

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0328 van 8 december 2015
in de zaak 1213/0460/A/3/0424

In zake: de nv **NOVUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas BEELEN
kantoor houdende te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

de heer **Paul PEETERS**
de heer **Franco BUSATO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dirk LINDEMANS en Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 maart 2013, strekt enerzijds tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 13 december 2012, waarmee het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart ontvankelijk is verklaard.

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 maart 2013, strekt anderzijds tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 10 januari 2013 waarmee het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart is ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van percelen in 18 loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1560 Hoeilaart, Jean Baptist Denayerstraat zn (binnengebied) en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 361s, 365h2, 365y2, 365z2, 366k, 390n, 390p, 391a3, 394x en 397l2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas BEELEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip DE PRETER die loco advocaten Dirk LINDEMANS en Thomas EYSKENS verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit 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 Paul PEETERS en de heer Franco BUSATO verzoeken met een aangetekende brief van 3 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 3 juni 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het administratief dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 20 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het uitvoeren van een verkaveling”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in landelijk woongebied. De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het op 19 juli 1984 goedgekeurd algemeen plan van aanleg ‘Hoeilaart’, meer bepaald in een zone voor woongebied met landelijk karakter.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 oktober 2008 tot en met 29 november 2008, worden 25 bezwaarschriften, waaronder een bezwaarschrift van de verzoekende partijen, en een petitie ondertekend door 106 personen ingediend.

De brandweer van Overijse brengt op 11 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad keurt op 22 februari 2010 de aanleg van de wegenis en de inlijving in het openbaar domein goed.

De dienst Directie Infrastructuur- Dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant verleent op 12 mei 2010 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent een laattijdig ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart verleent op 7 juni 2010 onder voorwaarden een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 22 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 augustus 2010 om dit beroep onontvankelijk te verklaren.

De verwerende partij beslist op 19 augustus 2010 om het beroep onontvankelijk te verklaren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen. Tot de aanplakking werd overgegaan door de gemeente zelf op 17 juni 2010, conform het attest met foto van de aanplakking, afgeleverd door de burgemeester en gemeentesecretaris.

Het beroep is gedateerd 22 juli 2010 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 23 juli 2010 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd niet gerespecteerd.

Het beroepschrift voldoet niet aan de vormvoorschriften opgelegd door het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Aangezien aan bovenvermelde voorwaarde niet werd voldaan, wordt aan de deputatie voorgesteld het beroep onontvankelijk te verklaren.

...”

Tegen deze beslissing hebben de huidige tussenkomende partijen op 25 augustus 2010 een vordering tot vernietiging ingesteld. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0124/A/3/0097. Met een arrest van 3 oktober 2012 (nummer A/2012/0390) heeft de Raad een schending van de hoorplicht, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO, vastgesteld en de beslissing van 19 augustus 2010 vernietigd. Aan de verwerende partij werd tevens het bevel opgelegd een nieuwe beslissing te nemen betreffende het administratief beroep van de huidige tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 7 juni 2010.

De provinciale stedenbouwkundig ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2012 om het administratief beroep van de tussenkomende partijen opnieuw onontvankelijk te verklaren

wegens laattijdigheid en handhaaft in die zin het eerder, op 3 augustus 2010 ingenomen standpunt doch stelt tevens voor om de partijen te horen.

Na de hoorzitting van 11 december 2012 beslist de verwerende partij op 13 december 2012 om het administratief beroep ontvankelijk te verklaren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 3 augustus 2012 met kenmerk IST-RO-BVBHLT-2010457.

Het beroepschrift werd per beveiligde zending ingediend bij de deputatie. De bewijzen van gelijktijdige verzending van een afschrift van het beroepschrift aan het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager zijn bijgevoegd evenals het bewijs van betaling van de dossiervergoeding.

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen. Tot de aanplakking werd overgegaan van 17 juni 2010, conform het attest, afgeleverd door de burgemeester of zijn gemachtigde.

Gelet op het feit dat door een gerechtsdeurwaarder is vastgesteld dat de aanplakking niet leesbaar was vanop de openbare weg, is er voldoende twijfel om te stellen dat de bekendmaking onvoldoende duidelijk is. Op 28 juni 2012 ontving de beroepsindiener een kopie van de beslissing van de gemeente, zodat op dat ogenblik de bekendmaking geformaliseerd werd.

Het beroep is gedateerd 22 juli 2010 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 23 juli 2010 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd aldus gerespecteerd.

Het beroepschrift voldoet niet aan de vormvoorschriften opgelegd door het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Aangezien aan bovenvermelde voorwaarde niet werd voldaan is het beroep bijgevolg onontvankelijk.

...

6. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer Lindemans, advocaat, Keizerslaan 3 te 1000 Brussel, namens de heer Peeters en mevrouw De Jaeger en de heer Franco Busato, tegen de voorwaardelijke vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Hoeilaart van 7 juni 2010, afgeleverd aan de heer Descheemaeker Luc, gedelegeerd - bestuurder NV NOVUS, Scheepsdalelaan 60 te 8000 Brugge, gevolmachtigd door de heren Schouppe Andreas, Herman, Hans en mevrouwen Schouppe Hilde en Kathleen,

inzake het verkavelen van een perceel grond in verschillende loten, gelegen Jan Baptist Denayerstraat (binnengebied) ZN te 1560 Hoeilaart, kadastraal bekend afdeling 1, sectie A, perceelnummers 361s, 365 h2, 365 y2, 365 z2, 366 k, 390 n, 390 p, 391 a3, 394 x en 397 l2, ontvankelijk te verklaren en een uitspraak ten gronde te nemen in een latere beslissing, na het horen van alle betrokkenen.

...

Dit is de eerste bestreden beslissing.

Nadat de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partijen ontvankelijk heeft verklaard, adviseert de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag van 7 januari 2013, over de aanvraag ten gronde, om het administratief beroep van de tussenkomende partijen in te willigen en de verkavelingsaanvraag te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 januari 2013 beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 om het administratief beroep in te willigen en de verkavelingsaanvraag te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.1 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat een verkaveling voor 18 eengezinswoningen, waarvan 16 woningen in open en 2 in halfopen bouworde. De 7 meest oostelijk gelegen bouwkvavels (kavels 1 tot 7) zijn afgebakend als een zone voor de ontwikkeling van een groepswoningbouwproject. De kavels 8 en 9 zijn bestemd voor gekoppelde woningen en de kavels 10 tot 18 zijn bestemd voor vrijstaande woningen. De verkaveling omvat de aanleg van een nieuwe weg. Binnen de huidige fase betreft dit een doodlopende weg die in het oosten ontsloten wordt naar de J. B. Denayerstraat. De weg heeft een breedte van 8.00m tussen de rooilijn. De straat is voorzien van asverschuivingen en heeft zonder de voetpaden en greppels een breedte van 5.00m. Op het einde wordt de weg verbreed tot een pijpenkop. De weg omvat voetpaden langs beide zijden en geschrante parkeerstroken die afgebakend worden met hoogstammige bomen. In zuidelijke richting geeft een korte aftakking de aanzet van een eventuele uitbreiding van de verkaveling.

In de zone voor groepswoningbouw worden de woningen op de rooilijn en op één zijdelingse perceelsgrens ingeplant, om zo maximaal in te spelen op het sterk hellende terrein. De atypische inplanting geeft de woningen één brede zijdelingse strook die één geheel vormt met de ondiepe maar gunstig georiënteerde tuinzone. De zijgevels worden opgericht als blinde gevels. De woningen op de kavels 1, 2 en 3 zijn bel-etagewoningen, deels in de grond ingewerkt op straatniveau, en de leefruimten van de woningen 4 tot 7 zijn voorzien op het niveau onder de straat, waar ze aansluiten op de lager gelegen tuin. De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen en een dak.

De kavels 8 t.e.m. 18 zijn volgens een klassieke indeling ontworpen, met een voortuinstrook van 5.00m diep en zijdelingse bouwvrije stroken van 4.00m. Alle tuinzones zijn minimaal 10.00m diep. De woningen hebben maximaal 2 bouwlagen en een dak.

De ontsluiting van de bestaande woningen in het binnengebied zal ook gebeuren via de nieuwe wegenis. Om te vermijden dat de bestaande losweg nog gebruikt zal worden door andere voertuigen voorziet het ontwerp een openbare parkeerzone ter hoogte van het bestaande tracé. Ten westen van deze parkeerzone en aansluitend op de nieuwe weg wordt nog een openbaar pleintje voorzien.

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed omvat een groot deel van het binnengebied ten zuiden van de J. B. Denayerstraat en ten oosten van de Waversesteenweg. De oppervlakte van de projectzone bedraagt 1ha 42a en 26ca. Het gebied beschrijft een grillige vorm omdat de bestaande perceelsgrenzen grotendeels behouden worden. Aan westelijke en noordelijke zijde paalt het terrein aan de tuinen van woningen die in eerste orde uitgeven op de Waversesteenweg en de J. B. Denayerstraat. Helemaal in het oosten paalt het goed over een breedte van $\pm 10\text{m}$ aan de J. B. Denayerstraat. Deze straat waarop de verkaveling aantakt is een rustige woonstraat met een asfaltbreedte van $\pm 3\text{m}$.

Aan beide zijden van de straat liggen betonnen greppels. Daarnaast liggen plaatselijk smalle voetpaden en stroken verharde aarde. Op sommige plaatsen staan de gebouwen op zeer korte afstand van de straat en is er geen vrije ruimte naast de greppel.

De bebouwing langs de omliggende straten bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen met een heterogeen karakter. Langs de J. B. Denayerstraat komen hoofdzakelijk eengezinswoningen op goed doorgroende percelen voor, maar langs de Waversesteenweg paalt het goed aan kleine percelen met woningen in gesloten bouwvorm, die niet beschikken over een volwaardige tuin. In het midden van het binnengebied staan 2 vrijstaande woningen op 2 aangrenzende percelen. Deze woningen worden ontsloten via een private losweg naar de J. B. Denayerstraat. Het grootste deel van het binnengebied ligt braak, na afbraak van de oude serres. Hier en daar zijn nog serres behouden. Een aantal van hen moet nog afgebroken worden voorafgaand aan de uitvoering van de verkaveling.

Het te ontwikkelen terrein is relatief vlak ter hoogte van de hoek met de Waversesteenweg, maar verderop richting St Annastraat ligt het terrein in helling, dalend in zuidoostelijke richting. Aan de zuidzijde grenst het projectgebied aan een niet ontwikkeld gebied, deels gelegen in landelijke woongebied, deels bestemd als een reservegebied voor woonwijken. Het gebied bevindt zich in een relatief open en glooiend landschap.

...

5.5 Beoordeling

...

b) De aanvraag werd ingediend in 2008, dus voor de inwerkingtreding van het decreet grond- en pandenbeleid (d.d. 01-09-2009). Zoals bepaald in artikel 7.3.11 van het bovenvermeld decreet gelden de bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelings-vergunningen, maar ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg werden ingediend. Er dient aan de mogelijke verkavelingsvergunning bijgevolg geen last gekoppeld te worden ter realisatie van een bescheiden en/of een sociaal woonaanbod.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter.

Voor de gemeente Hoeilaart is het Algemeen Plan van Aanleg, goedgekeurd bij MB van 19 juli 1984, van kracht. De plaats is volgens dit aanlegplan gelegen in het woongebied met landelijk karakter. Artikel 1.4. van het APA is van toepassing:

1. Bestemming

Woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in woonkernen of woonwijken met hoofdzakelijk landelijke woningen. Deze gebieden zijn bestemd

voor dezelfde functies als de woongebieden (artikel 1.0., 1. Bestemming) met in acht name van de beperkingen mb. 2) en 3).

2. *Bebouwingswijze*

Gekoppeld en/of vrijstaand volgens het geval :

a) rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving;

b) overeenkomstig de voorwaarden van een vergunde verkaveling ;

c) overeenkomstig de bepalingen en voorschriften van een goedgekeurd B.P.A.

Aaneengesloten bebouwing kan slechts toegestaan worden ter opvulling van een bestaande toestand.

3. *Verkavelingsvoorschriften*

Minimum breedte van de kavels :

a) voor aaneengesloten bebouwing : 7 m

b) voor koppelwoningen : 11 m

c) voor vrijstaande gebouwen : 20 m

Voor koppelwoningen en vrijstaande gebouwen geldt een minimum vrije afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 4m.

Het ontwikkelen van het gebied in functie van de bouw van eengezinswoningen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het APA. Op de inplanting van de kavelzones van de kavels 1 tot 7 na, voldoen de kavels aan de stedenbouwkundige voorschriften. Afwijkingen met betrekking tot de inplanting van gebouwen valt onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. van de Codex ruimtelijke ordening.

d) De aanvraag omvat de gedeeltelijke ontwikkeling van een binnengebied. Het binnengebied dat bestemd is als woongebied met landelijk karakter wordt grotendeels ingevuld, maar aan de zuidzijde ligt nog een niet ontwikkelde strook. De strook met een breedte van 30 tot 50m sluit aan op een vrij uitgestrekt en nog niet ontwikkelde zone, bestemd als reservegebied voor woonwijken. Landelijke woongebieden kunnen zonder beperkingen ontwikkeld worden, mits rekening te houden met een duurzaam en verantwoord ruimtegebruik. Dit is niet het geval voor een reservegebied voor woonwijken, dat maar mag ontwikkeld worden indien de gemeente hiervoor een planningsinitiatief neemt. Volgens de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, is de ontwikkeling van het gebied niet prioritair voorzien, maar blijft het voor de toekomst behouden als potentieel woongebied. Voor de ontwikkeling van het voorliggende binnengebied mag bijgevolg niet als vanzelfsprekend uitgegaan worden van een ontwikkeling van het reservegebied voor woonwijken.

In functie van het algemeen belang dient bij de ordening van een binnengebied steeds het volledige binnengebied als uitgangsbasis genomen te worden voor verdeling. In voorliggende aanvraag betreft het de volledige oppervlakte binnen het woongebied met landelijk karakter. De ontwikkeling moet ook rekening houden met de delen waarvan de haalbaarheid of wenselijkheid op dit ogenblik eventueel in vraag wordt gesteld. Daarnaast dient de verdeling een zo optimaal mogelijke perceelsverdeling na te streven, die in verhouding staat tot de bestaande plaatselijke ordening of die kadert binnen een verantwoorde verdichting.

Het voorliggende project voorziet een ordening langs de centrale weg, maar aan de zuidzijde wordt een strook niet mee opgenomen in de verkaveling. De ontsluiting omvat een aftakking in zuidelijke richting, maar een doortrekking van deze weg kan nooit leiden tot een optimale ontwikkeling van het resterende gebied binnen het landelijk woongebied.

De ligging van de weg en de invulling van de aanpalende percelen hypothekeren de ontwikkeling van het resterende deel van het binnengebied dat bestemd is als landelijk woongebied. Zoals hierboven beschreven mag men voor de ontwikkeling van deze strook niet uitgaan van een ontwikkeling samen met het aanpalende reservegebied voor woonwijken.

Uit de vergunning van de gemeente blijkt dat de aanvrager opnieuw contact heeft opgenomen met de eigenaar van de aanpalende gronden in landelijk woongebied, naar aanleiding van het ingediende bezwaar tijdens de hoorzitting. Dat deze eigenaar niet akkoord kan gaan met het voorstel van de verkavelaar, mag geen vrijgeleide zijn om de gronden van verdere ontwikkeling uit te sluiten. Minstens dient het verkavelingsvoorstel een verdere ontwikkeling mogelijk te maken door op het plan een mogelijke, eveneens optimale invulling, weer te geven. Het ontwerp geeft geen visie weer over de verdere ontwikkeling van de reststrook. Naar aanleiding van de hoorzitting werd een schets met een mogelijke verdere invulling van het landelijk woongebied neergelegd. Vooral aan oostelijke zijde omvat dit voorstel geen optimale benutting van de beschikbare gronden.

e) Om tot een optimale invulling te komen dient men abstractie te maken van de huidige perceelsverdeling. Zo kunnen bestaande diepe percelen deels afgesplitst worden, maar evengoed dient er bij de ontwikkeling van een binnengebied rekening gehouden te worden met de toekomstmogelijkheden van bestaande ondiepe percelen die door hun beperkte afmetingen weinig of geen normalisatie van het bestaande wooncomfort in zich hebben.

De nieuwe invulling is volledig gebaseerd op de bestaande perceelsgrenzen. De percelen en bouwzones houden daarbij onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing. Zo blijven de percelen langs de Waversesteenweg ook in de toekomst te ondiep (amper 20m met een vrije ruimte tussen de aanbouwen van de woningen in gesloten orde en de achterste perceelsgrens van 2.00m voor 3 percelen en geen vrije ruimte voor een 4^{de} perceel). Slechts mits samenvoeging van 2 van deze percelen voor gesloten bebouwing komt men tot een aanvaardbare perceelsbreedte die de beperkte perceelsdiepte zou kunnen compenseren. Ook de bestendiging van de percelen ter hoogte van de centrale woningen in het binnengebied creëert geen toekomstmogelijkheden die aansluiten bij de nieuwe ordening, maar vormen slechts een bestendiging van de bestaande, historisch gegroeide ordening. Zo blijft de bestaande grillige, historisch gegroeide perceelsgrens zonder meer behouden. Toch blijkt uit het dwarsprofiel nr. 5 dat met vernieuwingsbouw voor de oude, meest noordelijk ingeplante woning, terecht wel wordt rekening gehouden.

f) Aangaande de voorgestelde woondichtheid voor het binnengebied kan gesteld worden dat een woningdichtheid van 13 woningen/ha verantwoord is in de omgeving. Het ontwerp omvat verschillende woningtypes. De grootte van de kavels is niet afwijkend van de gemiddelde kavelgrootte in de omgeving.

Globaal voldoet de aanvraag aan de bedoelde stedenbouwkundige voorschriften van het APA. De kavels zijn breed genoeg en er wordt voldoende vrije ruimte tussen de woningen voorzien. De inplanting van de kavels 1 tot 7 wijkt af van de klassieke stedenbouwkundige voorschriften, maar de ruimte tussen de woningen blijft meer dan 2x4m bedragen.

De inplanting van de woningen 1 tot 7, zonder achteruitbouwstrook en tegenover elkaar op de rooilijn, strookt niet met de goede plaatselijke ordening. De inplanting geeft geen ruimtelijke voordelen, maar lijkt louter ingegeven door de beperkte perceelsdiepte aan beide zijden van de nieuwe weg. Maar deze ondiepe perceelsdiepte is net het gevolg van het niet mee opnemen van de reststrook aan de zuidzijde van het project. Met opname van

deze strook van $\pm 30\text{m}$ zou men tot een meer optimale grondinvulling en een beter geïntegreerde inplanting van de woningen kunnen komen.

Dat deze zone van het project wordt opgelost met een groepswooningbouwproject, is positief. Met een groepswooningbouwproject kan optimaal ingespeeld worden op de vrij grote reliëfverschillen die dit deel van het perceel kenmerkt. Het voorstel voorziet geen grondverzet, alleen een plaatselijke nivellering van de grond.

g) De verkaveling wordt ontsloten op de J. B. Denayerstraat. Dit is een smalle en rustige woonstraat, waarvan het uitrustingsniveau alleen geschikt is voor de ontsluiting van het plaatselijk verkeer. De weg is niet geschikt als hoofdontsluiting van een binnengebied van meer dan 1ha. De bijkomende belasting die de enige ontsluiting van de verkaveling met 18 woningen zou leggen op de J. B. Denayerstraat is overdreven en brengt de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers in het gedrang. Een ondergeschikte ontsluiting naar de J. B. Denayerstraat is niet uitgesloten, maar de hoofdontsluiting dient rechtstreeks te gebeuren op de Waversesteenweg. Deze weg is een hoofdontsluitingsweg binnen het uitgestrekte woongebied van Hoeilaart en het verbindt de kernen Hoeilaart met Maleizen.

Naar aanleiding van de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek heeft de gemeente de verkavelaar gevraagd om te zoeken naar een bijkomende ontsluiting naar de Waversesteenweg. Dat dit binnen de huidige context niet mogelijk is gebleken mag opnieuw niet inhouden dat er aan kan voorbij gegaan worden. Er werd wel een overeenkomst gesloten om het werfverkeer voor de aanleg van de weg te laten verlopen via een tijdelijke ontsluiting die bijna onmiddellijk aansluit op de Waversesteenweg. Maar dit is niet voldoende, daar de belasting ook zal blijven bestaan tijdens de definitieve gebruiksfase van de weg. Uitgaan van bijkomend verkeer van 18 wagens voor 18 woningen omvat vermoedelijk een onderschatting van de te verwachten verkeersbewegingen.

h) In geheel bijkomende orde wordt opgemerkt dat de plannen geen volledige duidelijkheid geven over de perceelsverdeling ter hoogte van de aansluiting met de J. B. Denayerstraat. Op basis van de gegevens op de plannen lijkt de weg aan te takken op de J. B. Denayerstraat op $\pm 3\text{m}$ van het links aanpalende perceel. Het verloop van de perceelsgrenzen van het rechts aanpalende perceel is helemaal niet duidelijk weergegeven. Indien er tussen de weg en het linker aanpalende perceel nog een restperceel ligt, dient dit benoemd en bestemd te worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag hypothekeert de ontwikkeling van het resterende deel van het binnengebied dat bestemd is als woongebied met landelijk karakter;
- de percelen en bouwzones houden onvoldoende rekening met de bestaande bebouwing op de ondiepe percelen langs de Waversesteenweg. Ook de bestendiging van de percelen ter hoogte van de centrale woningen in het binnengebied creëert geen toekomstmogelijkheden die aansluiten bij de nieuwe ordening, maar vormen slechts een bestendiging van de bestaande, historisch gegroeide ordening;
- de inplanting van de woningen 1 tot 7, zonder achteruitbouwstrook en tegenover elkaar op de rooilijn, strookt niet met de goede plaatselijke ordening. De inplanting geeft geen ruimtelijke voordelen, maar lijkt louter ingegeven door de beperkte perceelsdiepte aan beide zijden van de nieuwe weg. Het geven van een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het APA is niet verantwoord;

- *de J. B. Denayerstraat is niet geschikt als hoofdontsluiting van een binnengebied van meer dan 1ha. De bijkomende belasting die de enige ontsluiting van de verkaveling met 18 woningen zou leggen op deze smalle weg is overdreven en brengt de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers in het gedrang. De hoofdontsluiting dient rechtstreeks te gebeuren op de Waversesteenweg;*

...

Dit is de tweede bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid en het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij overweegt wat de tijdigheid van haar verzoekschrift betreft het volgende:

“ ...

Het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 10 januari 2013, de eerste bestreden beslissing, werd aan de raadsman van verzoekende partij betekend bij aangetekende brief gedateerd op 1 februari 2013, ontvangen op 4 februari 2013. (stuk 12)

Het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 13 december 2012, de tweede bestreden beslissing, houdt slechts een uitspraak in over de ontvankelijkheid van het beroep ingediend door de heer Lindemans namens de heer Peeters en mevrouw De Jaegher en de heer Franco Busato en vormt een geheel met het besluit van 10 januari 2013.

Na het besluit van 13 december 2012 kon het beroep ingediend door de heer Lindemans namens de heer Peeters en mevrouw De Jaegher en de heer Franco Busato immers nog ongegrond verklaard worden, in welk geval verzoekende partij een vergunning zou verleend zijn en zij er geen belang bij zou gehad hebben om het besluit van 13 december 2012 aan te vechten.

Er dient bijgevolg besloten te worden dat de beroepstermijn tegen het besluit van 13 december 2012 slechts beginnen lopen is door de betekening van het besluit van 10 januari 2013 bij aangetekende brief gedateerd op 1 februari 2013.

Huidig verzoekschrift werd binnen de wettelijke termijn van 45 dagen ingediend bij Uw Raad.

...”

2.

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het verzoekschrift in zoverre het beroep zich richt tegen de bestreden beslissing van 13 december 2012, zij overweegt:

“...

Bij aangetekende brief van 21 december 2012 werd de bestreden beslissing van 13 december 2012 aan verzoekende partij en haar raadsman betekend (zie stukkenbundel, deel I, stuk 4). Deze brief werd op respectievelijk 24 december 2012 en 3 januari 2013 door de postdiensten aangeboden aan respectievelijk de raadsman van verzoekende partij en verzoekende partij zelf (zie deel I, stuk 4).

Verzoekende partij diende echter pas op 13 maart 2013 haar verzoekschrift tot nietigverklaring van het besluit van 13 december 2012 in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Ontegensprekelijk werd de beroepstermijn van 45 kalenderdagen dan ook overschreden.

...

Het verzoekschrift tot nietigverklaring voor zover dit gericht is tegen het besluit van 13 december 2012, dient dan ook als onontvankelijk, wegens laattijdigheid, te worden afgewezen.

Verzoekende partij werpt thans in haar verzoekschrift echter wel op dat de beroepstermijn pas een aanvang zou hebben genomen vanaf de betekening van het besluit van 10 januari 2013. Volgens verzoekende partij heeft verwerende partij in het besluit van 13 december 2012 immers slechts uitspraak gedaan over de ontvankelijkheid van het administratief beroep en zou dit besluit één geheel vormen met de bestreden beslissing van 10 januari 2013, die over de gegrondheid van het administratief beroep uitspraak doet.

Deze argumentatie kan echter niet worden gevolgd.

Artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO bepaalt m.b.t. het instellen van een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitdrukkelijk het volgende:

...

Dit artikel voorziet in een vervaltermijn / hakbijltermijn, die ingaat op de dag na de betekening van de beslissing. Noch in dit artikel, noch in een ander artikel in de VCRO, wordt er een uitzondering op deze vervaltermijn voorzien. Onmogelijk kan er thans dan ook aangenomen worden dat er tijdig beroep zou zijn ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Daarnaast kan de theorie van verzoekende partij als zouden de twee afzonderlijke besluiten één geheel vormen, evenmin worden aangenomen. Een dergelijke theorie wordt niet voorzien in de VCRO, noch in een of ander besluit of reglement. Daarenboven handelen de bestreden beslissingen over twee afsplitsbare onderdelen van een administratief beroep, m.n. de ontvankelijkheid enerzijds en de gegrondheid anderzijds. Deze onderdelen van een administratief beroep kunnen wel degelijk afzonderlijk behandeld worden, zodat er van “één geheel”, zoals verzoekende partij voorhoudt, geen sprake kan zijn. Onmogelijk kan er thans dan ook aangenomen worden dat de beroepstermijn van verzoekende partij tegen de beslissing van 13 december 2012 pas een aanvang zou hebben genomen vanaf de betekening van het besluit van 10 januari 2013.

...”

3.

De tussenkomende partijen betwisten eveneens de tijdigheid van het beroep voor zover het gericht is tegen de bestreden beslissing van 13 december 2012 en voegen hier nog het volgende aan toe:

“...

De beslissing dd. 13 december 2012 is aan de tussenkomende partijen betekend op datum van 21 december 2012, met vermelding van de administratieve beroepsmodaliteiten. Verzoekende partijen verduidelijken niet wanneer de beslissing dd. 13 december 2012 aan hen is betekend, niettegenstaande deze betekening krachtens art. 2 van de tweede bestreden beslissing moet zijn uitgevoerd. Er wordt te dezen uitgegaan van de hypothese van een gelijktijdige betekening, zoals meestal gebeurt.

Krachtens art. 4.8.11, § 2 VCRO moet een beroep worden ingesteld binnen een vervaltermijn van 45 dagen, die ingaat, wat betreft vergunningsbeslissingen, de dag na betekening. Uitgaande van een betekening op 13 december 2012 betekent dit dat tot op 28 januari 2013 een tijdig beroep kon worden ingediend.

Gezien dit niet het geval is geweest, is er geen beroep binnen de vervaltermijn ingediend en moet het beroep gericht tegen de tweede bestreden akte worden verworpen wegens laattijdigheid.

De bewering dat een tijdig ingediend beroep tegen de beslissing dd. 13 december 2012 na verloop van tijd mogelijk onontvankelijk zou worden verklaard, nl. omdat verzoekende partij ten gronde in het gelijk zou worden gesteld, voldoet niet om de toepassing van de vervalregeling van art. 4.8.11, § 2 VCRO, terzijde te schuiven.

Vooreerst is er geen rechtsgrond om de toepassing van art. 4.8.11, § 2 VCRO terzijde te schuiven.

Ten tweede kan er te dezen geen toepassing van overmacht worden gemaakt.

...

De bewering dat het besluit dd. 13 december 2012 "een geheel" vormt met het besluit dd. 10 januari 2013 laat niet toe om te komen tot het besluit dat de beroepstermijn tegen het besluit dd. 10 januari 2013 slechts loopt vanaf de betekening van het besluit dd. 10 januari 2013.

Vooreerst laten verzoekende partijen na om de rechtsgrond van hun besluit (nl. dat de aanvang van de beroepstermijn van de eerste beslissing verschuift naar de betekeningdatum van de tweede beslissing) aan te geven, terwijl zo'n rechtsgrond niet in de VCRO is te vinden.

Ten tweede vormen de twee bestreden beslissingen een uitspraak over twee afsplitsbare onderdelen van een administratief beroep, te weten de ontvankelijkheid en de gegrondheid. Er is dus geen sprake over "een geheel".

De beslissingen over dergelijke afsplitsbare onderdelen van het administratief beroep kunnen met een zelfstandig beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden bestreden (zoals ten andere ook blijkt uit het arrest dd. 3 oktober 2012 waarbij het beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing dd. 19 augustus 2010 van de deputatie en houdende de onontvankelijkheid van hun administratief beroep terecht ontvankelijk wordt bevonden). Omdat de twee

afsplitsbare onderdelen met een zelfstandig beroep kunnen worden aangevochten, is er geen reden om de vervalregeling van art. 4.8.11, § 2 VCRO niet van toepassing te verklaren op het beroep gericht tegen de beslissing over de ontvankelijkheid, zoals verzoekende partijen ten onrechte voorhoudt.
...”

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij als volgt:

“...
Een ‘vergunningsbeslissing’ veronderstelt per definitie dat de beslissing een uitspraak doet over het al dan niet verlenen van de vergunning.

Welnu, in de tweede bestreden beslissing werd geen uitspraak gedaan over het al dan niet verlenen van een vergunning aan verzoekende partij, hierin werd enkel uitspraak gedaan over de ontvankelijkheid van het beroep van tussenkomende partijen.

...
Opdat er van een ‘vergunningsbeslissing’ sprake kan zijn moet er een eindbeslissing genomen worden aangaande de aangevraagde vergunning. Deze beslissing kan drie dingen inhouden ingeval er beroep werd aangetekend tegen een vergunning die verleend werd door het college van burgmeester en schepenen, zoals in casu het geval was:

- *Ofwel wordt het beroep onontvankelijk bevonden en wordt de vergunning verleend;*
- *Ofwel wordt het beroep ontvankelijk doch ongegrond bevonden en wordt de vergunning verleend*
- *Ofwel wordt het beroep ontvankelijk en gegrond bevonden en wordt de vergunning geweigerd.*

...
De beslissing waarbij het beroep onontvankelijk wordt verklaard, is bijgevolg een eindbeslissing van de deputatie over de vergunning, wat niet het geval is wanneer het beroep ontvankelijk wordt verklaard.
...”

Beoordeling door de Raad

De eerste bestreden beslissing van 13 december 2012 werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 21 december 2012. De tweede bestreden beslissing van 10 januari 2013 werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 1 februari 2013.

De bestreden beslissing van 13 december 2012 waarmee enkel het administratief beroep van de tussenkomende partijen ontvankelijk verklaard wordt, is geen beslissing genomen in laatste administratieve aanleg in de zin van artikel 4.8.2, 1° VCRO, en kan niet los gezien worden van de tweede bestreden beslissing van 10 januari 2013 die wel aanzien kan worden als een bij de Raad aanvechtbare beslissing in de zin van artikel 4.8.2, 1° VCRO.

De beslissing van 13 december 2012 is een onderdeel van de beslissing van 10 januari 2013. De Raad oordeelt dan ook dat met de betekening op 1 februari 2013 van de bestreden beslissing van 10 januari 2013 de beroepstermijn is beginnen te lopen ten aanzien van de verzoekende partij. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 11 maart 2013, is dan ook tijdig conform artikel 4.8.11, §2, eerste lid, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de vordering regelmatig werd ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties ingeroepen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.12, §3 VCRO juncto artikel 4.7.19, §2 VCRO, en van het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur. Zij zet dit uiteen als volgt:

“ ...

Doordat het beroep ingediend door de heer Lindemans namens de heer Peeters en mevrouw De Jaegher en de heer Franco Busato door de tweede bestreden beslissing ontvankelijk werd verklaard.

Terwijl dit beroep laattijdig werd ingediend.

En doordat in de tweede bestreden beslissing gesteld wordt dat het beroepschrift ingediend door de heer Lindemans namens de heer Peeters en mevrouw De Jaegher en de heer Franco Busato niet voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd door het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen en bijgevolg onontvankelijk is.

Terwijl dit beroepschrift vervolgens toch ontvankelijk werd bevonden zonder verdere motivering.

...

Artikel 4.7.19, § 2 VCRO, zoals dat van toepassing was op het ogenblik dat de aanplakking van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 juni 2010 in casu gebeurde, bepaalt:

"Op bevel van de bevoegde burgemeester wordt de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

De bevoegde burgemeester waakt er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De burgemeester of zijn gemachtigde attesteert de aanplakking. Op eenvoudig verzoek levert het gemeentebestuur een gewaarmerkt afschrift van dit attest of aan elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, § 2."

Dit artikel vereist enkel dat de beslissing wordt aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Verder wordt er bepaald dat het de burgemeester is

die erover waakt dat tot aanplakking wordt overgegaan, alsook dat het de burgemeester of zijn gemachtigde is die de aanplakking attesteert.

De attestering door de burgemeester of zijn gemachtigde geldt bijgevolg als bewijs dat de aanplakking correct gebeurd is.

Zoals in het besluit van de deputatie van 19/08/2010 correct werd vermeld, werd er in casu door de gemeente zelf tot aanplakking overgegaan op 17 juni 2010, waarvan een attest met foto werd afgeleverd. (stuk 4)

...

In de tweede bestreden beslissing besloot verwerende partij alsnog tot de ontvankelijkheid van het beroep op grond van de volgende motivering:

"Gelet op het feit dat door een gerechtsdeurwaarderis vastgesteld dat de aanplakking niet leesbaar was vanop de openbare weg, is er voldoende twijfel om te stellen dat de bekendmaking onvoldoende duidelijk is. Op 28 juni 2012 ontving de beroepsindiener een kopie van de beslissing van de gemeente, zodat op dat ogenblik de bekendmaking geformaliseerd werd.

Het beroep is gedateerd op 22 juli 2010 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 23 juli 2010 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd aldus gerespecteerd.

Het beroepschrift voldoet niet aan de vormvoorschriften opgelegd door het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Aangezien aan bovenvermelde voorwaarde niet werd voldaan is het beroep bijgevolg onontvankelijk."

Op de foto die bij het attest van aanplakking is gevoegd blijkt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 juni 2010 wel degelijk werd aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft (stuk 4), zodat aan de vereisten van artikel 4.7.19, § 2 VCRO is voldaan.

Bovendien kan niet betwist worden dat de aanplakking minstens goed zichtbaar was vanop de openbare weg en dat het perceel waarop de aanplakking gebeurde vrij en ongehinderd toegankelijk was. Geïnteresseerden hadden bijgevolg de mogelijkheid om wat dichterbij te gaan teneinde de op de aanplakking vermelde tekst te kunnen lezen.

...

Artikel 4.7.19, § 2 VCRO biedt geen grond om de beroepstermijn op een andere datum dan de datum van aanplakking te laten beginnen lopen.

...

De motivering van de tweede bestreden beslissing verantwoordt niet afdoende dat het beroep ingediend door de heer Lindemans namens de heer Peeters en mevrouw De Jaegher en de heer Franco Busato toch onvankelijk zou zijn, ondanks het feit dat het duidelijk laattijdig was.

In de tweede bestreden beslissing onder '4. Bespreking' wordt uitdrukkelijk gesteld dat het beroepschrift niet voldeed aan de vormvoorschriften opgelegd door het besluit

van 24 juli 2009 en dat het bijgevolg onontvankelijk was.
Vervolgens werd het beroep om ongekende redenen alsnog ontvankelijk verklaard.

Minstens diende in de motivering van de tweede bestreden beslissing vermeld to zijn welke vormvoorschriften opgelegd door het besluit van 24 juli 2009 niet werden nageleefd, alsook om welke redenen verwerende partij dan alsnog van mening was dat het beroepsschrift desondanks toch ontvankelijk kon worden bevonden.

Verzoekende partij heeft het raden naar de motieven die aan deze beslissing ten grondslag liggen, minstens verantwoordt de bestreden beslissing niet afdoende waarop het beroep ingediend door de heer Lindemans namens de heer Peeters en mevrouw De Jaegher en de heer Franco Busato toch onvankelijk zou zijn.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst heeft verwerende partij in de bestreden beslissing van 13 december 2012 wel degelijk terecht vastgesteld dat het administratief beroep van tussenkomende partijen geenszins laattijdig werd ingediend.

Immers, uit het proces-verbaal van vaststelling van 22 juli 2010 van gerechtsdeurwaarder Plugers (zie deel III, stuk 3) is gebleken dat de aanplakking niet leesbaar was vanop de openbare weg, zodat de bekendmaking ontegensprekelijk niet voldoende duidelijk was.

Onmogelijk kan de beroepstermijn dan ook op de dag na de dag van de aanplakking hebben aangevangen: er was geen sprake van een regelmatige aanplakking die de beroepstermijn kon laten lopen.

...

De overweging van verwerende partij in de bestreden beslissing van 13 december 2012 dat het administratief beroep van de tussenkomende partijen niet zou voldoen aan de vormvoorschriften van het bovenvermelde besluit, vormt immers ontegensprekelijk een materiële vergissing.

Dit blijkt onder meer uit het feit dat verwerende partij in de bestreden beslissing van 13 december 2012 geenszins uiteenzet welke vormvoorschriften er dan wel geschonden zouden zijn. Moest verwerende partij effectief van oordeel zijn geweest dat er bepaalde vormvoorschriften niet zouden zijn nageleefd, had zij toch zeker verder toegelicht aan welke vormvereisten het administratief beroep niet zou hebben voldaan.

Daarenboven dient in dit kader te worden opgemerkt dat verzoekende partij zelf ook niet aanhaalt welke vormvoorschriften er dan niet zouden zijn nageleefd. Verzoekende partij kan dit uiteraard simpelweg niet: het administratief beroep voldoet immers wel degelijk aan alle opgelegde vormvereisten.

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In werkelijkheid verduidelijkt de deputatie wel degelijk waarom het administratief beroep ontvankelijk moet worden bevonden : "gelet op het feit dat door een gerechtsdeurwaarder is vastgesteld dat de aanplakking niet leesbaar was vanop de openbare weg, is er voldoende twijfel om te stellen dat de bekendmaking onvoldoende duidelijk is. Op 28 juni 2010 ontving de beroepsindieners een kopie van de beslissing van de gemeente, zodat op dat ogenblik de bekendmaking geformaliseerd werd. Het beroep werd op 23 juli 2010 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd aldus gerespecteerd".

...

Tussenkomende partijen hebben aan de deputatie met aangetekende brief dd. 10 augustus 2010 een afschrift van het proces-verbaal van vaststelling van de gerechtsdeurwaarder overgemaakt. Tussenkomende partijen hebben in deze brief gewezen op de vaststelling dat de vergunningsbladen "van de openbare weg slechts van verre zichtbaar en zeker niet leesbaar zijn" zodat de gerechtsdeurwaarder "don ook niet met zekerheid (ken) stellen dat het hier gaat om de bewuste en veronderstelde verkavelingsaanvraag". Terecht heeft de deputatie op 13 december 2012 rekening gehouden met de bevindingen van de gerechtsdeurwaarder.

Art. 4.7.19, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals van toepassing in juli 2010, bepaalt:

...

De attestering van de aanplakking bevestigt dus enkel dat er is aangeplakt, maar attesteert niets over de wijze van aanplakking.

...

Volgens verzoekende partij was de aanplakking goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Deze niet gestaafde bewering komt in strijd met de inhoud van het proces-verbaal van vaststelling dd. 10 augustus 2010 van de gerechtsdeurwaarder. Terecht heeft de deputatie de authentieke bevindingen van de gerechtsdeurwaarder bij haar beslissing dd. 13 december 2012 betrokken.

...

De overweging uit de beslissing dd. 13 december 2012 dat het beroep niet voldoet aan de vormvoorschriften van het besluit dd. 24 juli 2009 en het beroep bijgevolg onontvankelijk is, vormt een materiële misslag.

Gelet op de voorafgaande overwegingen van de tweede bestreden beslissing (hoger geciteerd onder randnr. 24) en art. I van de tweede bestreden beslissing, kan hierover niet anders worden geoordeeld. In werkelijkheid bevindt de deputatie het administratief beroep immers ontvankelijk, en precies niet onontvankelijk.

...”

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat verzoekende partij geen stukken bijbrengt waaruit blijkt dat de aanplakking zichtbaar was vanop de openbare weg.

Nochtans brengt verzoekende partij als stuk 4 het attest van aanplakking van 17/06/2010 én het attest van aanplakking van 31/08/2010 bij.

Welnu, op het attest van aanplakking van 17/06/2010 is te zien dat de aanplakking gebeurde op de houten schutting die rechts op het perceel (gezien van op de straat) staan. Deze houten schutting en de boom die op het attest van 31/08/2010 is te zien dat de houten schutting en de boom die op het attest van 17/06/2010 aanwezig zijn perfect zichtbaar zijn vanop de straat.

...

Er weze benadrukt dat de aanplakking van 17/06/2010 gebeurde door de gemeente Hoeilaart en niet door verzoekende partij zelf. Het is dus niet zo dat verzoekende partij een gedraging heeft gesteld waarbij zij bewust de aanplakking op een onleesbare afstand zou hebben aangebracht, in tegenstelling tot wat tussenkomende partij insinueert.

De aanplakking van 17/06/2010 was zichtbaar vanop de openbare weg en was ook leesbaar voor iedereen die erin geïnteresseerd was.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Anders dan wat de tussenkomende partijen in hun toelichtende nota lijken aan te nemen, wenst de Raad op te merken dat met het arrest van 3 oktober 2012 (nummer A/2012/0390) enkel werd vastgesteld dat de beslissing van 19 augustus 2010 de hoorplicht, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1 VCRO, met inbegrip van de ermee verband houdende beginselen en bepalingen, schendt.

Over de geldigheid van het attest van aanplakking op zich, dan wel over de wijze waarop de kennisgeving betreffende de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 7 juni 2010 desgevallend werd aangeplakt, wordt in het betrokken arrest geen uitspraak gedaan.

De Raad stelt verder vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 3 december 2012, gelet op het arrest van 3 oktober 2012, adviseert om alle betrokken partijen te horen en om het beroep onontvankelijk te verklaren. In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 3 augustus 2012 doch dit betreft kennelijk een materiële vergissing.

3.

In de bestreden beslissing van 13 december 2012 overweegt de verwerende partij, nadat zij de partijen heeft gehoord, als volgt:

“ ...

In toepassing van art. 4.7.21. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschikt elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing over een termijn van 30 dagen ingaand de dag na deze van de aanplakking vermeld in art. 4.7.19. §2, om beroep in te dienen. Tot de aanplakking werd overgegaan van 17 juni 2010, conform het attest, afgeleverd door de burgemeester of zijn gemachtigde.

Gelet op het feit dat door een gerechtsdeurwaarder is vastgesteld dat de aanplakking niet leesbaar was vanop de openbare weg, is er voldoende twijfel om te stellen dat de bekendmaking onvoldoende duidelijk is. Op 28 juni 2012 ontving de beroepsindiener een kopie van de beslissing van de gemeente, zodat op dat ogenblik de bekendmaking geformaliseerd werd.

Het beroep is gedateerd 22 juli 2010 en werd dezelfde dag op de post afgegeven. Het beroep werd op 23 juli 2010 ontvangen op het provinciebestuur. De termijn van 30 dagen werd aldus gerespecteerd.

Het beroepschrift voldoet niet aan de vormvoorschriften opgelegd door het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Aangezien aan bovenvermelde voorwaarde niet werd voldaan is het beroep bijgevolg onontvankelijk.

...

6. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door ...

ontvankelijk te verklaren en een uitspraak ten gronde te nemen in een latere beslissing, na het horen van alle betrokkenen.

...

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, in weerwil van de conclusies in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de tijdigheid van het administratief beroep lijkt te besluiten, waarna de verwerende partij vaststelt dat het administratief beroepschrift niet voldoet aan de vormvoorschriften opgelegd in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen. De verwerende partij overweegt dat het beroep onontvankelijk is om vervolgens, in het beschikkende gedeelte, te oordelen dat het administratief beroep toch onontvankelijk is.

De Raad dient vast te stellen dat dergelijke motivering geenszins als deugdelijk en afdoende kan worden beschouwd. De bestreden beslissing bevat immers twee tegenstrijdige conclusies. In zoverre de verwerende partij stelt dat er sprake is van een materiële vergissing, oordeelt de Raad dat dit op zich niet volstaat om de onduidelijke en intern tegenstrijdige motivering te verklaren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft immers voorgesteld om het administratief beroep laattijdig te verklaren, wat de verwerende partij weliswaar weerlegt, maar waarna zij stelt dat het beroepschrift niet voldoet aan de vormvereisten zoals bepaald in het besluit van 24 juli 2009.

De verwerende partij geeft niet uitdrukkelijk aan welk vormvoorschrift in voorkomend geval niet werd voldaan. De tijdigheid van het administratief beroep betreft alvast geen van de vormvoorschriften zoals bepaald in het besluit van 24 juli 2009, dus kan zij niet enerzijds stellen dat niet is voldaan aan de voorschriften van het vermelde besluit om vervolgens toch te oordelen dat het administratief beroep onontvankelijk is. De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing, in zoverre ze kennelijk steunt op onduidelijke en intern tegenstrijdige overwegingen en motieven, niet afdoende werd gemotiveerd en in die zin tevens als onzorgvuldig dient aangemerkt te worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

C. Kosten

Gezien de vernietiging van de bestreden beslissing komt het gepast voor de kosten ten laste van de verwerende partij te leggen. Op het verzoek van de verwerende partij om, in bijkomende orde en in voorkomend geval, de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan eveneens niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heren Paul PEETERS en Franco BUSATO is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 december 2012 waarbij het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart van 7 juni 2010 ontvankelijk wordt verklaard en de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2013 waarbij aan de verzoekende partij de verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van percelen in 18 loten betrekking hebbende op de gelegen te 1560 Hoeilaart, Jean Baptist Denayerstraat zn (binnengebied) en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 361s, 365h2, 365y2, 365z2, 366k, 390n, 390p, 391a3, 394x en 397l2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER