

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0998 van 26 april 2016
in de zaak 1011/0306/SA/2/0261

In zake:

 Klik hier als u tekst wilt invoeren.







bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*



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

1. de **gemeente WEMMEL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Jens DEBIEVRE en Caroline SEGERS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Havenlaan 86c bus 113
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 november 2010 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 7 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 2 juni 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 2 juni 2010 haar rechtskracht herneemt.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

Met een arrest van 9 december 2014 met nummer A/2014/0842 heeft de Raad het beroep van de verzoekende partijen ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De tweede en derde verzoekende partij hebben tegen dit arrest cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, heeft met het arrest van 17 december 2015 met nummer 233.274 voormeld arrest van de Raad vernietigd en de behandeling van de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad.

3.

Bij beschikking van 4 februari 2016 is de behandeling van de vordering vervolgens toegewezen aan de tweede kamer.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging opnieuw werd behandeld.

Advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Filip DE PRETER die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft reeds met een beschikking van 8 maart 2011 aan de eerste tussenkomende partij toelating verleend om in de debatten tussen te komen.

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

2.

2.1

De gemeente WEMMEL verzoekt met een aangetekende brief van 28 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2011 de tweede tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tweede tussenkomende partij werd verzocht om te verduidelijken op welk onderdeel van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO zij haar tussenkomst baseert.

2.2

In haar schriftelijke uiteenzetting beperkt de tweede tussenkomende partij zich ertoe te stellen dat zij haar tussenkomst steunt op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO en dat zij geen hinder en nadeel moet aantonen aangezien zij is opgetreden als *‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan’*.

2.3

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door *‘de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen’*. Niet de gemeente Wemmel, maar wel het college van burgemeester en schepenen is echter het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Wemmel is dan ook onontvankelijk.

3.

Waar in het arrest sprake is van de ‘tussenkomende partij’, wordt de eerste tussenkomende partij bedoeld.

IV. FEITEN

1.

De aanvraag kent volgende voorgeschiedenis.

1.1

Een eerste verkavelingsaanvraag voorzag een verkaveling met 8 loten langsheen een nieuw aan te leggen doorlopende straat, haaks op de ■■■■■

. De nieuwe aan te leggen straat loopt tussen de twee bestaande woningen (loten 1 en 8) en mondt uit in een “pijpenkop”, aangelegd in een T-vorm. Aan de “pijpenkop” worden twee loten voorzien. De gemeenteraad neemt op 31 mei 2007 een gunstige beslissing over de zaak van de wegen. Na

advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent het college van burgemeester en schepenen op 12 december 2007 een verkavelingsvergunning waarbij lot 1 (woning met cultuurhistorisch karakter) uit de verkaveling wordt gesloten en op voorwaarde dat het deel tussen het einde van de ontworpen straat en het perceel 216m uit de verkaveling wordt gesloten, teneinde een latere ontsluiting mogelijk te maken. Tegen deze beslissing van het college stellen de verzoekende partijen bij de Raad van State een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een vordering tot vernietiging in. Op 21 mei 2008 trekt het college van burgemeester en schepenen de beslissing van 12 december 2007 in. De Raad van State verwerpt wegens deze intrekking het ingestelde beroep bij arrest van 5 februari 2009 (nummer 190.2017).

1.2

Het college van burgemeester en schepenen verleent een tweede verkavelingsvergunning op 14 januari 2009. Ook hier wordt lot 1 uit de verkaveling gesloten en op de verkavelingsplannen staat op de loten 4 en 5 een strook van 10 m op 20 m aangeduid als “uitgesloten” (deze stroken worden aangeduid als loten 4bis en 5bis) tussen het einde van de doodlopende insteekweg en de grens met het naastliggende perceel 216/m. Dit aangepast plan werd door de verkavelaar ingediend na afsluiting van het openbaar onderzoek. Ook deze verkavelingsvergunning maakte het voorwerp uit van een procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging bij de Raad van State. De Raad van State heeft met een arrest van 13 oktober 2009 (nummer 196.885) de schorsing van de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning van 14 januari 2009 bevolen en met een arrest van 5 mei 2011 (nummer 212.936) de verkavelingsvergunning van 14 januari 2009 vernietigd.

1.3

Op 16 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het *“verkavelen tot 5 individuele kavels en de aanleg van een ontsluitende openbare wegenis”*. De twee bestaande woningen langsheen [REDACTED] worden uit de verkaveling gehouden alsook één lot in de tuin van de woning op het vroeger lot 8. De aanvraag voorziet tevens de uitsluiting van de strook grond tussen het uiteinde van de “pijpenkop” en het perceel 216/m, aangeduid als de loten 4bis en 5bis.

2.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan “Halle-Vilvoorde-Asse”, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 januari 2010 tot en met 16 februari 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de buurtbewoners waaronder de verzoekende partijen.

Op 21 april 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel het volgende pre-advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De verkavelingsaanvraag is verenigbaar met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Dit bezwaar wordt integraal weerlegd (zie hoofdstuk "openbaar onderzoek").

De gemeenteraad van Wemmel nam in haar zitting van 31 mei 2007 reeds een beslissing over de zaak van de wegen, waarin letterlijk vermeld:

"Artikel 1: het tracé van de wegenis van de straat voorzien in voormelde verkaveling wordt goedgekeurd.

Artikel 2: Aan de aanvragers worden te laste gelegd: de afstand van de grond vallend in de nieuwe wegenis, alsmede de uitrusting ervan en dit volgens een overeenkomst door hen voorafgaandelijk aan te gaan met het gemeentebestuur."

De inhoud van de huidige verkavelingsvergunningsaanvraag is vergelijkbaar met de op 14 januari 2009 verleende verkavelingsvergunning 334/V/128 (op heden geschorst door het arrest van de raad van state nr. 196.885 van 13 oktober 2009): lot 1 werd reeds uitgesloten uit de verkavelingsvergunningsaanvraag. De ligging en grootte van de overige kavels en de aan te leggen openbare ontsluitingswegen zijn vrijwel identiek aan deze uit de verkavelingsvergunningsaanvraag van de op 14 januari 2009 verleende verkavelingsvergunning 334/V/128. Voor de loten 2 tot en met 6 wordt voorzien in een afdoende buffer t.a.v. reeds bestaande bebouwing op de omliggende bestaande percelen.

In de verkavelingsvergunningsaanvraag wordt de mogelijkheid voor de realisatie van een ontsluitingsweg op de subkavels 4bis en 5bis gevrijwaard, realiseerbaar mits voorafgaandelijke goedkeuring van dit tracé door de gemeenteraad.

De door de verkavelaar na te leven stedenbouwkundige voorschriften (in bijlage gevoegd) waarborgen dat de verkaveling qua typologie, grootte, bestemming en architectuur passen bij de bebouwing in de bestaande omgeving. Aan de huidige verkavelingsvergunning wordt tevens de voorwaarde verbonden dat de verkaveling moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen i.v.m. parkeerverbod in de achteruitbouwstroken (gemeenteraadsbeslissing in zitting van 11 februari 1997) en i.v.m. het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken (gemeenteraadsbeslissingen in zitting van 3 februari 1998).

De goede ruimtelijke ordening wordt hierdoor gewaarborgd.

..."

Op 22 april 2010 vraagt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel advies aan de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

Op 2 juni 2010 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel dat zij geen antwoord ontvangen heeft van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar en dat aan de adviesvereiste wordt voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel verleent op 2 juni 2010 de verkavelingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij en voegt volgende voorwaarden toe aan de vergunning:

" ...

Het college van burgemeester en schepenen verleent de verkavelingsvergunning aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- 1. Het College van Burgemeester en Schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor de*

- verkavelingsvergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. het hoger vermeld advies van het College van Burgemeester en Schepenen na te leven;*
 - 3. de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder SIBELGAS voor elektriciteit en aardgas, inzake verkavelingen strikt na te leven. ...*
 - 4. De voorwaarden vermeld in het besluit van de Gemeenteraad in zitting van 31 mei 2007 na te leven;*
 - 5. De voorwaarden vermeld in het advies van de brandweer van Asse van 29 januari 2010 na te leven;*
 - 6. De voorwaarden vermeld in het advies van het College van Burgemeester en Schepenen van 21 april 2010 na te leven:*
 - 1) Punt 3.2. VERHARDINGEN van de binnen de verkavelingsvergunningsaanvraag opgenomen stedenbouwkundige voorschriften dient aangepast te worden conform de toepasselijke gemeentelijke reglementering i.v.m. parkeerverbod in de achteruitbouwstroken, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting 11 februari 1997. "...De verharding kan NIET dienstig zijn als autostaanplaats. Een garage of autostaanplaats dient voorzien te worden binnen de maximale inplanting van het gebouw zoals aangeduid op het plan.*
 - 2) De verkaveling moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening i.v.m. het aanleggen van parkeerplaatsen bij bouwwerken, goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 3 februari 1998.*
- ..."*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 6 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 haar rechtskracht te laten hernemen.

Na de hoorzitting van 5 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 haar rechtskracht te laten hernemen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

- " ...*
- 3. Het ontwerp voorziet de aanleg van een nieuwe weg met T-einde langs de oostzijde van het perceel. Links van de weg worden drie kavels gepland van telkens ongeveer 20.00m breed en 30.00m diep. Op het uiteinde van de straat zijn nog twee kavels van ongeveer dezelfde grootte. Langs [REDACTED] werd een kavel met de bestaande woning uit de verkaveling gesloten. De mogelijkheid bestaat om het rechts aanpalende perceel achteraan te ontsluiten via de nieuwe weg. Tussen het T-einde en het links aanpalende perceel worden op de grens tussen de kavels 4 en 5 twee stroken gereserveerd als mogelijke toegang tot het nog niet-bebouwde achterliggend perceel. De bestemming van het nog resterende binnengebied in het woongebied wordt geordend door de verkaveling.*
 - 4. De ontworpen verkaveling paalt achteraan aan de verkaveling [REDACTED] vergund in 1968. De woningdichtheid binnen deze verkaveling bedraagt 6,75 woningen per ha. De woningdichtheid binnen de ontworpen verkaveling bedraagt ongeveer 11 woningen per ha. De in het ontwerp voorgestelde dichtheid is niet overdreven hoog, maar is in overeenstemming met de hedendaagse normen en de tendens tot verdichting. In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen wordt voor het buitengebied een dichtheid van 15*

woningen per ha vooropgesteld. Door de voorziene woningtypologie en inplanting van de woningen ontstaat er geen schaalbreuk met de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De deputatie sluit zich aan bij de volgende elementen van het college van burgmeester en schepenen van de gemeente Wemmel zoals naar voor gebracht tijdens de hoorzitting:

(...)

2. WEERLEGGING VAN DE BEZWAREN VAN VERZOEKENDE PARTIJEN

2.1 Geen schending van de goede ruimtelijke ordening

2,1 Verzoekende partijen halen voor hun administratief beroep als eerste bezwaar de schending van de goede ruimtelijke ordening aan.

Betreffende de woningdichtheid

2.2 Verzoekende partijen stellen dat het bestreden besluit een te hoge woningdichtheid voorziet. Het bestreden besluit voorziet een bebouwingsdichtheid van 11,29 woningen/ha. Verzoekende partijen werpen op dat de aanpalende verkaveling [REDACTED] waarvan hun eigendommen deel uitmaken, wordt gekenmerkt door een lage bebouwingsdichtheid van 5 woningen/ha.

Verzoekende partijen stellen dat het bestreden besluit bijgevolg een situatie zou creëren die strijdig is met haar onmiddellijke omgeving en dat hierdoor art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: 'VCRO') en artikel 19 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna : het 'Inrichtingsbesluit') worden geschonden.

(...)

2.5 Het College kon op geldige wijze besluiten dat het aangevraagde niet in strijd was met de goede ruimtelijke ordening, in de zin van art. 4.3.1., § 1, 2° VCRO en art. 19, 3de lid van het Inrichtingsbesluit.

(a) Conform art. 4.3.2., § 2, 2° VCRO heeft het College bij de beoordeling van het aangevraagde rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, hetgeen blijkt uit de volgende passages uit het bestreden besluit:

"Op basis van de voorliggende elementen dient te worden geoordeeld dat de verkavelingsaanvraag noch o.b.v. de functionele inpasbaarheid (woningen binnen een woongebied) de mobiliteitsimpact (slechts vijf nieuwe éénsgesinswoningen, apart ontsloten op de [REDACTED] met een nabij gelegen bushalte), de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid (de hogere woondichtheid dan deze uit de bestaande verkaveling "Lindendreef" brengt de beleidsmatig gewenste ontwikkeling uit het Vlaams /Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in (beperkte) mate in rekening zonder evenwel een onaanvaardbare schaalbreuk te creëren) of visueel-vormelijke elementen (de stedenbouwkundige voorschriften garanderen dat de verkaveling qua typologie en architectuur aansluit bij de bestaande omgeving) een onaanvaardbare inbreuk zou plegen op de bestaande onmiddellijke omgeving.

[...]

De in voorliggende verkavelingsaanvraag opgenomen woningdichtheid (i.c. 11,29 woningen/ha) situeert zich aldus nog ver onder de voorgeschreven minimale woningdichtheden voor woonkernen in buitengebied en vormt geenszins een schaalbreuk met de bestaande woningdichtheid van de omliggende verkaveling [REDACTED]

".' (eigen onderstreping)"

(b) Verzoekende partijen verliezen uit het oog dat bij de beoordeling van het aangevraagde volgens art. 4.3.1., § 2, 2° VCRO niet alleen rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, maar ook met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Het College heeft conform art. 4.3.1., § 2, 2° VCRO ook rekening gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, hetgeen blijkt uit de volgende passages van het bestreden besluit:

(...)

2.6 De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een bepaalde beoordelingslijn aan te houden en gelijke aanvragen op dezelfde manier beoordelen. Dit betekent echter niet dat de vergunningverlenende overheid door de jaren heen gebonden blijft aan een bepaalde beslissing uit het verleden om een bepaalde aanvraag al of niet te vergunnen (afwezigheid van precedentenwerking). De gemeentelijke zienswijze op een goede plaatselijke ordening kan door de jaren heen evolueren.

Gezien in casu de verkaveling [REDACTED]

dateert van vóór 1970 en er sinds deze verkaveling reeds meer dan 38 jaren verstreken zijn, valt het zeker te verantwoorden dat in het bestreden besluit een andere visie wordt aangenomen van welke woningdichtheid overeenstemt met een goede plaatselijke ordening.

2.7 Het College heeft de aanvraag tot verkavelingsvergunning van [REDACTED]

dan ook volledig conform art. 4.3.1, § 2 VCRO beoordeeld en kon op basis hiervan besluiten dat deze aanvraag geenszins in strijd was met de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1., § 1 VCRO en art. 19, 3de lid van het Inrichtingsbesluit.

2.8 Uit de door verzoekende partijen aangehaalde stukken kan niet worden afgeleid dat het aangevraagde in strijd is met de goede ruimtelijke ordening:

(a) dit kan niet worden afgeleid uit de beslissing van uw Deputatie dd. 9 maart 1999 (stuk 5 bij het administratief beroep).

In dit besluit sprak uw Deputatie zich uit over de weigering van een verkavelingsvergunning aan [REDACTED]

m.b.t. hetzelfde grondgebied als de huidige verkavelingsvergunning. Uw Deputatie besliste niet dat de verkavelingsvergunning moest worden geweigerd, omdat de woningdichtheid te hoog was, maar weigerde deze integendeel omdat deze te laag was. Dit kan worden afgeleid uit de volgende passage van het besluit van uw Deputatie dd. 9 maart 1999:

(...)

(b) dit kan niet worden afgeleid uit het schrijven van de aanvrager dd. 22 november 2006 (stuk 4 bij het administratief beroep). Uit dit schrijven kan enkel worden afgeleid dat een hogere bouwdichtheid wordt voorzien, omwille van het Structuurplan Vlaanderen, dat een grotere woningdichtheid vereist.

2.9 Het aangevraagde is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en dient niet als onvergunbaar te worden beschouwd.

Betreffende de privacy

2.10 Verzoekende partijen stellen dat hun privacy in het gedrang zal komen wegens de het bestreden besluit.

2.11 Hierbij moet worden opgemerkt dat dit bezwaar enkel betrekking heeft op de percelen van eerste, tweede, derde en vierde verzoekende partijen.

2.12 Verzoekende partijen beweren dat de woning op lot 4 slechts op 5 meter van de tuinzone van perceel 216m zal komen. Deze stelling klopt niet: de woning op lot 4 zal op 10 meter van het aangrenzende perceel komen.

2.13 Enkel de bouwvrije zones van lot 5 t.a.v. lot 216m en van lot 6 t.a.v. lot 221z bedragen 5 meter.

2.14 Een bouwvrije zone van 5 meter brengt de privacy niet in het gedrang. Hierbij kan worden gewezen op rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke een bouwvrije strook van 3 meter, waardoor de afstand tussen de nog op te richten woning en de woning van de burens 7 meter bedraagt, volstaat in een voor woningbouw bestemd gebied om een

voldoende mate van privacy te garanderen (zie bv. R.v.St. (10e k.) nr. 173.941, 9 augustus 2007).

2.15 Gezien een bouwvrije zone van 5 meter geen problemen kan stellen wat betreft de privacy, kan er ook helemaal geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel. Een schending van het gelijkheidsbeginsel impliceert immers dat gelijke situaties verschillend behandeld worden. In casu worden echter alle verzoekers gelijk behandeld: ieders privacy blijft gewaarborgd.

2.16 De percelen van verzoekende partijen zijn zeer grote terreinen, waardoor de woonst van verzoekende partijen zich niet dicht bij het aanpalend perceel van de aangevraagde verkaveling bevindt. Ook dit heeft tot gevolg dat de privacy van verzoekende partijen blijft gewaarborgd.

2.17 Verder voorziet het bestreden besluit nog andere elementen die de privacy waarborgen, nl. de aanplanting van groenvoorziening en twee meter hoge hagen ter afsluiting van de percelen. Bovendien bestaat er momenteel tussen de te verkavelen percelen en de bestaande woningen reeds een aanzienlijke groenaanplanting bestaande uit hagen en bomen zodat de privacy (inzake inkijk en zonlicht) van alle omwonenden gewaarborgd is en blijft.

2.18 Verzoekende partijen stellen dat het licht en het uitzicht van derde en vierde verzoekende partijen zullen verdwijnen door de samenstelling van de loten 5 en 6. Tussen de bouwzones van de loten 5 en 6 en de percelen van derde en vierde verzoekende partijen zit echter een bouwvrije strook van minimum 10m. De afstand tussen de bestaande woning en de woningen op lot 5 en 6 zal aldus minstens 20 meter bedragen zodat het licht en uitzicht van derde en vierde verzoekende partijen geenszins verdwijnt.

2.19 Het aangevraagde brengt dus geenszins de privacy, noch het licht of het uitzicht van verzoekende partijen in het gedrang en dient niet als onvergunbaar te worden beschouwd.

2.2. Betreffende de gereserveerde ontsluitingsstrook

2.20 Verzoekende partijen halen voor hun administratief beroep als tweede bezwaar aan dat er een ontsluitingsstrook wordt gereserveerd naar perceel 216m.

2.21 Deze strook werd gereserveerd n.a.v. een besluit tot weigering van verkavelingsvergunning van uw Deputatie dd. 9 maart 1999, om een ontsluitingsmogelijkheid voor perceel 216 m te voorzien. De aanvrager van de verkavelingsvergunning duidt hieromtrent in zijn brief van 22 november 2006 (stuk 4 bij het administratief beroep) het volgende aan:

(...)

2.22 De gereserveerde ontsluitingsstrook van het (op heden niet ontsloten) perceel 216m op de loten 4 bis en 5 bis, zal, i.t.t. de wegenis waarop zij aansluit en die dient tot de ontsluiting van de loten 2, 3, 4, 5 en 6, enkel dienen voor het vrijwaren van de toegang tot perceel 216m. De voorziene breedte van de gereserveerde ontsluitingsstrook, die 4 meter bedraagt, doet aldus geen afbreuk aan een nuttig en veilig weggebruik en een toekomstige inrichting als voldoende uitgeruste weg. Het mogelijk toekomstige belang van derde en vierde verzoekende partijen wordt aldus gevrijwaard.

2.23 Verzoekende partijen werpen op dat de gereserveerde ontsluitingsstrook niet werd goedgekeurd door de gemeenteraad. Echter, uit artikel 4.2.17, § 2 VCRO kan worden afgeleid dat voor de loutere reservatie van de ontsluitingsstrook helemaal geen goedkeuring is vereist van de gemeenteraad. Dit artikel luidt als volgt:

(...)

2.24 Deze ontsluitingsstrook werd slechts gereserveerd, om later eventueel te dienen als ontsluiting, indien de eigenaar van perceel 216m hierom vraagt. Deze ontsluitingsmogelijkheid en de reservatie van lot 4bis en 5bis maakt geen aanleg van een nieuwe verkeersweg uit in de zin van art. 4.2.17, § 2 VCRO. Slechts in een eventuele latere fase, wanneer de eigenaar van perceel 216m verzoekt tot ontsluiting van zijn perceel via

de gereserveerde strook en een nieuwe verkeersweg moet worden aangelegd, moet een beslissing hieromtrent worden aangenomen door de gemeenteraad.

2.25 Hierbij kan worden opgemerkt dat de effectief aan te leggen wegeniswerken in het bestreden besluit werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 31 mei 2007 (kopie in bijlage).

2.26 De gereserveerde ontsluitingsstrook heeft dus helemaal niet tot gevolg dat het aangevraagde onvergunbaar wordt.

3. GEEN ONAANVAARDBARE HINDERNADELEN

3.1 Verzoekende partijen zien een hinder of nadeel die de aanvraag onvergunbaar maakt in het feit dat:

- (a) op 5 meter van de grens van perceel 216m een woning zal kunnen worden gebouwd op lot 5;
- (b) op 10 meter van de grens van het perceel van eerste en tweede verzoekende partijen een woning kan worden geplaatst op lot 5 en 6, terwijl eerste en tweede verzoekende partijen een tuin en zwembad achteraan hun huis hebben;
- (c) woningen zullen worden geplaatst op lot 5 en 6, hetgeen in het zuiden ligt van de woning van eerste en tweede verzoekende partijen, waardoor de licht- en zoninval voor deze partijen zou worden belemmerd;
- (d) de boomgaard op het te verkavelen terrein zal verdwijnen.

3.2 Deze bezwaren kunnen bezwaarlijk ernstig worden genoemd, nu zij het normale gevolg zijn van een bijkomende straat in een woonwijk. De tuin-aan-tuin aanpak die is voorgestaan maakt nu eenmaal dat verzoekende partijen burens bekomen, dewelke eveneens het recht hebben een tuin aan te leggen, tegen de bestaande tuinen.

3.3 In dit verband kan ook worden gewezen op het gebrek aan ernst van het bezwaar m.b.t. het verminderde zonlicht. Ook dit is een normaal gevolg van de gevolgde verkavelingstechniek, die geenszins uitzonderlijk is. Bovendien zal dit verlies aan lichtinval sterk afhankelijk zijn van de op te richten bouwwerken, in casu eengezinswoningen (en niet bv. flatgebouwen). Hierbij moet ook worden gewezen op de bouwvrije zones die over het algemeen 10 meter bedragen en op het feit dat de woningen van verzoekende partijen zich telkens op een ruime afstand van de perceelgrens bevinden.

3.4 Kortom, het betreft hier de normale lasten van nabuurschap, dewelke de verzoekende partijen dienen te aanvaarden.

3.5 Verzoekende partijen halen hieromtrent het arrest van de Raad van State van 13 oktober 2009 aan. In dit arrest beval de Raad van State de schorsing van de tweede verkavelingsvergunning, omdat de planning van de gereserveerde ontsluitingsstrook heeft plaatsgevonden nadat het openbaar onderzoek werd afgerond.

3.6 De Raad van State nam in dit arrest een nadeel aan in hoofde van verzoekende partijen, maar de Raad van State nam een dergelijk nadeel enkel in overweging omdat dit één van de ontvankelijkheidsvoorwaarden is om een schorsing van een administratieve beslissing uit te spreken. Het feit dat de Raad van State hier een nadeel aanvaarde, wil niet zeggen dat de tweede verkavelingsvergunning was aangetast door onwettigheden.

In het arrest van de Raad van State van 13 oktober 2009 wordt bovendien niet vastgesteld dat enig nadeel in hoofde van verzoekende partijen een onaanvaardbaar nadeel zou zijn. Deze uitspraak van de Raad van State heeft dus helemaal niet tot gevolg dat de aanvraag in casu niet vergunbaar zou zijn. De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de bestemming van het resterende binnengebied in het woongebied wordt geordend door de verkaveling;

- *de in het ontwerp voorgestelde woningdichtheid is niet overdreven hoog, maar is in overeenstemming met de hedendaagse normen; door de voorziene woningtypologie en inplanting van de woningen ontstaat er geen schaalbreuk met de omgeving;*
 - *de aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Met een aangetekende brief van 29 november 2010 stellen de verzoekende partijen bij de Raad een vordering in tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010.

De Raad heeft met het arrest van 9 december 2014 met nummer A/2014/0842 het beroep ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

4.

De tweede en derde verzoekende partij tekenen tegen dit arrest op 21 januari 2015 cassatieberoep aan bij de Raad van State, die bij arrest van 17 december 2015 (nummer 223.274) het arrest van de Raad vernietigt en de zaak verwijst naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

De Raad heeft met het arrest van 7 juni 2011 met nummer S/2011/0060 reeds vastgesteld dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingesteld.

2.

In een 'nota na cassatie-arrest' voert de tussenkomende partij aan dat de verzoekende partijen niet meer beschikken over het vereiste actueel belang. Zij deelt de volgende gegevens mee:

- Op 27 september 2012 werd de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de wegenis. Deze vergunning werd voor de Raad aangevochten door de eerste en derde verzoekende partij met een schorsings- en vernietigingsberoep. De schorsingsvordering werd door de Raad verworpen met een arrest van 21 mei 2013 (nr. S/2013/0128) en bij gebrek aan ingediend verzoek tot voortzetting werd bij arrest van 6 augustus 2013 de afstand van geding vastgesteld. De tussenkomende partij deelt mee dat de wegenis inmiddels werd aangelegd,
- Voor lot 6 werd door het college van burgemeester en schepenen op 3 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een woning. Deze vergunning werd aangeplakt op 3 oktober 2014 maar werd door de verzoekende partijen niet bestreden met een administratief beroep,
- Voor lot 5 werd door het college van burgemeester en schepenen op 8 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een woning. Deze vergunning werd aangeplakt op 30 oktober 2014 en werd evenmin door de verzoekende partijen bestreden met een administratief beroep,
- Voor lot 3 werd door het college van burgemeester en schepenen op 30 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een woning. Deze vergunning werd aangeplakt op 22 oktober 2015 en werd evenmin door de verzoekende partijen bestreden met een administratief beroep,

- Voor lot 2 werd door het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een woning. Deze vergunning werd aangeplakt op 16 november 2015 en werd evenmin door de verzoekende partijen bestreden met een administratief beroep. Wel heeft een andere derde belanghebbende administratief beroep aangetekend maar de tussenkomenende partij geeft te kennen dat inmiddels deze belanghebbende niet verder zou aandringen. Minstens zou een beslissing in dat verband genomen door de verwerende partij, gelet op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, door de verzoekende partijen niet kunnen bestreden worden met een beroep bij de Raad.

De tussenkomenende partij houdt dan ook voor dat zowel voor de wegenis als voor drie van de vijf loten definitieve stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend en dat er voor een vierde lot reeds een vergunning is die ook niet door de verzoekende partijen zal kunnen worden bestreden bij de Raad. Zij besluit dan ook dat de verzoekende partijen niet meer beschikken over het actueel vereiste belang bij de voorliggende vordering.

3.

De verzoekende partij heeft eveneens, naar aanleiding van de zitting van 23 februari 2016, een aanvullende nota ingediend waarbij zij volgende gegevens verstrekt:

Zij delen mee dat er voor de loten 4, 5 en 6 gewijzigde stedenbouwkundige vergunningen werden aangevraagd en zij meent dat de aanvrager daardoor verzaakt heeft aan de vorige vergunningen. Zij melden dat voor lot 4 het openbaar onderzoek nog loopt. Voor het lot 5 werd een vergunning verleend door de deputatie, maar de verzoekende partijen bestrijden deze vergunning voor de Raad. Voor het lot 6 werd de nieuwe vergunning recent afgeleverd op 20 januari 2016 en de verzoekende partijen delen mee dat zij deze vergunning zullen bestrijden met een administratief beroep.

De verzoekende partijen houden voor dat zij gelet op deze bijkomende gegevens ontegensprekelijk nog belang hebben bij de voorliggende vordering.

Beoordeling door de Raad

1.

Voor de verzoekende partijen is het noodzakelijk dat hun belang niet enkel vaststaat bij het instellen van de vordering, maar dat zij gedurende de ganse procedure blijven getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. Uit het eventueel gegrond bevinden van de gevorderde vernietiging moeten zij immers nog een voordeel kunnen halen.

2.

Het staat vast dat er nog geen definitieve stedenbouwkundige vergunning is voor de oprichting van een woning op de loten 4, 5 en 6.

De bestreden beslissing voorziet een verkaveling met 5 loten waarvan er op heden nog minstens 3 loten zijn waarvoor er geen definitieve stedenbouwkundige voorhanden is.

Dat de wegenis in de verkaveling al is uitgevoerd staat los van de rechtsvraag die aan bod is gekomen in het cassatie-arrest, met name de vraag of de gemeenteraad een nieuwe beslissing over de zaak der wegen moet nemen nu er ook nog een ontsluitingsstrook is voorzien naar een buiten de verkaveling gelegen perceel.

3.

De Raad stelt vast dat het belang van de verzoekende partijen beperkt is tot het deel van de verkavelingsvergunning waarvoor geen definitieve en in rechte onaantastbare stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend.

De verzoekende partijen verliezen hun actueel belang voor zover de vordering betrekking heeft op de loten 2 en 3.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaand

Zoals reeds vermeld onder ‘verloop van de rechtspleging’ heeft de Raad van State met een arrest van 17 december 2015 met nummer 233.274 het arrest van de Raad van 9 december 2014 (nummer A/2014/0842) vernietigd.

In het vernietigingsarrest van de Raad van State wordt het eerste cassatiemiddel, dat teruggaat op het bij de Raad opgeworpen eerste middel, in beide onderdelen gegrond bevonden in de mate dat daarin de schending van artikel 4.2.17, §2 VCRO wordt aangevoerd.

Het tweede cassatiemiddel, dat teruggaat op het bij de Raad opgeworpen eerste middelonderdeel van het tweede middel, wordt in beide onderdelen ongegrond bevonden.

Het derde cassatiemiddel, dat teruggaat op het bij de Raad ingeroepen derde onderdeel van het tweede middel, wordt gegrond bevonden in de mate dat daarin de schending van artikel 4.3.1 VCRO wordt ingeroepen en meer bepaald het niet rekening houden met het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag.

In het beschikkend gedeelte van het vernietigingsarrest van de Raad van State wordt de vernietiging van het arrest van de Raad niet beperkt, maar integendeel in zijn geheel vernietigd. De Raad dient dan ook opnieuw de ingestelde vordering in zijn geheel te beoordelen.

B. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.17, §2 VCRO.

De verzoekende partijen zijn van mening dat, gelet op de gewijzigde omstandigheden van de voorliggende verkavelingsaanvraag, het niet volstaat om te verwijzen naar de beslissing van de gemeenteraad van 31 mei 2007. Ook de voorliggende verkavelingsaanvraag diende opnieuw voorafgaandelijk ter goedkeuring aan de gemeenteraad te worden voorgelegd, *“aangezien een wegenis in functie van 5 of 8 loten heel andere vragen doet rijzen, niet in het minst of de aanleg van een nieuwe wegenis voor amper 5 loten nog opportuun/verantwoord is”*.

Verder verwijzen de verzoekende partijen naar het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uitgebracht op 25 juni 2007 en 6 december 2007 waarin wordt gesteld dat de verkavelingsaanvraag en het oorspronkelijk voorziene tracé van de wegenis niet strookt met de goede ruimtelijke ordening, daar perceel 216m volledig wordt ingesloten. Volgend op dit advies is er volgens de verzoekende partijen in de voorliggende verkavelingsaanvraag een tracé van wegenis gereserveerd op de loten 4bis en 5 bis. Er kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet ontkend worden dat de ontsluitingswijze van perceel 216m een essentieel element van de verkavelingsaanvraag is zonder dewelke deze niet vergund kon worden. Er kan niet beweerd worden dat de gemeenteraad zich pas in een latere fase over deze ontsluitingsweg dient uit te spreken aangezien er nu reeds een welbepaalde strook werd gereserveerd. Het is de gemeenteraad die dient te oordelen over de ontsluitingsproblemen die zich stellen bij deze verkavelingsaanvraag, aangezien dit de “zaak van de wegen” betreft. Door de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad in deze te negeren, wordt de appreciatie van de gemeenteraad volledig aan banden gelegd.

De verzoekende partijen wijzen tot slot op het feit dat een beslissing van de gemeenteraad noodzakelijk is, aangezien een latere aanleg en uitrusting van de nu reeds voorziene ontsluitingsweg tot gevolg kan hebben dat de bebouwing op lot 4 te dicht bij de ontsluitingsweg komt te liggen. Immers, indien de volledige “gereserveerde” strook om verkeerstechnische redenen helemaal moet dienen als weg, komt de achteruitbouwstrook van lot 4 op slechts 2 m van de weg te liggen, hetgeen vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening onaanvaardbaar is. Volgens de verzoekende partijen is de bestreden beslissing behept met een bevoegdheidsoverschrijding aangezien er geen voorafgaande beslissing van de gemeenteraad voorligt die geoordeeld heeft over de gewijzigde zaak der wegen.

2.

De verwerende partij blijft bij haar beslissing, die, zo stelt zij, op een gemotiveerde en wettige wijze tot stand is gekomen.

3.

De tussenkomenende partij weerlegt de argumenten van de verzoekende partijen als volgt. Zij stelt vooreerst dat een hernieuwde beslissing van de gemeenteraad niet nodig is, aangezien het verschil tussen beide aanvragen er slechts in bestaat dat twee bestaande woningen met tuin nu uit de verkaveling worden gesloten.

Verder stelt de tussenkomenende partij dat de wetgever nooit de bedoeling heeft gehad om aan de gemeenteraad enige bevoegdheid te geven inzake verkavelingsaanvragen, hiermee verwijzend naar de Stedenbouwwet en diens wijziging in 1970. De rol van de gemeenteraad is beperkt tot de “zaak van de wegen”. Volgens de tussenkomenende partij beoordeelt de gemeenteraad niet de verkavelingsaanvraag, maar wel het wegenisdossier, met alles wat daarmee verband houdt. In zoverre het ingeroepen middel dan ook uitgaat van het standpunt dat de gemeenteraad ook een oordeel moet vellen over het aantal loten dat in de verkaveling kan worden voorzien, gaat het middel uit van een bevoegdheid die de gemeenteraad niet heeft. Deze stelling geldt ook voor het uitsluiten van de loten 4bis en 5bis.

Volgens de tussenkomenende partij wordt met deze uitsluiting een strook vrijgehouden voor een eventuele verbinding van de gerealiseerde wegenis tot het perceel 216m. Verder stelt de tussenkomenende partij dat in de bestreden beslissing niet is beslist of er ooit een verbinding zal worden aangelegd, hoe die er zal uitzien en of die verbinding een openbaar karakter zal hebben. Er is dus geenszins sprake van een “nu reeds voorziene ontsluitingsweg”. De tussenkomenende partij besluit dan ook door te stellen dat de gemeenteraad slechts bevoegd is voor de wegenis die in de aanvraag is voorzien, over een eventuele toekomstige wegenis dient hij zich niet uit te spreken.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat met voorliggende verkaveling de ontsluiting van het perceel 216m, en dus de goede ruimtelijke ordening, in het gedrang komt. Ontsluiting gebeurt door “wegenis”, zodat de beslissing om een latere ontsluiting te voorzien automatisch een beslissing omtrent de aan te leggen wegenis inhoudt. Gelet op het feit dat met voorliggende aanvraag reeds een welbepaalde ontsluitingsstrook is gereserveerd, ligt het tracé van de latere ontsluiting vast, en is hierdoor de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad aangetast.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 2014, bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van de daarin beslechte rechtspunten.

De Raad van State overweegt in het arrest van 17 december 2015 met nummer 233.274 met betrekking tot het eerste middel het volgende:

“ ...

12. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 4.2.17, § 2, VCRO heeft de gemeenteraad de bevoegdheid om – als de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en het vergunningverlenende bestuursorgaan (in casu het college van burgemeester en schepenen) oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zinnentwege kan worden verleend – een beslissing over “de zaak van de wegen” te nemen alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag. Het in de toepasselijke versie van artikel 4.2.17, § 2, VCRO bedoelde gemeenteraadsbesluit over de zaak van de wegen, is een verordenend en autonoom besluit dat niet kan worden beschouwd als een voorbereidende rechtshandeling ten aanzien van de door het college van burgemeester en schepenen af te geven verkavelingsvergunning. Dat besluit voorziet enkel in de vervulling van een voorwaarde waaraan moet zijn voldaan alvorens het college rechtmatig zijn besluit over de verkavelingsvergunningsaanvraag mag nemen. Het gemeenteraadsbesluit heeft een onderscheiden voorwerp, berust op eigen motieven en is een afzonderlijk aanvechtbare rechtshandeling, onafhankelijk van de verkavelingsvergunning.

13. Gelet op de overwegingen in randnummer 14 vereist artikel 4.2.17, § 2, VCRO in zijn toepasselijke versie, dat bij een nieuwe verkavelingsaanvraag met een kleiner aantal kavels (5) en met enerzijds dezelfde wegeaanleg als bij een eerdere verkavelingsvergunning voor 7 kavels naar aanleiding waarvan de gemeenteraad eerder een besluit over de zaak van de wegen heeft genomen, en anderzijds de toevoeging van een “gereserveerde ontsluitingsstrook” ten behoeve van een buiten de nieuwe verkavelingsaanvraag gelegen perceel waarover de gemeenteraad geen besluit heeft genomen, een nieuwe gemeenteraadsbeslissing wordt genomen over de zaak van de al dan niet gereserveerde wegen alvorens het college gunstig kan beschikken over de nieuwe verkavelingsaanvraag.

14. Door te oordelen dat “het tracé van de aan te leggen weg van de verkaveling identiek is aan het tracé van de weg die door de gemeenteraad [...] werd goedgekeurd op 31 mei 2007”, dat “noch de vermindering van het aantal bouwkavels met een bouwkavel in vergelijking met vorige aanvragen, noch het reserveren van een strook voor de ontsluiting van een buiten de verkaveling gelegen perceel van aard” zijn “dat zij een nieuwe beslissing vergen van de gemeenteraad” over de zaak van de wegen omdat zij “zonder invloed blijven op de aan te leggen weg”, schendt het bestreden arrest het toentertijd geldende artikel 4.2.17, § 2, VCRO.

15. Het middel is in zijn beide onderdelen, in zoverre gegrond.

...”

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het eerste middel, aangevoerd door de verzoekende partijen, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

Artikel 4.2.17, §2 VCRO, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

De gemeenteraad beslist uiterlijk op de tweede raadszitting waarop de zaak van de wegen geagendeerd is, zoniet wordt de beslissing over de wegenis geacht ongunstig te zijn.

...”

Uit deze bepaling volgt dat een verkavelingsvergunning niet kan verleend worden zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de wegenis. Indien de gemeenteraad geen beslissing neemt, dan wordt de beslissing over de zaak van de wegen geacht ongunstig te zijn.

De beoordeling door de gemeenteraad over ‘de zaak der wegen’ is hierbij beperkt tot het tracé van de wegenis zelf en bevat geen beoordeling over de verkavelingsaanvraag. Enkel wanneer de gemeenteraad omtrent de zaak van de wegen een gunstige beslissing heeft genomen, kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een verkavelingsvergunning verlenen.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij ter zake het volgende, zich hierbij aansluitend bij de argumentatie van het college van burgemeester en schepenen:

“ ...

2.22 *De gereserveerde ontsluitingsstrook van het (op heden niet ontsloten) perceel 216m op de loten 4 bis en 5 bis, zal, i.t.t. de wegenis waarop zij aansluit en die dient tot de ontsluiting van de loten 2, 3, 4, 5 en 6, enkel dienen voor het vrijwaren van de toegang tot perceel 216m. De voorziene breedte van de gereserveerde ontsluitingsstrook, die 4 meter bedraagt, doet aldus geen afbreuk aan een nuttig en veilig weggebruik en een toekomstige inrichting als voldoende uitgeruste weg. Het mogelijk toekomstige belang van derde en vierde verzoekende partijen wordt aldus gevrijwaard.*

2.23 *Verzoekende partijen werpen op dat de gereserveerde ontsluitingsstrook niet werd goedgekeurd door de gemeenteraad. Echter, uit artikel 4.2.17, § 2 VCRO kan worden afgeleid dat voor de loutere reservatie van de ontsluitingsstrook helemaal geen goedkeuring is vereist van de gemeenteraad. Dit artikel luidt als volgt: (...)*

2.24 *Deze ontsluitingsstrook werd slechts gereserveerd, om later eventueel te dienen als ontsluiting, indien de eigenaar van perceel 216m hierom vraagt. Deze ontsluitingsmogelijkheid en de reservatie van lot 4bis en 5bis maakt geen aanleg van een nieuwe verkeersweg uit in de zin van art. 4.2.17, § 2 VCRO. Slechts in een eventuele latere fase, wanneer de eigenaar van perceel 216m verzoekt tot ontsluiting van zijn perceel via de gereserveerde strook en een nieuwe verkeersweg moet worden aangelegd, moet een beslissing hieromtrent worden aangenomen door de gemeenteraad.*

2.25 *Hierbij kan worden opgemerkt dat de effectief aan te leggen wegeniswerken in het bestreden besluit werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 31 mei 2007 (kopie in bijlage).*

2.26 De gereserveerde ontsluitingsstrook heeft dus helemaal niet tot gevolg dat het aangevraagde onvergundbaar wordt.

...

3.

De verwerende partij kon echter niet zonder meer aannemen dat de beslissing van 31 mei 2007 van de gemeenteraad van Wemmel over de zaak van de wegen, zoals genomen naar aanleiding van een eerdere aanvraag, nuttig kon worden aangewend bij het nemen van de thans bestreden beslissing. Dit geldt in het bijzonder wanneer, zoals in het voorliggende dossier, moet vastgesteld worden dat het tracé van de weg, in tegenstelling tot wat wordt voorgehouden door de verwerende en eerste tussenkomende partij, wel degelijk is gewijzigd. De “gereserveerde ontsluitingsstrook” die op de huidige verleende verkavelingsvergunning staat ingetekend, kan immers niet anders dan aanzien worden als een uitbreiding van het initieel vergunde tracé. Hierbij doet het niet ter zake dat deze ontsluiting nog niet onmiddellijk zal ontwikkeld worden. Het blijkt uit de plannen dat deze ontsluiting voorzien en gepland is en deel uitmaakt van de gehele wegenis die voorgelegd dient te worden aan de gemeenteraad. Uit de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat deze ontsluitingsstrook essentieel is voor de ontsluiting van het perceel 216m en minstens al de contouren van deze strook zijn vastgelegd.

Het is niet aan het college van burgemeester en schepenen, noch aan de verwerende partij om te bepalen dat voorliggende ontsluiting geen wijziging aan de initieel vergunde wegenis betreft. Deze afweging behoort tot de exclusieve bevoegdheid van de gemeenteraad. De gemeenteraad werd niet in de mogelijkheid gesteld om zich uit te spreken over de ontsluitingsstrook die in de huidige vergunning wordt voorzien voor een buiten de verkaveling gelegen perceel. De verwerende partij kon de bestreden beslissing op basis van artikel 4.2.17, §2 VCRO dan ook niet zonder meer vergunnen. Uit de artikelen 2 en 42 van het Gemeentedecreet blijkt immers dat de decreetgever niet heeft willen raken aan de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracéwijziging en verbreding of opheffing ervan.

In het kader van de te nemen herstelbeslissing zal de verwerende partij geen rekening kunnen houden met het thans geldend artikel 4.2.25, tweede lid VCRO. Artikel 101 van het wijzigingsdecreet van 4 april 2014 (decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid, B.S. 15 april 2014, 32.340), voorziet immers dat de mogelijkheid voor de provinciegouverneur om de gemeenteraad samen te roepen enkel geldt voor vergunningsaanvragen die worden ingediend na de inwerkingtreding van het decreet. Het decreet trad in werking op 25 april 2014, terwijl de voorliggende verkavelingsaanvraag werd ingediend op 16 december 2009.

Het middel is gegrond.

C. Tweede middel – derde onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middelonderdeel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.3.1, §1 en §2 VCRO, van artikel 19, derde lid van het besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (het Inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

In de toelichting bij het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat [REDACTED]

in zijn advies van 15 januari 2007 adviseerde dat, omwille van de cultuurhistorische waarde van de villa [REDACTED] met weide en boomgaard, enkel verkaveld mocht worden op de percelen [REDACTED]. De verleende vergunning omvat volgens de verzoekende partijen de vroegere perceelsnummers [REDACTED]. De bestreden beslissing houdt geen rekening met het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag, terwijl dit een essentieel element is en de verzoekende partijen in hun beroepschrift uitdrukkelijk melding gemaakt hebben van dit advies en het verlies van dit bijzonder architecturaal geheel als zeer nadelig hebben opgeworpen. Er is dus sprake van schending van artikel 4.3.1 VCRO en van het motiveringsbeginsel.

2.

De verwerende partij blijft bij haar beslissing, die, zo stelt zij, op een gemotiveerde en wettige wijze tot stand is gekomen.

3.

De eerste tussenkomende partij stelt dat de bewuste woning niet is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en ook niet beschermd is. Enkel het bijgebouw wordt afgebroken, wat ten tijde van de bestreden beslissing reeds was gebeurd en kon, zelfs zonder vergunning. Volgens de tussenkomende partij geven de verzoekende partijen geen details waarom het betrokken gebouw waardevol zou zijn. De erfgoedwaarde zou louter moeten blijken uit een bezwaarschrift, ingediend in het kader van een eerder openbaar onderzoek naar aanleiding van een aanvraag die het mogelijk maakte om de woning af te breken. De tussenkomende partij wijst er op dat deze woning nu buiten de verkaveling valt: lot 1 is uit de verkaveling gesloten. Volgens de tussenkomende partij moet er slechts getoetst worden aan cultuurhistorische aspecten in zoverre deze aspecten relevant of noodzakelijk zijn. Volgens haar zijn ze klaarblijkelijk niet relevant nu lot 1 uit de verkaveling werd gehouden.

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen met betrekking tot dit onderdeel niets meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, zoals gewijzigd bij de wet van 20 januari 2014, bepaalt dat de administratieve rechtscolleges waarnaar de Raad van State de zaak na een vernietigingsarrest verwijst, zich gedragen naar dit arrest ten aanzien van de daarin beslechte rechtspunten.

De Raad van State overweegt in het arrest van 17 december 2015 met nummer 233.274 met betrekking tot het derde onderdeel van het tweede middel het volgende:

“...
32. [REDACTED] en [REDACTED] tonen niet aan dat het bestreden arrest een uitlegging geeft aan het bedoelde advies van [REDACTED] die met de bewoordingen ervan onverenigbaar is.

33. Uit de aangehaalde overwegingen van het bestreden arrest blijkt dat de RvVb het derde onderdeel van het tweede middel heeft verworpen op grond van de overwegingen dat het niet verplichte advies werd gevraagd door het college van burgemeester en schepenen in het kader van een vorige aanvraag waarin de villa [REDACTED] wel was opgenomen, dat de villa [REDACTED] niet is opgenomen in de aanvraag die geleid heeft tot de bestreden vergunningsbeslissing en dat het “advies niet onderbouwt waarom naast de villa ook de percelen [REDACTED]

een zodanige waarde hadden dat zij niet verkaveld mochten worden” zodat de deputatie “daar verder geen rekening mee [diende] te moeten houden”.

34. Het bestreden arrest laat met deze overwegingen ter verwerping van het derde onderdeel van het tweede middel de grief van [REDACTED] en [REDACTED] dat de bestreden vergunningsbeslissing “geen rekening houdt met het cultuurhistorisch aspect van de aanvraag” terwijl zij “het verlies van dit bijzonder architecturaal geheel als zeer nadelig hebben opgeworpen” onbeantwoord. Het bestreden arrest is derhalve niet regelmatig met redenen omkleed in de zin van artikel 149 Gw”.

35. Het tweede middelonderdeel is gegrond.

...

Het komt de Raad toe opnieuw te oordelen over het derde onderdeel van het tweede middel, aangevoerd door de verzoekende partijen, rekening houdend met de aangehaalde overwegingen van het arrest van de Raad van State.

2.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebreke aan een ruimtelijk uitvoeringsplan moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, moet zij daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is zij geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

3.

De verzoekende partijen vermelden in hun administratief beroepsschrift het advies van [REDACTED] van 15 januari 2007. Dit advies werd verleend naar aanleiding van een van de eerdere ingediende verkavelingsontwerpen: “[REDACTED] maakt bezwaar tegen de afbraak van de villa [REDACTED] (inclusies zijn aanhorigheden) en tegen de verkaveling van het totale perceel van de villa met weide en boomgaard”.

Zij wijzen vervolgens in hun beroepsschrift (blz. 12) op de nadelen die zij zullen moeten ondervinden door het verdwijnen van de bestaande boomgaard die deel uitmaakt van een bijzonder architecturaal geheel en verwijzen hier opnieuw naar het hierboven geciteerd advies.

Bij hun stukken voegen de verzoekende partijen een kadastraal uittreksel met weergave van de toestand 1 januari 2008 (stuk 24) waaruit blijkt dat de villa met [REDACTED] met aanhorigheden, boomgaard en weiland, in die periode de perceelsnummers [REDACTED] hadden. Volgens voormeld advies mochten enkel de perceelsnummers [REDACTED] verkaveld worden.

Uit de plannen van de aanvraag blijkt dat een deel van de vroegere perceelsnummers [REDACTED] ook in de verkaveling zijn opgenomen.

Niet ten onrechte stellen de verzoekende partijen aldus dat een deel van het door het Sint-Lukasarchief vooropgestelde bijzonder waardevolle geheel door de geplande verkaveling zal verdwijnen.

4.

Met betrekking tot de hinderaspecten, waaronder het verdwijnen van het cultuurhistorisch geheel van de villa 218, door de verzoekende partijen als grief en nadeel ingeroepen, antwoordt de verwerende partij in de bestreden beslissing als volgt:

“(p.8) 3.1 verzoekende partijen zien een hinder of nadeel die de aanvraag onverenigbaar maakt in het feit dat:

(a)

(b)

(c)

(d) de boomgaard op het te verkavelen perceel zal verdwijnen.

3.2 Deze bezwaren kunnen bezwaarlijk ernstig worden genoemd, nu zij het normale gevolg zijn van een bijkomende straat in een woonwijk. De tuin-aan-tuin aanpak die is voorgestaan maakt nu eenmaal dat verzoekende partijen burens bekomen, dewelke eveneens het recht hebben een tuin aan te leggen, tegen de bestaande tuinen.

3.3 In dit verband kan ook worden gewezen op het gebrek aan ernst m.b.t. het verminderde zonlicht. Ook dit is een normaal gevolg van de gevolgde verkavelingstechniek, die geenszins uitzonderlijk is. Bovendien zal dit verlies aan lichtinval sterk afhankelijk zijn van de op te richten bouwwerken, in casu eengezinswoningen (en niet bv. Flatgebouwen). Hierbij moet ook worden gewezen op de bouwvrije zones die over het algemeen 10 meter bedragen en op het feit dat de woningen van de verzoekende partijen zich telkens op een ruime afstand van de perceelsgrens bevinden.

3.4 Kortom, het betreft hier de normale lasten van nabuurschap, dewelke de verzoekende partijen dienen te aanvaarden.

3.5 Verzoekende partijen halen hieromtrent het arrest van de Raad van State van 13 oktober 2009 aan. In dit arrest beval de Raad van State de schorsing van de tweede verkavelingsvergunning, omdat de planning van de gereserveerde ontsluitingsstrook heeft plaatsgevonden nadat het openbaar onderzoek werd afgerond.

3.6 De Raad van State nam in dit arrest een nadeel aan in hoofde van verzoekende partijen maar de Raad van State nam een dergelijk nadeel enkel in overweging omdat dit één van de ontvankelijkheidsvoorwaarden is om een schorsing van een administratieve beslissing uit te spreken. Het feit dat de Raad van State hier een nadeel aanvaardde, wil niet zeggen dat de tweede verkavelingsvergunning was aangetast door onwettigheden.

In het arrest van de Raad van State van 13 oktober 2009 wordt niet vastgesteld dat enig nadeel in hoofde van verzoekende partijen een onaanvaardbaar nadeel zou zijn. Deze uitspraak van de Raad van State heeft dus helemaal niet het gevolg dat de aanvraag in casu niet vergunbaar zou zijn.

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

- De bestemming van het resterende binnengebied in het woongebied wordt geordend door de verkaveling;*
- De in het ontwerp voorgestelde woningdichtheid is niet overdreven hoog, maar is in overeenstemming met de hedendaagse normen; door de voorziene woningtypologie en inplanting van de woningen ontstaat er geen schaalbreuk met de omgeving;*
- De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.”*

5.

De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur niet verplicht punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten die voor haar worden aangevoerd, maar dient wel aan te tonen dat haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gesteund is op een correcte en zorgvuldige feitenvinding. In de mate in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting is gevoerd omtrent de cultuurhistorische aspecten van de in de omgeving aanwezige bebouwingen - meer bepaald het bijzonder architecturaal geheel van de villa en de twee onbebouwde percelen - en de impact van de voorliggende verkavelingsvergunning hierop, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan in het kader van de zorgvuldigheidsplicht deze betwisting met de nodige aandacht en concreet te onderzoeken. Op de verwerende partij rust op dat punt een verstrengde formele motiveringsplicht.

In de bestreden beslissing ontbreekt elke motivering omtrent dit aspect. De stelling van de eerste tussenkomende partij dat de erfgoedwaarde van het betrokken gebouw nergens uit blijkt kan geen afbreuk doen aan de waarde die door de verzoekende partijen wordt gehecht aan voormeld geciteerd advies, dat reeds tot uiting kwam in een vroeger openbaar onderzoek en naar aanleiding van de voorliggende aanvraag ook tijdens de administratieve beroepsfase aan bod is gekomen. De verwerende partij had haar beslissing op dit punt zorgvuldiger dienen te motiveren. Het kan immers niet ontkend worden dat een deel van het vroeger eigendomsgeheel van de woning 218, met inbegrip van het weiland en de boomgaard, wordt ingenomen door de geplande verkaveling. De Raad kan enkel vaststellen dat, ondanks een uitdrukkelijk bezwaar, de bestreden beslissing, op dit punt niet gemotiveerd is.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Overige middelonderdelen

De overige middelonderdelen van het tweede middel worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente WEMMEL is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010, waarbij zij heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 2 juni 2010 haar rechtskracht herneemt met betrekking tot een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1050 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS