

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0601 van 26 augustus 2014
in de zaak 1011/0266/SA/8/0234

In zake:

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

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

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

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

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 10 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 7 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge van 10 juni 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft bij arrest S/2013/0189 van 20 augustus 2013 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

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

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

Kamervoorzitter Luk JOLY heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS, die loco advocaten Donatienne RYCKBOST en Emmanuel RYCKBOST verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Jan COENE, die loco advocaat Frank VANDE ROSTYNE verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 3 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 20 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

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

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

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

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

Het perceel is op het ogenblik van de aanvraag niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Op 6 mei 2010 werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge een verkavelingsvergunning verleend voor een verkaveling waarvan het perceel deel uitmaakt. Deze verkavelingsvergunning werd in het kader van een administratief beroep geweigerd door de verwerende partij op 2 september 2010. Tegen deze weigering werd een beroep ingesteld bij de Raad bekend onder het rolnummer 1011/0158/SA/8/0121.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 mei 2010 tot en met 31 mei 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige tussenkommende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Blankenberge verleent op 10 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“... ”

De aanvraag betreft een beperkte verbouwing aan een bestaande woning gelegen langs de Polderlaan. Ook een deel van de bestaande bijgebouwen blijven behouden. De woning is eigenlijk gelegen achter de eerste huizenrij van deze straat en is bereikbaar via een bestaande private toegangsweg. De woning is rechts aangebouwd met een identieke woning welke toebehoort aan een andere eigenaar.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het wijzigen van de inkompartij. De huidige inkomdeur zit rechts van deze aanbouw en om deze te bereiken moet men over het eigendom nr.34. Deze opening wordt gedicht en de inkom wordt verplaatst naar de voorzijde. Bestaande bijgebouwen die dienst doen als garage en berging en zich situeren in de linkerachterhoek van het perceel blijven behouden in tegenstelling tot de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning van 2006, waarin deze werden aangeduid als te slopen. Het eigendom is gelegen aan de buitenrand van de stad, waar vooral residentieel gewoond wordt. In de directe omgeving zijn er voornamelijk villa's gebouwd. Rechts paalt de site aan een kampeerterrein. Het BPA voorziet woningbouw met 1

bouwlaag en een hellend dak. De bestaande bebouwing mag behouden blijven. Er wordt niet gewijzigd aan de bestaande volumes.

Toetsing van het project :

Het desbetreffend gebouw is gesitueerd binnen de contouren van een vigerend BPA.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met dit BPA. Daar dergelijke bestemmingsplannen geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven kan gesteld worden dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomen partijen op 8 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 september 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzittingen van 14 september 2010 en 28 september 2010, beslist de verwerende partij op 7 oktober 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beroepers stellen dat er een onveilige situatie gecreëerd wordt als de toegang tot de woning in de voorgevel gesitueerd wordt. De voorgevel grenst onmiddellijk aan de private toegangsweg. Er wordt geopperd dat de toegang beter in de linkerzijgevel was voorzien. Op het plan staat aan de linkerzijgevel al een deur getekend. Op foto 8 blijkt dat deze deur niet vanaf de toegangsweg bereikbaar is omdat er nog een tuinmuurconstructie aanwezig is in het verlengde van het inkomportaal. Bovendien is deze linkerzijgevel niet bereikbaar vanaf de private toegangsweg (zoals aangegeven op het geweigerde verkavelingsplan).

Beroepers vrezen voor een onveilige situatie waar ze zelf niet kunnen aan verhelpen gezien de uitweg zal toebehoren aan de eigenaar van het achterste deel van het terrein. Volgens het beroepschrift is de beroeper reeds door de nieuwe eigenaar van dit stuk grond ingeparkeerd zodat de beroepers niet meer weg konden met hun wagen. Gezien het om parkeren op eigen terrein gaat weigert de politie om in te grijpen.

Het zou beter zijn om de toegang tot de woning niet rechtstreeks aan de straat te voorzien. Andere opties zijn om het ontwerp voor de private toegangsweg aan te passen. Nu de verkavelingsvergunning voor het terrein geweigerd is (dossier 2010/304) zal het verkavelingsontwerp moeten herdacht worden en kan de oplossing voor de aanvragers geoptimaliseerd worden door een beperkte afstand te houden ten opzichte van het inkomportaal zodat er een kleine strook ‘voetpad’ of dergelijke ontstaat. De breedte van de toegangsweg bedraagt ter hoogte van het inkomportaal 7,5 m zodat een kleine versmalling eventueel wel mogelijk moet zijn.

Ook een aanpassing aan het inkomportaal of de tuinmuur in het verlengde ervan is mogelijk. Het is jammer dat de aanvrager en de beroepers niet op voorhand met elkaar tot akkoord zijn over de wijzigingen aan de inkompartij.

Doordat het inkomportaal rechtstreeks grenst aan de private toegangsweg is de voorgestelde verandering aan het inkomportaal niet verenigbaar met de goede ruimtelijke

ordering; er zijn andere mogelijkheden om deze onveilige situatie op te lossen (aanpassen breedte toegangsweg, wijzigen inkomportaal, wijzigen positie gevelopening).

4D CONCLUSIE

De aanvraag betreft het wijzigen van de toegang tot het overdekte inkomportaal van een woning. Het inkomportaal is op vandaag toegankelijk via de zijgevel en over de eigendom van de rechterbuur. De nieuwe gevelopening wordt in de voorgevel gemaakt. Deze voorgevel grenst onmiddellijk aan de private toegangsweg tot de woning van beroepers en de achterliggende gronden.

Op deze manier ontstaat een (verkeers)onveilige situatie. Er zijn bovendien andere mogelijkheden om de gevelopening te wijzigen die resulteren in een betere plaatselijke aanleg. Gezien het verkavelingsplan moet herdacht worden kan hierbij rekening gehouden worden met een veilige toegang voor de bewoners van nr. 36.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende brief van 11 oktober 2010 betekend aan de eerste verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partijen werd ingediend met een ter post aangetekende brief van 10 november 2010 en is derhalve tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

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

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO en van artikel 1, §1, tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (hierna Besluit van 24 juli 2009).

De verzoekende partijen lichten dit middel toe als volgt :

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

Doordat in toepassing van artikel 1, §1, tweede lid van het Besluit van 24 juli 2009, ingeval de indiener van het administratief beroep een natuurlijke of een rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, het beroepsschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen dient te bevatten.

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

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

...

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

Door de beroepsindieners werd in hun beroepsschrift van 8 juli 2010 immers aangegeven dat zij op heden nog geen eigenaars zijn van de woning gelegen aan de Polderlaan nummer 36 (zijnde één van de delen van de oorspronkelijke woning op perceel 261 G), doch dat zij deze hebben aangekocht bij onderhandse koopovereenkomst van 29 december 2006, zodat zij in de toekomst eigenaar zullen zijn van deze woning en menen hieruit een eigendomstitel jegens de percelen gelegen aan de Polderlaan met nummer 36 te kunnen putten waarop zij zich zouden kunnen steunen tot het bestrijden van de verleende stedenbouwkundige vergunning.

...

Niettegenstaande het recht van uitweg en de daarmee verbonden randvoorwaarden een burgerrechtelijk aspect betreffen, werd echter geheel ten onrechte in de bestreden beslissing geoordeeld dat de tussenkomende partijen over het rechtens vereist belang beschikten tot het indienen van het administratief beroep bij verwerende partij.

...

Desbetreffend dient te worden gesteld dat het belang tot het voeren van voorliggende procedure niet voorhanden is in hoofde van de tussenkomende partijen, zulks gelet op het gegeven dat zij thans over geen eigendomstitel beschikken jegens de grond die het voorwerp uitmaakt van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

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

...

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

...

In elk geval dient te worden gesteld dat verzoekende partijen op heden worden geconfronteerd met een weigering van de bestreden verkavelingsvergunning waardoor het,

in afwachting van een beslissing van Uw Raad, in elk geval niet langer mogelijk is om tot het verlijden van de notariële akte over te gaan.

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

...

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

Door beroepsindieners werd middels het beroepsschrift van 8 juli 2010 verwezen naar de verkavelingsvergunning zoals deze werd afgeleverd op 6 mei 2010 en waartegen beroep werd ingesteld wegens het onbereikbaar zijn van de eigendom en de beweerd onveilige situatie die door de werken wordt gecreëerd. Beroepsindieners geven een omstandige uiteenzetting weer omtrent het gegeven dat zij vrezen dat op de private toegangsweg een onveilige situatie zal worden gecreëerd aangezien zij beweren dat hun voordeur rechtstreeks op deze weg zal uitgeven.

...

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

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

...

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

...

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

...

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

.

...

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

...

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

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

...

Uit bovenstaand overzicht kan het volgende worden afgeleid.

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

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

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

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

1. Partij anderzijds kent bij deze aan partij [REDACTED] aan de noordelijke zijde van zijn perceel nr. 34 een tijdelijk recht van doorgang toe

2. Partij enerzijds doet per kerende het nodige teneinde partij [REDACTED] stedenbouwkundig een toegang te verschaffen aan de noordwestelijke zijde van de woning nr. 36, in de gevelmuur tussen de punten nr. 77 en 33

3. Op het ogenblik dat de toegang van partij [REDACTED] aan de noordwestelijke zijde van de woning nr. 36 in de gevelmuur tussen de punten nr. 77 en 33, vervalt van rechtswege en zonder ingebrekestelling het door partij [REDACTED] aan partij [REDACTED] toegekende tijdelijk recht van doorgang

...

Beroepsindieners gaan er duidelijk aan voorbij dat voor wat betreft de inkom aan woning met nummer 36 op heden reeds een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen van de woning die precies betrekking heeft op het verplaatsen van de inkom, waarbij de aanwezige voordeur in gevel (noordgericht) niet wordt gewijzigd en de inkom thans aan de voorzijde wordt aangebracht.

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

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

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

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

...

In elk geval dient te worden gesteld dat aan de gevel die uitgaat op de private wegnis een aanbouw aan de voordeur (overdekte inkomhall van 4m op 2m75) wordt voorzien zodat beroepsindieners geenszins rechtstreeks op de private weg uitkomen bij het binnenkomen/verlaten van de woning langs de voordeur.

Het is dan ook duidelijk een verkeerde perceptie van geplande werken waar zou worden aangegeven dat door de werken een verplaatsing van de voordeur zou worden gegenereerd. De werken betreffen enkel de inkom van de overdekte aanbouw, de eigenlijke voordeur bevindt zich in de gevel en deze wordt geenszins verplaatst of verbouwd. Deze voordeur bevindt zich op ongeveer 2,75 meter van de private wegnis die volgens het nieuwe verkavelingsplan zal eindigen op ongeveer 1 meter voorbij deze nieuwe inkom van de aanbouw (zonder dat hiermee de inkom van de woning als dusdanig wordt bedoeld).

Desbetreffend mag niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de private wegnis een einde neemt op het einde van het perceel van beroepsindieners en dat zulks in geen geval een openbare weg uitmaakt waar dagelijks verkeer langskomt. Het betreft enkel een ontsluiting ten gunste van de aangelanden zoals de beroepsindieners. Beroepsindieners kunnen dan ook in elk geval stationeren voor hun woning zonder dat hieromtrent een veiligheidsrisico zou kunnen worden ontwaard. Daarbij zal nog een reglement van inwendige orde zal worden opgenomen in de notariële aankoopakte zodat een veilige en rustige toegang voor elk van de respectievelijke eigenaars verzekerd wordt en waarbij een snelheidsbeperking zal worden voorzien van max. 10 km/u op de private wegnis.

...

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

In die zin dient dan ook worden gesteld dat bestreden beslissing niet kon weerhouden dat de beroepsindieners over het rechtens vereist belang beschikten tot het instellen van het administratief beroep.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota opgemaakt.

3.

De tussenkommende partijen stellen nog het volgende:

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

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

In hun beroepsschrift hebben tussenkomende partijen duidelijk aangegeven welke hinder zij lijden door de verkavelingsaanvraag. Die hinder doet zich op alle mogelijke vlakken voor en beperkt zich niet tot het ‘burgerrechtelijke’. De beschreven hinder (onveilige verkeerssituatie – niet voldoen aan hedendaagse vereisten van toegankelijkheid en bereikbaarheid) valt duidelijk onder het begrip ‘goede ruimtelijke ordening’ waarmee bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag rekening moet gehouden worden.

...

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

...

Dit terwijl tussenkomende partijen zich bedrogen voelen door verzoekende partijen aangezien zij hen bij de verkoop beloofden dat er een weg zou komen rondom de woning waarin zij geïnteresseerd waren. Dit was voor hen bijzonder aantrekkelijk. Hun woning zou een open indruk geven en overal bereikbaar zijn.

Wat kwam evenwel in de plaats? Een weg vlak tot aan hun voordeur, waardoor hun voordeur rechtstreeks uitkomt op de weg, zonder voetpad of voetgangerszone. Daarbij komt dat de eigenaars van het achterliggend perceel geen enkele auto op de private wegenis dulden.

...

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

...

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

...

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

...

Er kan niets op tegen zijn dat de deputatie de situatie zozeer in concreto bestudeerd heeft. De aanwezige BPA's en andere plannen stonden dit niet in de weg.

...”

...

4.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog

“ ...

De onveilige toestand waar de bestreden beslissing van gewag maakt, hierbij op een verkeerd spoor gezet door tussenkomende partijen door het ingestelde administratief beroep, vertrekt immers van een verkeerde premisse of verkeerde voorstelling van de feiten die aan de bestreden beslissing ten grondslag liggen.

Het is niet zo dat de voordeur van de woning onmiddellijk aansluit op de openbare weg, dan wel de inkomhall. Zulks is een geheel andere voorstelling dan wat tussenkomende partijen laten doorschemeren om een onveilige situatie aan te kaarten.

In elk geval dient te worden gesteld dat aan de gevel die uitgaat op de private weg is een aanbouw aan de voordeur (overdekte inkomhall van 4m op 2m75) wordt voorzien zodat tussenkomende partijen geenszins rechtstreeks op de private weg uitkomen bij het binnenkomen/verlaten van de woning langs de voordeur.

Het is dan ook duidelijk een verkeerde perceptie van geplande werken waar zou worden aangegeven dat door de werken een verplaatsing van de voordeur zou worden gegenereerd. De werken betreffen enkel de inkom van de overdekte aanbouw, de eigenlijke voordeur bevindt zich in de gevel en deze wordt geenszins verplaatst of verbouwd. Deze voordeur bevindt zich op ongeveer 2,75 meter van de private weg is die volgens het nieuwe verkavelingsplan zal eindigen op ongeveer 1 meter voorbij deze nieuwe inkom van de aanbouw (zonder dat hiermee de inkom van de woning als dusdanig wordt bedoeld).

...

Minstens diende de bestreden beslissing op basis van de voorliggende feitelijkheden duidelijk na te gaan op welke wijze de door tussenkomende partijen aangehaalde onveiligheid voorlag, wat zij, gelet op het bovenstaande duidelijk niet heeft gedaan. Een juiste analyse van de plaatselijke toestand zou erin geresulteerd hebben dat verwerende partij duidelijk had kunnen vaststellen dat een onveilige toestand zich niet manifesteerde gelet op de afstand tussen de eigenlijke voordeur en de private weg is en rekening houdende met het zeer beperkt gebruik van de private weg is die zelfs doodloopt ter hoogte van de aanbouw waar de opening wordt voorzien.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In essentie stellen de verzoekende partijen dat het door de tussenkomende partijen ingestelde administratief beroep bij de verwerende partij niet ontvankelijk was omdat hun administratief beroep integraal was gesteund op argumenten van burgerrechtelijke aard en geenszins van administratiefrechtelijke aard. Zij stellen dat de bestreden beslissing dan ook geheel onterecht tot de ontvankelijkheid en in elk geval tot de gegrondheid van het administratief beroep heeft besloten, zodat dient gesteld dat de bestreden beslissing een schending uitmaakt van de artikelen 4.7.21, §2, 2° VCRO en van artikel 1, §1 tweede lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

2.

Artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bepaalt wat volgt:

“ ...

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

... ”

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

... ”

Artikel 1, §1 tweede lid van het Besluit van 24 juli 2009 bepaalt wat volgt:

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

3.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen in hun administratief beroep voor de verwerende partij duidelijk hebben aangegeven dat zij rechtstreeks getroffen worden door de bestreden beslissing, nu zij daar wonen én de toekomstige eigenaars zijn van het betrokken goed, die zij hebben aangekocht bij de onderhandse koopovereenkomst met de eerste verzoekende partij en zijn echtgenote van 29 december 2006.

De tussenkomende partijen stelden in hun administratief beroepsschrift dat de vergunning nadelig is voor hun toekomstige eigendom, die zij reeds bewonen, nu de voordeur door de stedenbouwkundige vergunning zal uitkomen op de voorliggende private toegangsweg, zonder dat in een trottoir of wandelpad, en dus vrije zone, voorzien is. Zij vinden dit allesbehalve een veilige en aangename situatie. Verder stellen zij in hun administratief beroepsschrift dat van een goede ruimtelijke ordening geen sprake kan zijn wanneer een voordeur van een woning, die het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunning uitmaakt, rechtstreeks uitgeeft op de weg, waar ook derden nog met hun voertuig kunnen passeren en er zich kunnen parkeren.

De Raad oordeelt dat de tussenkomende partijen bij het indienen van hun administratief beroep op voldoende wijze de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen hebben omschreven die zij ingevolge de bestreden beslissing kunnen ondervinden.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel en derde middel

Standpunt van de partijen

Tweede middel

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.3.5, §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het vertrouwensbeginsel en het gelijkheidsbeginsel en meer in het bijzonder het adagium “*patere legem quam ipse fecisti*”.

De verzoekende partijen lichten dit middel toe als volgt :

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

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

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

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

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

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

...

EERSTE ONDERDEEL

...

5.- Hieronder zal worden aangetoond dat:

- 1./ de bestreden beslissing een manifeste schending inhoudt van de duurzame ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 1.1.4. VCRO, daar zij voorbijgaat aan de vereisten van een verantwoord beheer van de ruimte die behoeften van de toekomstige generatie niet in het gedrang brengt aangezien door het uitvoeren van de werken
- 2./ de bestreden beslissing een schending inhoudt van artikel 4.3.1. §1 VCRO alsook van artikel 4.3.5. §2 VCRO aangezien de deputatie in kader van het administratief beroep op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze in de verleende vergunning getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening
- 3./ de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zoals weerhouden in de bestreden beslissing tegenstrijdig is aan de reeds vroeger doorgevoerde toetsing middels de beslissing van 14 december 2006 aangaande de regularisatievergunning waarbij een overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening voor dezelfde realisatie werd weerhouden

Concreet kan op het volgende worden gewezen.

1. Met betrekking tot het BPA Polderlaan

...

2.- Desbetreffend dient te worden gesteld dat zowel de werken die het voorwerp uitmaken van de voorliggende stedenbouwkundige vergunning alsook de eigenlijk geplande verkaveling waarbinnen de geplande werken zullen worden uitgevoerd, en in tegenstelling tot wat werd weerhouden in de bestreden beslissing, in elk geval in overeenstemming zijn met de bepalingen van het BPA Polderlaan.

...

Zoals gesteld wordt, in toepassing van artikel 4.3.1. §2 VCRO de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met in achtneming van volgende beginselen:

...

[citaat van artikel 4.3.1 §2, 1° tot en met 3°]

...

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

‘...

Het zou beter zijn om de toegangsweg tot de woning niet rechtstreeks aan de straat te voorzien. Andere opties zijn om het ontwerp voor de nieuwe toegangsweg aan te passen. Nu de verkavelingsvergunning voor het terrein geweigerd is (dossier 2010/304) zal het verkavelingsontwerp moeten herdacht worden en kan de oplossing voor de aanvragers geoptimaliseerd worden door een beperkte afstand te houden tot het inkomportaal zodat er een kleine strook ‘voetpad’ of dergelijke ontstaat. De breedte van de toegangsweg bedraagt ter hoogte van het inkomportaal 7,5 m zodat een kleine versmalling eventueel wel mogelijk moet zijn.

Ook een aanpassing aan het inkomportaal of de tuinmuur in het verlengde ervan is mogelijk.

Het is jammer dat aanvrager en de beroepers niet op voorhand met elkaar tot akkoord gekomen zijn over de wijzigingen aan de inkompartij.

Doordat het inkomportaal rechtstreeks grenst aan de private toegangsweg is de voorgestelde verandering aan het inkomportaal niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Er zijn andere mogelijkheden om deze onveilige situatie op te lossen (aanpassen breedte toegangsweg, wijzigen inkomportaal, wijzigen positie gevelopening).

...’

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

Dat middels de bestreden beslissing hieraan dan integraal werd voorbijgegaan.

2. Met betrekking tot het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.- Door de stad Blankenberge wordt thans een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld getiteld “RUP 14 Polderlaan Blankenberge”. Door het RUP zal het BPA Polderlaan worden opgeheven, alsook de bestaande verkavelingsvergunning VB 79/2 van 22 mei 1979, zoals gewijzigd op 4 februari 2008.

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

...

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

Desbetreffend wordt aangegeven dat de zones die binnen het bestaande BPA als woongebied werden aangeduid grotendeels werden bevestigd.

...

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

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

TWEEDE ONDERDEEL

...

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

In de bedoelde regularisatievergunning werd reeds een oordeel doorgevoerd aangaande de goede ruimtelijke ordening waarbij werd gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg.

De architectuur en de bestemming zijn in overeenstemming met de voorschriften van de goedgekeurde verkaveling (deel wegenis-toegangsweg) en het vigerend BPA in overeenstemming met de bebouwing en hun functies in de omgeving. Desbetreffend wordt aangegeven dat de gecreëerde woonentiteiten voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening SV02 zoals goedgekeurd door de deputatie van West-Vlaanderen. Geoordeeld werd dat de duurzame ruimtelijke ordening niet wordt geschaad, zodat de aangevraagde vergunning werd verleend.

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

...

Deze vergunning werd aldus verleend bij besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 6 mei 2010.

...

Daarenboven werd voor de werken aan de inkom een stedenbouwkundige vergunning bekomen op 10 juni 2010.

...

Desbetreffend kan worden gewezen op het feit dat het lot nummer 2, waarop de woning van tussenkomende partijen is gevestigd, dat zij thans mogen bewonen ingevolge het addendum van 2007, in elk geval toegankelijk is tot de openbare weg (Polderlaan) en zulk via een aansluiting van de private wegenis die in elk geval voor gebruik openstaat ten gunste van de tussenkomende partijen. Dat zulks dan ook afdoende blijkt uit de ligging van het lot 2 ten opzichte van de private wegenis die onmiddellijk aansluit op de Polderlaan. Met betrekking tot de (vroegere) inkom aan de noordwestelijke zijde van de woning op nummer 36 kan worden aangegeven dat de huidige inkom zich rechts van de aanbouw

bevindt en om deze te bereiken dient men over het eigendom nummer 34 te gaan. Deze opening wordt, middels de uitvoering der werken zoals vergund bij stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2010, gedicht en een bijkomende inkom wordt aangebracht aan de voorzijde. De bestaande bijgebouwen die dienst doen als garage en berging en zich situeren in de linkerachterhoek van het perceel blijven behouden, zulks in tegenstelling tot de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning van 2006.

In elk geval dient te worden gesteld dat aan de gevel die uitgaat op de private wegnis een aanbouw aan de voordeur (overdekte inkomhall van 4m op 2m75) bestaat zodat tussenkomende partijen geenszins rechtstreeks op de private weg uitkomen bij het binnenkomen/verlaten van de woning langs de voordeur. Deze voordeur bevindt zich op ongeveer 2,75 meter van de private wegnis die volgens het nieuwe verkavelingsplan zal eindigen op ongeveer 1 meter voorbij deze nieuwe inkom van de aanbouw (zonder dat hiermee de inkom van de woning als dusdanig wordt bedoeld).

...

Bij beslissing van 6 mei 2010 en bij beslissing van 10 juni 2010 van de stad Blankenberge werd aldus, in de lijn van de regularisatievergunning van 14 december 2006, geoordeeld dat de verkaveling en de vergunde werken zijn gesitueerd binnen de contouren van een vigerend BPA, dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met dit BPA en aangezien dergelijke bestemmingsplannen geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven zodat kan gesteld worden dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Bovendien wordt aangegeven dat voor dit gebied een RUP in opmaak is en dat de verkaveling in de lijn ligt van de visie van dit RUP.

...

Door het gegeven dat middels de bestreden beslissing op heden, en in afbreuk van de gedragslijn van de overheid in de voorafgaandelijke administratieve beslissingen aangaande dezelfde ontwikkeling van de site, thans beslist wordt dat door de beoogde verkaveling afbreuk wordt gedaan aan de goede ruimtelijke ordening en gelet op de weigering van de verkavelingsvergunning door verwerende partij, geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, terwijl in de voorafgaande regularisatievergunning, waarvan de voorliggende aanvraag een verdere uitwerking is, de bestreden beslissing in elk geval een schending uitmaakt van het vertrouwensbeginsel.

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

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

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

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partijen stellen nog het volgende:

“Verzoekende partijen stellen onterecht dat bij de beoordeling van de vergunning verleend op 14.12.2006 houdende de splitsing van de woning van tussenkomende partijen (met voorwaarde tot verkavelingsaanvraag) de gemeente Blankenberge zich reeds positief uitgelaten had over de bestreden vergunning. Dit klopt echter niet.

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

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

...

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

Verzoekende partijen trachten er alles aan te doen om hun voorstel toch de toets van de goede ruimtelijke ordening te doen doorstaan, doch falen hierin. Hoger wezen tussenkomende partijen er reeds op hoe de vergunningsaanvraag met een aantal essentiële punten geen rekening heeft gehouden.

...”

4.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog:

“ ...

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

In die zin dient te worden gesteld dat de motivering in de bestreden beslissing de toetsing van de ruimtelijke ordening diende door te voeren aan de hand van het BPA en enkel in het geval het BPA geen bepaling bevat of onduidelijk zou zijn, kan zij een bijkomende toetsing doorvoeren. In voorliggend geval waren de bestemmingsvoorschriften, de contouren en het opzet van het BPA afdoende duidelijk en gekend. In de bestreden beslissing wordt dan ook geheel ten onrechte hieraan voorbijgegaan en wordt in wezen, in strijd met een vigerend bestemmingsvoorschrift, geoordeeld dat bepaalde ruimtelijk constructies niet vergunbaar kunnen zijn.

Hierdoor wordt door de bestreden beslissing bijkomende criteria gekoppeld aan de bestemmingsvoorschriften zoals opgenomen in het BPA wat niet kan worden aanvaard. De bestreden beslissing heeft dan ook in strijd met artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO vermeldde

aandachtspunten geoordeeld dat een strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening zou voorliggen.

Middels de bestreden beslissing werd hieraan dan integraal werd voorbijgegaan.

...

Derde middel

1.

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

Zij lichten dit middel toe als volgt:

“ ...

Doordat in de bestreden beslissing wordt aangegeven dat het beter zou zijn om de toegang tot de woning niet rechtstreeks aan de straat te voorzien en dat andere opties mogelijk zijn om het ontwerp voor de private toegangsweg aan te passen in die zin dat de oplossing voor de aanvragers geoptimaliseerd kan worden door een beperkte afstand te houden ten opzichte van het inkomportaal zodat er een kleine strook ‘voetpad’ of dergelijke ontstaat. Aangegeven wordt dat de breedte van de toegangsweg ter hoogte van het inkomportaal 7,5 meter bedraagt zodat een versmalling eventueel mogelijk moet zijn; ook een aanpassing aan het inkomportaal of de tuinmuur in het verlengde ervan is mogelijk.

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

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

...

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

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

‘ ...

Het zou beter zijn om de toegangsweg tot de woning niet rechtstreeks aan de straat te voorzien. Andere opties zijn om het ontwerp voor de nieuwe toegangsweg aan te passen. Nu de verkavelingsvergunning voor het terrein geweigerd is (dossier 2010/304) zal het verkavelingsontwerp moeten herdacht worden en kan de oplossing voor de aanvragers geoptimaliseerd worden door een beperkte afstand te houden tot het inkomportaal zodat er een kleine strook ‘voetpad’ of dergelijke ontstaat. De breedte van de toegangsweg bedraagt ter hoogte van het inkomportaal 7,5 m zodat een kleine versmalling eventueel wel mogelijk moet zijn.

Ook een aanpassing aan het inkomportaal of de tuinmuur in het verlengde ervan is mogelijk.

Het is jammer dat aanvrager en de beroepers niet op voorhand met elkaar tot akkoord gekomen zijn over de wijzigingen aan de inkompartij.(...)

...

In elk geval dient te worden gesteld dat aan de gevel die uitgaat op de private weg een aanbouw aan de voordeur (overdekte inkomhall van 4m op 2m75) is voorzien zodat beroepsindieners geenszins rechtstreeks op de private weg uitkomen bij het binnenkomen/verlaten van de woning langs de voordeur. Deze voordeur bevindt zich op ongeveer 2,75 meter van de private weg die volgens het nieuwe verkavelingsplan zal eindigen op ongeveer 1 meter voorbij deze nieuwe inkom van de aanbouw (zonder dat hiermee de inkom van de woning als dusdanig wordt bedoeld).

...

De voordeur bevindt zich op ongeveer 2,75 m van de private weg

...

Dat zulks in geen geval een openbare weg uitmaakt waar dagelijks verkeer langskomt.

...

Beroepsindieners kunnen dan ook in elk geval stationeren voor hun woning.

...

Daarbij zal nog een reglement van inwendige orde worden opgenomen in de notariële akte, zodat een veilige en rustige toegang voor elk van de respectievelijke eigenaars verzekerd wordt. Desbetreffend zal een snelheidsbeperking van maximaal 10 km/u worden voorzien op private wegen.

...

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

...

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

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

...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partijen stellen nog het volgende:

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

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

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

4.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen nog :

“ ...

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

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

...

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

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

De planologische aanduiding kan als volgt worden voorgesteld:

...

Zoals duidelijk blijkt komt de gehele site te liggen binnen het bestemmingsvoorschrift van artikel 3 RUP Polderlaan 14, zijnde gemengde zone voor wonen en recreatie en wordt deze zone zelfs nog veel verder naar de achterzijde van de woning 34/36 uitgebreid waardoor bebouwing en zelfs recreatieve invulling mogelijk wordt in een nog verdere bouwlijn.

Het is dan ook bijzonder bevreemdend dat een bebouwing in de derde of vierde bouwlijn als onaanvaardbaar wordt beschouwd, dit waar het ruimtelijk beleid van de stad Blankenberge precies de tegenovergestelde beweging faciliteert. Duidelijk is dat de bestreden beslissing geen rekening heeft gehouden met de toekomstige ontwikkelingen, niettegenstaande deze duidelijk kenbaar waren gemaakt en bekend aan verwerende partij. Daarenboven had de stad Blankenberge reeds in eerste administratieve aanleg aan verzoekende partijen verzocht de aanvraag volledig in overeenstemming met het

gemeentelijk RUP te brengen en oordeelde zij dan ook tot overeenstemming met de uiteindelijk ingediende aanvraag.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

2.

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

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

Enkel wanneer een dergelijk plan of verkavelingsvergunning de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde nog te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.2, §2 VCRO.

4.

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

5.

Met de verzoekende partijen kan de Raad vaststellen dat de gedane aanvraag inderdaad conform het BPA Polderlaan is. Evenwel staat het vast dat het aspect van de veiligheid niet behandeld werd in het BPA en dat de verwerende partij de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO kon toetsen aan dit aspect.

De bestreden beslissing heeft dit aspect van veiligheid in de bestreden beslissing behandeld en stelt :

“ ...

Doordat het inkomportaal rechtstreeks grenst aan de private toegangsweg is de voorgestelde verandering aan het inkomportaal niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Er zijn andere mogelijkheden om deze onveilige situatie op te lossen (aanpassen breedte toegangsweg, wijzigen inkomportaal, wijzigen positie gevelopening).

4D Conclusie

De aanvraag betreft het wijzigen van de toegang tot het overdekte inkomportaal van een woning. Het inkomportaal is op vandaag toegankelijk via de zijgevel en over de eigendom van de rechterbuur. De nieuwe gevelopening wordt in de voorgevel gemaakt. Deze voorgevel grenst onmiddellijk aan de private toegangsweg tot de woning van beroepers en de achterliggende gronden.

Op deze manier ontstaat een (verkeers)onveilige situatie. Er zijn bovendien andere mogelijkheden om de gevelopening te wijzigen die resulteren in een betere plaatselijke aanleg. Gezien het verkavelingsplan moet herdacht worden kan hierbij rekening worden gehouden met een veilige toegang voor de bewoners van nr. 36.

...”

6.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij door te stellen dat de wijziging aan het inkomportaal aanleiding geeft tot een (verkeers)onveilige situatie uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en in redelijkheid tot haar besluit kon komen. Het besluit is afdoende gemotiveerd.

7.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel tevens de schending aan van het beginsel “*patere legem quam ipse fecisti*” omdat de bestreden beslissing zou indruisen tegen een vroegere beslissing tot verlening van een stedenbouwkundige vergunning van 14 december 2006 voor het verbouwen van 1 woning naar 2 woningen en slopen van bijgebouwen en regularisatie.

Het beginsel ‘*patere legem quam ipse fecisti*’ betekent dat een overheid de zelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren

De Raad oordeelt dat de aangehaalde vergunningsbeslissing bezwaarlijk kan worden aangemerkt als een zelf uitgevaardigde rechtsregel, al was het maar omdat deze vergunningsbeslissing niet is genomen door verwerende partij zelf, zodat de schending van het beginsel “*patere legem quam ipse fecisti*” niet is aangetoond.

Het onderdeel faalt zowel in rechte als in feite.

8.

De verzoekende partijen roepen in hun tweede middel ook de schending in van het vertrouwensbeginsel omdat in de hierboven vermelde stedenbouwkundige vergunning van 14 december 2006 reeds een beoordeling werd doorgevoerd van de beoogde ontwikkeling op de integrale site en desbetreffend geen schending werd weerhouden.

Het vertrouwensbeginsel houdt in dat gerechtvaardigde verwachtingen die door het bestuur bij de rechtsonderhorigen zijn gewekt, zo enigszins mogelijk, moeten worden gehonoreerd. Een rechtszoekende moet kunnen betrouwen op een vaste gedragslijn van de overheid, of op toezeggingen of beloften die de overheid in een concreet geval heeft gedaan.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing een voorwerp heeft, met name de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van een gebouw, dat dermate verschillend is van het voorwerp van de stedenbouwkundige regularisatievergunning, zodat niet kan ingezien worden dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Blankenberge van 14 december 2006 een gedragslijn zou vormen voor de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing.

Het vertrouwensbeginsel is niet geschonden.

Het tweede en derde middel zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, met name 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen

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

| | |
|----------------|----------------------------------|
| Luk JOLY, | voorzitter van de achtste kamer, |
| | met bijstand van |
| Jelleke ROOMS, | toegevoegd griffier. |

| | |
|-------------------------|-------------------------------------|
| De toegevoegd griffier, | De voorzitter van de achtste kamer, |
|-------------------------|-------------------------------------|

Jelleke ROOMS

Luk JOLY