

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0842 van 9 december 2014
in de zaak 1011/0306/SA/8/0261

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Konstantijn ROELANDT en Brecht VERCRUYSSSE
kantoor houdende te 1040 Brussel, Galliërslaan 33
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

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




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 vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 november 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot 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 tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente  van 2 juni 2010 niet ingewilligd.

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

Bij arrest 233.274 van 17 december 2015 van de Raad van State werd arrest A/2014/0842 van 9 december 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te ■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 7 juni 2011 met nummer S/2011/0060 het verzoek tot tussenkomst van de gemeente ■■■ onontvankelijk verklaard en de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

2.

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.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, wordt op 14 augustus 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

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 en de tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van 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 met een beschikking van 8 maart 2011 vastgesteld dat dat de eerste tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en het verzoek tot tussenkomst voor wat betreft de vordering tot vernietiging ontvankelijk verklaard.

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

2.

De gemeente ■■■■ 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.

De Raad stelt vast dat de tweede tussenkomende partij zich ertoe beperkt te stellen dat zij als het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 2° VCRO.

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 het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen.

Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente Wemmel is onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 16 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het *“verkavelen tot 5 individuele kavels en de aanleg van een ontsluitende openbare wegenis”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

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.

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 10m op 20m aangeduid als “uitgesloten” (deze stroken worden aangeduid als loten 4bis en 5bis) tussen het einde van de doodlopende insteekweg en de grens

Bij arrest 233.274 van 17 december 2015 van de Raad van State werd arrest A/2014/0842 van 9 december 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd.

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 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de verkavelingsvergunning van 14 januari 2009 bevolen en met een arrest van 5 mei 2011 de verkavelingsvergunning van 14 januari 2009 vernietigd.

Inmiddels werd op 16 december 2009 door de gevolmachtigde landmeter van de eerste tussenkomende partij de huidige aanvraag ingediend, waarbij de verkaveling wordt gevraagd van 5 individuele kavels en de aanleg van een ontsluitende openbare wegenis. De twee bestaande woningen langsheen de [REDACTED] worden uit de verkaveling gehouden alsmede één lot in de tuin van die woningen. De aanvraag voorziet tevens de uitsluiting van de strook grond tussen het uiteinde van de "pijpenkop" en het perceel 216/m, op het vorige verkavelingsplan aangeduid als de loten 4bis en 5bis.

Het perceel is, zo blijkt uit 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.

De brandweer brengt op 29 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Op 21 april 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel het volgende standpunt in:

"...

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 ontsluitingswegenis 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 ■■■ advies aan de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

De dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant brengt op 29 april 2010 een gunstig advies uit.

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

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

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen, vergaderd in zitting van 21 april 2010, motiveert zijn standpunt als volgt:

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 02/06/2010 HET VOLGENDE:

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 [REDACTED] 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.

In zijn verslag van 23 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar 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 partijen te hebben gehoord op 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. Zij overweegt hierbij het volgende:

"...

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 burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] zoals naar voor gebracht tijdens de hoorzitting:

...

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.

VII. Besluit

Artikel 1

Het beroep ingediend door de heer Konstantijn Roelandt, Galliërslaan 33 te 1040 Brussel, advocaat, derde, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van █████ van 2 juni 2010, afgeleverd aan █████ niet in te willigen.

Art. 2

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 houdende de vergunning afgeleverd aan █████ inzake het verkavelen voor 5 kavels aan een ontworpen wegenis op een perceel grond gelegen ..., haar rechtskracht te laten hernemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 7 juni 2011 met nummer S/2011/0060 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het beroep is tijdig ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 7 juni 2011 met nummer S/2011/0060 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De verzoekende partijen beschikken over het vereiste belang.

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 4.2.17, §2 VCRO.

In de toelichting bij dit middel stellen zij dat de gemeenteraad van █████ op 31 mei 2007, naar aanleiding van een vorige aanvraag voor het verkavelen van de eigendom in acht kavels, het daarbij horend tracé van de wegen heeft goedgekeurd. Zij stellen dat de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van oordeel was dat de verkavelingsaanvraag en het oorspronkelijk voorziene tracé niet strookte met de goede ruimtelijke ordening, aangezien perceel 216m volledig ingesloten werd. Vervolgens, aldus de verzoekende partijen, stelde de gemeente dat de aanvrager een

nieuw plan moest indienen. Omtrent dit nieuwe plan citeren zij uit het arrest van de Raad van State van 13 oktober 2009:

“8.2.2. De eerste verwerende partij erkent dat er in de loop van de behandeling van de vergunningsaanvraag wijzigingen werden aangebracht aan de plannen.

De verwerende partijen stellen dat het niet om essentiële wijzigingen ging, doch dat enkel een strook en een kavel werden uitgesloten.

De tussenkomende partij stelt in hoofdorde dat het in beide gevallen gaat om voorwaarden die de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 105 van het voormelde decreet van 19 mei 1999 kon opleggen.

Ondergeschikt stelt ook deze partij dat het niet om essentiële wijzigingen ging.

8.3. De waarborgen die de reglementaire procedure van het openbaar onderzoek aan de belanghebbende derden biedt worden genegeerd indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, de verkaveling op een essentieel punt wordt gewijzigd, waarbij deze wijziging als grondslag dient voor het nemen van de bestreden beslissing.

Het schrappen van de zone voor koeren en tuinen over een oppervlakte van ongeveer 200 m² door ze uit de verkaveling te sluiten en ze te “reserveren” voor de aanleg van een weg, waardoor de in de in de initiële aanvraag voorziene doodlopende insteekweg kan worden doorgetrokken naar het perceel 216/m moet op het eerste gezicht worden aanzien als een essentiële wijziging van de verkaveling. Het wordt niet betwist dat deze wijziging na het openbaar onderzoek werd doorgevoerd.”

Zij stellen verder dat ook de verwerende partij in haar beslissing aanvaardt dat de aanpassing van de plannen er gekomen is om het perceel 216m te kunnen ontsluiten en dat daarvoor een tracé van een wegenis diende te worden gereserveerd. Het kan niet betwist worden dat dit een essentieel element is van de verkavelingsaanvraag, noch dat het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een consensus bereikt hebben over het tracé en de breedte van de ontsluitingsweg.

Het komt echter aan de gemeenteraad toe om te oordelen over de ontsluitingsproblemen die zich stellen bij een verkavelingsaanvraag: dit betreft “de zaak van de wegen”. Er kan niet beweerd worden dat de gemeenteraad zich pas in een latere fase over deze ontsluitingsweg dient uit te spreken, nu men al een welbepaalde strook heeft gereserveerd. De bevoegdheid van de gemeenteraad is dus volledig aan banden gelegd. Dit klemmt des te meer omdat de latere uitrusting van de nu reeds voorziene ontsluitingsweg tot gevolg kan hebben dat de bebouwing op kavel 4 te dicht bij de ontsluitingsweg komt te liggen, wat het geval is als deze strook volgens de gemeenteraad helemaal als weg moet dienen. In dat geval zal kavel 4 slechts een achteruitbouwstrook van 2m hebben, wat vanuit het standpunt van de goede ruimtelijke ordening voor het college van burgemeester en schepenen onaanvaardbaar is. De bestreden beslissing is aangetast door machtsoverschrijding.

2.

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

3.

De tussenkomende partij van haar kant stelt:

“13. Vast staat, en dat wordt niet betwist, dat de eerste aanvraag tot verkavelingsvergunning aan de gemeenteraad werd voorgelegd. Deze heeft daarbij een gunstige beslissing genomen over de zaak van de wegen.

Deze beslissing is door de verzoekende partijen nooit bestreden. Ze is definitief.

Deze beslissing had betrekking op het wegenisdossier dat deel uitmaakte van de eerste aanvraag.

Vast staat, en dat wordt ook niet betwist, dat de ontworpen wegenis die hoort bij de eerste verkavelingsaanvraag volledig identiek is aan de ontworpen wegenis horend bij de tweede verkavelingsaanvraag.

Het verschil tussen beide aanvragen is gelegen in het feit dat de twee bestaande woningen in de tweede aanvraag uit de verkaveling werden gesloten, en dat de tuin van één van die woningen, waarbinnen in het eerste ontwerp nog een lot was voorzien, eveneens uit de verkaveling is gesloten. Die woningen, en de bewuste tuin, zijn immers geen eigendom van de tussenkomende partij.

14. In zo'n gevallen is een hernieuwde beslissing van de gemeenteraad niet nodig.

Artikel 4.2.17., §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt wat volgt:

“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”

Deze bepaling is van toepassing indien de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft. De Vlaamse Codex stelt zelf nergens in welke gevallen de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft.

Dit is in navolging van de rechtspraak van de Raad van State, die steeds heeft voorgehouden dat de bevoegdheid van de gemeenteraad om in het kader van een verkavelingsaanvraag een beslissing te nemen over de zaak van de wegen, niets meer was dan een toepassing van de algemene bevoegdheid van de gemeenteraad inzake gemeentelijke wegenis.

17. De regeling inzake het goedkeuren van het wegenistracé van een verkaveling door de gemeenteraad zat oorspronkelijk vervat in artikel 56 lid 2 van de Stedenbouwwet. Dit artikel luidde:

“Wanneer een verkaveling de aanleg van nieuwe straten inhoudt, kan het college geen vergunning verlenen dan na een besluit van de gemeenteraad betreffende het tracé van die straten. Dat besluit is niet onderworpen aan het advies van de bestendige deputatie”.

De wet van 22 december 1970 heeft deze bepaling overgezet naar artikel 57bis van de Stedenbouwwet. Dat artikel luidde als volgt.

“§ 1. Indien een verkavelingsaanvraag de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de tracé-wijziging, verbreding of opheffing van bestaande gemeentelijke verkeerswegen omvat en het college van burgemeester en schepenen bevindt dat de vergunning zijnentwege kan worden verleend, gelden voor de behandeling van de aanvraag de volgende bijkomende formaliteiten :

1. *het college van burgemeester en schepenen onderwerpt de aanvraag aan een openbaar onderzoek, waarvan de kosten ten laste van de aanvrager komen. De Koning bepaalt de wijze waarop dit onderzoek plaatsheeft;*
2. *de gemeenteraad neemt een besluit over de zaak van de wegen alvorens het college van burgemeester en schepenen over de vergunningsaanvraag beslist. Dat raadsbesluit is niet onderworpen aan de bepalingen van artikel 76, 7°, der gemeentewet.”*

18.De bedoeling van de wetgever bestond er niet in om de gemeenteraad enige bevoegdheid te geven inzake verkavelingsaanvragen.

De bedoeling was enkel om de bestaande bevoegdheid van de gemeenteraad inzake gemeentelijke wegen te bewaren. Op grond van het oude artikel 76, 7° van de oude Gemeentewet is steeds aangenomen dat enkel de gemeenteraad bevoegd is om te beslissen over de aanleg van nieuwe openbare gemeentelijke wegenis en de verbreding of afschaffing van nieuwe openbare gemeentelijke wegenis. Artikel 56 van de Stedenbouwwet wenst deze bevoegdheid van de gemeenteraad te verzoenen met de in artikel 42 van het decreet bepaalde bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen met betrekking tot het afleveren van de verkavelingsvergunning.

19.De verhouding tussen deze twee artikelen werd door de Raad van State geschetst in het arrest BRAUN de ter MEEREN, nr. 12.061 van 14 november 1966.

“Overwegende dat het verslag van de Verenigde Senaatscommissie aldus uitgaat van de regel dat het college principieel bevoegd is voor al wat betreft het verlenen van de verkavelingsvergunning en het vaststellen van de voorwaarden waaronder deze kan worden verleend; dat de commissies slechts zijn afgeweken om niet te raken aan de bevoegdheid van de gemeenteraad met betrekking tot het tracé van de wegen en de uitrusting ervan, bevoegdheid hem toegekend door de gemeentewet.”

20.De rol van de gemeenteraad is dan ook beperkt tot de zogenaamde “zaak van de wegen”. De gemeenteraad beoordeelt niet de verkavelingsaanvraag, maar wel het wegenisdossier, met alles wat daarmee verband houdt (afmetingen van voetpaden, parkings, gebruikte materialen,). De bevoegdheid van de gemeenteraad stopt echter waar de bevoegdheid van het college begint, met name bij de beoordeling van de verkavelingsaanvraag.

21.In zoverre het middel ervan uitgaat dat de gemeenteraad bij de beoordeling van de zaak van de wegen ook een oordeel moet vellen over het aantal loten dat in de verkaveling kan worden voorzien, gaat het middel uit van het bestaan van een bevoegdheid die de gemeenteraad niet heeft.

Indien de verzoekende partijen zouden aanvoeren dat de gemeenteraad geen oordeel kan vellen over de omvang van de weguitrusting als hij geen weet heeft van het aantal loten waarvoor die loten moeten dienen, dan kan dit middel enkel tot nietigverklaring leiden indien de beslissing van de gemeenteraad zou zijn uitgegaan van een kleiner aantal woningen dan er in werkelijkheid worden gepland. Dit is hier niet het geval. De gemeenteraad ging uit van een verkaveling met 8 loten, waarvan er 6 bediend werden door de nieuwe wegenis. De huidige verkaveling heeft betrekking op 5 loten die alle bediend worden door de nieuwe wegenis. Alle loten die in de voorliggende verkavelingen zijn voorzien, waren ook reeds aanwezig in de eerste verkavelingsaanvraag. Er zijn enkel loten weggevallen.

Het uitsluiten van drie loten maakt dan ook niet dat de gemeenteraad zich opnieuw over de zaak van de wegen dient uit te spreken.

22. Hetzelfde geldt voor het uitsluiten van de loten 4bis en 5bis. Deze loten maken geen deel uit van de verkaveling. Er worden voor die loten geen stedenbouwkundige voorschriften vastgesteld. Ze blijven volledig buiten de verkaveling. De bedoeling van die uitsluiting bestaat er in deze strook vrij te houden voor een eventuele verbinding van de gerealiseerde wegenis tot het perceel 216m, zodat de eigenaars van dit perceel dit perceel desgevallend kunnen bebouwen (een mogelijkheid waarin die eigenaars zelf hoegenaamd niet geïnteresseerd zijn).

Deze loten zijn, zoals uit de plannen blijkt, slechts 2 meter breed. Samen vormen zij een toegang van 4 meter. Hierover kan een verbinding worden aangelegd tot het perceel 216 m. Die zal ten aanzien van de bouwzones van loten 4 en 5 een afstand houden van 5, respectievelijk 7 meter (en niet slechts 2 meter, zoals de verzoekende partijen voorhouden).

Tot het aanleggen van die verbinding is nog niet beslist. Er is enkel beslist om een strook te reserveren voor de eventuele aanleg van die verbinding. Of er ooit een verbinding wordt aangelegd, hoe die er zal uitzien en of die verbinding een openbaar karakter heeft werd geenszins bepaald door de thans bestreden beslissing. De gemeenteraad is dan ook onbevoegd om zich uit te spreken over het uit de verkaveling sluiten van deze strookjes grond, omdat die uitsluiting niets te maken heeft met de zaak van de wegen van deze verkaveling.

Er is dan ook geen sprake van een “nu reeds voorziene ontsluitingsweg”. De verzoekende partijen vragen zich af wat er dient te gebeuren indien de gemeenteraad bij de toekomstige aanleg van de verbinding met deze wijze van ontsluiting niet instemt. Het antwoord op de vraag is eenvoudig: in dat geval kan die verbinding er niet komen in de vorm van een openbare weg via die strookjes (maar wel nog via het woonuitbreidingsgebied). Maar die vraag kan op zich gesteld worden voor elke andere ontwikkeling.

Om het even welk bouwproject heeft implicaties voor eventuele toekomstige wegeaanleg, omdat er bij die wegeaanleg met de gerealiseerde bouwwerken rekening moet worden gehouden. Dit maakt zo’n bouwproject daarom nog niet tot een “zaak van de wegen” waarvoor de gemeenteraad bevoegd is. De gemeenteraad heeft slechts een bevoegdheid voor de wegenis die in de aanvraag is voorzien. Over eventuele toekomstige wegenis moet hij zich niet uitspreken.”

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat als de derde en vierde verzoekende partij, die blijkbaar eigenaar zijn van het perceel 216m, een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning indienen, de gemeenteraad zal dienen te beslissen over de ontsluitingsweg. Maar door de bestreden beslissing is het tracé van die ontsluitingsweg al vastgelegd, zodat de bevoegdheid van de gemeenteraad om te beslissen over het tracé en de breedte ervan is aangetast.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de voorgelegde plannen blijkt dat het tracé van de aan te leggen weg van de verkaveling identiek is aan het tracé van de weg die door de gemeenteraad van [REDACTED] werd goedgekeurd op

Bij arrest 233.274 van 17 december 2015 van de Raad van State werd arrest A/2014/0842 van 9 december 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd.

31 mei 2007. Deze beslissing is een zelfstandige beslissing die niet werd bestreden en dus definitief is geworden.

De verzoekende partijen stellen ook niet dat het tracé van de weg dat werd goedgekeurd in het kader van een andere verkavelingsaanvraag dan de verkavelingsaanvraag die bij de thans bestreden beslissing werd goedgekeurd, daarom alleen al een nieuwe beslissing van de gemeenteraad behoefde. Er valt overigens niet in te zien waarom een beslissing van de gemeenteraad waarbij een wegtracé wordt goedgekeurd, niet geldig zou blijven in het kader van latere beslissingen van andere gemeentelijke organen of andere overheden.

Wat de wegenis betreft, is de bevoegdheid van de gemeenteraad volledig, met inbegrip van de keuze van de wegverharding en bestrating, de weguitrusting en de nutsleidingen, de aanleg van stoepen en wegboorden, de inrichting van de (eventuele) parkeerplaatsen, gratis grondafstand, en de weerslag op de mobiliteit, afwatering, waterzuivering, afvalophaling, noodzakelijke uitbreiding van maatschappelijke infrastructuur.

De bevoegdheid van de gemeenteraad is echter beperkt tot de zaak van de wegen: zij strekt zich niet uit tot het voorwerp van de verkavelingsaanvraag, noch bij wijze van gevolg tot de lasten en voorwaarden die de vergunningverlenende overheden kunnen opleggen. Zo kan de gemeenteraad niet stellen dat hij onvoldoende voorgelicht is omdat er geen MER bij de aanvraag was gevoegd, aangezien de MER betrekking heeft op het voorwerp van de verkavelingsaanvraag, en kan hij evenmin zijn beslissing steunen op het door het college van burgemeester en schepenen gevoerde ruimtelijke beleid.

2.

In deze zaak is 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 dat zij een nieuwe beslissing van de gemeenteraad vergen, daar deze wijzigingen betrekking hebben op het voorwerp zelf van de verkavelingsvergunning, en in ieder geval zonder invloed blijven op de aan te leggen weg.

Op grond van de voorgelegde plannen valt immers niet in te zien hoe het verminderen van het aantal kavels met een eenheid enige invloed op de aan te leggen weg kan hebben, en het reserveren van een strook voor de mogelijke ontsluiting van een buiten de verkaveling gelegen perceel heeft geenszins tot gevolg dat die strook bestemd is om ingelijfd te worden in het openbaar domein, laat staan opgenomen te worden in het gemeentelijk wegennet. Het reserveren van die strook heeft geen andere betekenis dan het vrijwaren van de toegang tot het buiten de verkaveling gelegen perceel, maar doet geen uitspraak over de juridische status van die ontsluiting, die evengoed de vorm kan aannemen van een privaatrechtelijke toegang in volle eigendom of als erfdienstbaarheid, zonder enige bemoeienis van de gemeenteraad, en in ieder geval is de gemeenteraad geenszins verplicht de strook te bestemmen voor het aanleggen van een openbare weg, ongeacht van wie de vraag daartoe zou uitgaan.

Mocht die vraag gesteld worden, dan blijft de bevoegdheid van de gemeenteraad om de strook al dan niet op te nemen in het gemeentelijke wegennet intact, en wordt die niet beperkt door de in de plannen van de vergunning opgenomen gereserveerde ontsluitingsstrook.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

In dit middel, dat uit drie onderdelen bestaat, roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2.1.2., §7 en 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, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

Eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In de toelichting bij het eerste onderdeel van dit middel stellen zij dat het de taak is van de vergunningverlenende overheid om de aanvraag geval per geval te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening. Zij poneren dat de aanvraag een enclave vormt binnen de verkaveling "■■■■", zodat de aanvraag in de eerste plaats getoetst moet worden aan deze verkaveling. De verzoekende partijen hebben in hun bezwaarschrift aangegeven dat de concentratie van kavels niet in verhouding is met de residentiële aard van de omgeving waarin deze verkaveling zich zal verwezenlijken. Bij de beoordeling van de verkaveling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

In de bestreden beslissing wordt louter geponeerd dat de woningdichtheid in de bestaande verkaveling 6,75 woningen/ha bedraagt, en in de nieuwe verkaveling 11 woningen per hectare, waarbij er volgens de bestreden beslissing ter zake geen schaalbreuk optreedt. Dit is onjuist. De verzoekende partijen verwijzen naar de argumenten van hun beroepschrift dat tegen een vorig ontwerp werd ingediend, en waar sprake is van een dichtheid van 4,98 woningen per hectare.

De motivering is ook niet afdoende. Zij verwijzen naar eerdere beslissingen van de verwerende partij, waarin wordt aangevoerd dat met vijf bouwkavels een woondichtheid van 6 woningen per hectare wordt benaderd, waardoor aansluiting wordt gezocht met de bestaande woonwijk.

De aanvraag voorziet in een verdubbeling van de woondichtheid van de bestaande verkaveling, zodat de bewering dat de verkaveling aansluiting zoekt met de onmiddellijke omgeving feitelijke grondslag mist.

De verwijzing naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zou strijdig zijn met artikel 2.1.7 VCRO en kan niet volstaan als motivering.

De argumentatie van de gemeente, waar de verwerende partij zich bij aansluit, verantwoordt niet waarom de woondichtheid kan worden verdubbeld. Bovendien geeft de gemeente ten onrechte een quasi directe werking aan de richtnormen inzake woningdichtheid. Deze betekenen niet dat projecten die aan deze richtnormen voldoen op zich in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen roepen verder zelf het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in, dat in zijn ontwerp stelt dat verdere bebouwing in de open gebieden van ■■■■ wil voorkomen.

De mogelijkheid om beleidsmatig gewenste elementen in rekening te brengen kan er niet toe leiden dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ter zijde wordt geschoven.

2.

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

3.

De tussenkomende partij van haar kant stelt:

"28. Het past vooreerst enkele van de uitgangspunten van de verzoekende partijen te nuanceren of te weerleggen. De beroepsindieners overdrijven immers de verschillen tussen de verkaveling aan de [REDACTED] en de thans vergunde verkaveling.

29. De verkaveling "[REDACTED]" werd vergund op 14 februari 1968. Het betreft een verkaveling met initieel 26 loten. Via een verkavelingswijziging werd één lot gesplitst, waardoor de verkaveling thans 27 loten telt.

Het verkavelde terrein is ongeveer 4 hectare groot. De woningdichtheid bedraagt dus wel degelijk 6,75 woningen per hectare. Bij de eerdere berekeningen werd allicht geen rekening gehouden met het feit dat 3 loten nog niet bebouwd waren, en werd allicht het perceel 216m, dat de achtertuin vormt van de woning van de eerste verzoekende partijen, meegeteld, terwijl dit buiten de verkaveling valt.

De bestreden beslissing gaat dan ook terecht uit van een bestaande woningdichtheid van 6,75 woningen per hectare.

30. Uit het verkavelingsplan van de verkaveling [REDACTED] kan verder worden afgeleid dat er van de 26 loten 4 zijn met een oppervlakte van meer dan 20 are (loten 2, 7, 8, en 15). Het grootste van die loten (lot 2) is gesplitst in twee loten, daar er zich thans twee woningen op bevinden.

Verskillende loten van deze verkaveling zijn kleiner dan 10 are (loten 11, 12, 13, 14 en 16). Het kleinste lot heeft een oppervlakte van 8a 76ca.

Het grootste deel van de loten heeft een oppervlakte tussen 9 en 12 are (16 van de 27 loten).

31. De verkaveling [REDACTED] voorziet niet op uniforme wijze in zeer grote kavels, maar wel een mix tussen zeer grote kavels van 20 are en kleinere kavels tussen 8 are en 12 are. Kavels van 8 a 76 ca (lot 13) grenzen aan kavels van 24a 04 ca (lot 15), zonder dat dit blijkbaar een probleem vormt.

32. De verkavelingsvoorschriften van de verkaveling [REDACTED] leggen een zijdelingse bouwvrije strook van 5 meter op, en een bouwvrije strook ten opzichte van de achterkavelgrens van 10 meter. Wanneer men evenwel het opmetingsplan van de verkaveling bekijkt moet men vaststellen dat deze minima vaak niet werden gerespecteerd. Zo is de woning op lot 6 (van de heer en mevrouw [REDACTED]), grenzend aan de thans voorliggende verkaveling, ingeplant op 3 meter van de westelijke perceelsgrens en op 8 meter van de achterste perceelsgrens. Ook de woning van de heer en mevrouw [REDACTED] werd op minder dan vijf meter van de perceelsgrens en op minder dan 10 meter van de achterkavelgrens ingeplant.

De voorschriften van de verkaveling █████ leggen een bebouwingsdichtheid van maximum 1/6 op, maar ook die regel is zeker niet overal, en met name niet bij de verzoekende partijen, gerespecteerd

33. Het komt de tussenkomende partij dan ook voor dat de verzoekende partijen slecht geplaatst zijn om aan de hand van de restrictieve bouwvoorschriften van de verkaveling █████ te beweren dat de thans vergunde verkaveling te ruime mogelijkheden biedt: de woningen van de verzoekende partijen respecteren die voorschriften zelf niet.

34. De thans vergunde verkaveling voorziet in een woningdichtheid van 11.29 woningen per hectare (5 woningen op 4429 m²). De loten in de verkaveling zijn tussen 6 a 10 ca en 7a 64 ca groot. De loten die aan de verkaveling █████ grenzen zijn respectievelijk 7a 14ca en 7a 02 ca. Ze zijn daarmee kleiner dan het kleinste lot van de verkaveling Lindendreef, maar het verschil is ongeveer 20 %.

35. De voorschriften in de thans vergunde verkaveling zijn eveneens afgestemd op de voorschriften van de aanpalende verkaveling. De huidige verkaveling voorziet telkens in een bouwvrije strook van 10 meter ten opzichte van de achterkavelgrens. Dit is dezelfde bouwvrije strook als degene die voorzien is in de verkaveling █████ (en die daar niet eens overal is gevolgd).

Waar de kavels 5 en 6 grenzen aan percelen van derden is de zijkavelgrens bovendien 5 meter, wat gelijk is aan wat voorzien is in de verkaveling █████. Men kan niet inzien waarom er daar plots een grotere perceelsafstand moet worden voorzien.

36. De thans vergunde verkaveling legt geen maximaal bebouwbare oppervlakte op, maar definieert wel een bepaald bouwkader dat, desgewenst, volledig benut kan worden. Bij het kleinste lot (lot 4) is dat kader ongeveer 182 m² groot (12 x 15.2), wat maakt dat de verhouding perceelsoppervlakte/bebouwbare oppervlakte ongeveer 3,34 is. Dit is zeer vergelijkbaar met de bebouwingsdichtheid die op de percelen van de beroepsindieners is gerealiseerd (3,4; 3,8 en 4,2)

(a) Eerste onderdeel

37. In zoverre het middel ervan uitgaat dat de woningdichtheid in de bestaande verkaveling werd overschat, kan verwezen worden naar wat hiervoor werd gezegd. De woningdichtheid werd correct ingeschat op 6,75 woningen per hectare.

In zoverre wordt verwezen naar de eerdere beslissingen van de Deputatie kan worden gesteld dat met deze motiveringen de toenmalige aanvrager werd aangespoord om een hogere woningdichtheid te realiseren. Het in deze motivering vermelde aantal van 5 kavels was volgens die motivering een minimum. Op geen enkele wijze heeft de Deputatie gezegd dat 5 kavels het maximum waren. Hierbij kan overigens worden opgemerkt dat de huidige aanvraag voorziet in vijf kavels, zij het op een kleinere oppervlakte.

38. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren is de motivering van de bestreden beslissing niet beperkt tot de loutere vaststelling dat de woningdichtheid van 11 woningen per hectare in overeenstemming is met de aanpalende verkaveling.

De motivering stelt immers op dit punt:

“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.”

En:

“Het college kon op geldige wijze besluiten dat het aangevraagde niet in strijd was met de goede ruimtelijke ordening, in de in zin van artikel 4.3.1., §1, 2° VCRO en artikel 19, 3^{de} lid van het Inrichtingsbesluit.

Conform artikel 4.3.2., §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.w.v. de functionele inpasbaarheid (woningen binnen een woongebied) de mobiliteitsimpact (slechts vijf nieuwe ééngezinswoningen, apart ontsloten op de [REDACTED] met een nabij gelegen bushalte), de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid (de hogere woondichtheid dan deze uit de verkaveling [REDACTED] 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 om 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 het buitengebied en vormt geenszins een schaalbreuk met de bestaande woningdichtheid van de omliggende verkaveling [REDACTED].”

Verzoekende partijen verliezen uit het oog dat bij de beoordeling van het aangevraagde volgens art. 4.3.1., §2 VCRO niet alleen rekening moet worden gehouden met de in omgeving bestaande toestand, maar ook met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het college heeft conform artikel 4.3.1., §2, 2° VCRO ook rekening gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling, hetgeen blijkt uit de volgende passages van het betreden besluit:

“De Vlaamse Regering heeft in het richtinggevend gedeelte van haar Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling opgenomen dat “verdichting” één van de sleutelbegrippen is in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Om

een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te strevenvoor de kernen in het buitengebied is een na te streven woondichtheid van minimaal 15 woningen per hectare – uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel) als een dichtheid eigen aan de woonkern te beschouwen (pag. 361-362 richtinggevend gedeelte RSV).

De hogere woningdichtheid dan deze uit de bestaande verkaveling “ ” brengt de beleidsmatig gewenste ontwikkeling uit het Vlaams/Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in (beperkte) mate in rekening zonder evenwel een onaanvaardbare schaalbreuk te creëren”.

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

Gezien in casu de verkaveling “ ” dateert van voor 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.”

39. Uit die motieven kan worden afgeleid dat de Deputatie in navolging van het college:

- De woningdichtheden van zowel de nieuwe verkaveling als de bestaande verkaveling in de beoordeling heeft betrokken (en dus rekening heeft gehouden met de bestaande plaatselijke ordening)*
- Rekening heeft gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkeling inzake verdichting*
- Die beleidsmatig gewenste ontwikkeling inzake verdichting niet helemaal heeft doorgetrokken, precies omwille van de aanpalende verkaveling*
- En rekening heeft gehouden met het feit dat de bestaande verkaveling meer dan 40 jaar oud is.*

Rekening houdend met al die elementen is de Deputatie van oordeel dat er geen sprake is van een schaalbreuk tussen beide dichtheden.

Men kan bezwaarlijk stellen dat de beslissing geen motieven vermeldt. Die motieven zijn overvloedig en van aard het oordeel van de Deputatie te staven.

40. Het oordeel of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving komt de verzoekende partijen niet toe. De Deputatie heeft in deze het laatste woord over het oordeel of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Uw Raad, noch de verzoekende partijen kunnen zich in dat verband niet in de plaats stellen van de Deputatie. Uw Raad kan het oordeel van de Deputatie enkel toetsen op zijn overeenstemming met de wettigheid.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partijen een ander oordeel hebben over die verenigbaarheid dan de Deputatie. Dit maakt het oordeel van de Deputatie evenwel nog niet onwettig.

41. In de mate de verzoekende partijen zich steunen op het redelijkheidsbeginsel dienen zij aan te tonen dat de beslissing “kennelijk onredelijk” is. Dit houdt in dat zij dienen aan te tonen dat het “ondenkbaar is dat enige, naar redelijkheid beslissende overheid, de betrokken beslissing zou nemen”.

Dit bewijs leveren zij totaal niet.

In dit dossier kan overigens worden vastgesteld dat in eerste aanleg een gunstige beslissing werd genomen door het college van burgemeester en schepenen, waarbij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar zich heeft aangesloten bij de argumentatie van het college. In beroep werd de beslissing gunstig geadviseerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De Deputatie is de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierin gevolgd. Aangezien het dossier viermaal gunstig werd beoordeeld is het niet ondenkbaar dat een enige andere naar redelijkheid beslissende overheid op dezelfde wijze zou hebben beslist.

42. Uit artikel 4.3.1 blijkt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zowel rekening houdt met de bestaande toestand, maar dat het de overheid ook toegelaten is de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen.

Dit is precies wat de Deputatie hier heeft gedaan. Zij heeft met beide elementen rekening gehouden. Zowel de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, met name de lagere woningdichtheid van 6,75 woningen per hectare, als de beleidsmatige gewenste hogere woningdichtheid werden in de beoordeling betrokken.

Dat de hogere woningdichtheid een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” is kan niet betwist worden. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definieert het begrip verdichting als volgt:

“Verdichting is één van de sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting betekent voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;*
- het differentiëren van de woningvoorraad;*
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;*
- het opleggen van minimale dichtheden;”*

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt de kern “ ” waartoe het terrein behoort, beschouwd als een “potentiële stedelijke kern” (241). Indien deze site niet zou worden opgenomen in het stedelijk gebied (wat volgens het ontwerp van gewestelijke RUP afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel niet het geval zou zijn), wordt deze kern geselecteerd als een “kern in het buitengebied” (p. 242), zodat de voormelde beleidsdoelstelling inzake verdichting erop van toepassing is.

Aangezien verdichting beschouwd wordt als een sleutelbegrip in het ruimtelijk beleid, en dit begrip onder meer in de kernen van het buitengebied, waaronder , inhoudt dat minimale dichtheden dienen te worden nagestreefd, is deze wens tot verdichting een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” die wel degelijk in rekening kon worden gebracht bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren werd daarbij niet de doorslag gegeven aan de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Die werden immers juist afgezwakt omwille van de lagere woningdichtheden die in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn..

Het in rekening brengen van die beleidsmatig gewenste ontwikkeling maakt een onderdeel uit van het beoordelen van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening, en staat er niet los van. Het is dus geen toets die dient te gebeuren nadat de overheid haar oordeel heeft geveld over de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening: die toets gebeurt in het kader van die beoordeling.

43. Het argument dat op die manier het structuurplan als een beoordelingsgrond werd aangewend gaat evenmin op. Artikel 4.3.1 laat uitdrukkelijk toe om een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in rekening te brengen. Het streven naar verdichting en een zuinig ruimtegebruik is zoals gezegd een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Het is niet omdat dit ook uitgedrukt wordt in een structuurplan dat met die ontwikkeling geen rekening mag worden gehouden.

De verwijzing naar het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan doet op dit punt niet terzake, nu dit structuurplan met een verwijzing naar het vrijwaren van de open ruimte geenszins heeft verwezen naar de nog te ontwikkelen woongebieden. In tegendeel, het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt uitdrukkelijk dat het bewuste terrein als gewenste functie “te ontwikkelen binnengebied” heeft (zie pagina 28 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).”

4.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen naar de bestreden beslissing die stelt dat de ontworpen verkaveling een woningdichtheid heeft van 6,75 woningen per ha, terwijl de woningdichtheid binnen de verkaveling ■■■■ zoals vergund in 1968, 6,75 woningen per ha bedraagt. Zij stellen dat de ontworpen verkaveling een enclave vormt binnen de verkaveling ■■■■ met een verdubbelde woningdichtheid, wat kennelijk onredelijk is gelet op de onmiddellijke omgeving. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) kan niet ter verantwoording ingeroepen worden, want op grond van artikel 2.1.2, §7 VCRO zijn ruimtelijke uitvoeringsplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen. Hetzelfde geldt voor het argument dat het gaat om een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, want dat is volstrekt onverenigbaar met de verplichting om op de eerste plaats rekening te houden met de onmiddellijke omgeving. Het algemeen principe van het RSV geldt in heel Vlaanderen en mag niet blindelings worden toegepast, want dit zou tot chaos leiden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 2.1.2 §7 luidt als volgt:

“De ruimtelijke structuurplannen vormen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen, noch voor het stedenbouwkundig uittreksel en attest.”

Artikel 4.3.1, §2 VCRO luidt als volgt:

“De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1°het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2°het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3°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, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De Vlaamse Regering kan, thematisch of gebiedsspecifiek, integrale ruimtelijke voorwaarden bepalen, ter beoordeling van de inpassing van welbepaalde handelingstypes, of van handelingen in specifieke gebieden, in een goede ruimtelijke ordening, onverminderd strengere planologische voorschriften of verkavelingsvoorschriften.”

Uit artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO blijkt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan nog altijd rekening moet houden met “de in de omgeving bestaande toestand”. Het feit dat de betrokken overheid nu “ook”, dus bijkomend, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten die worden vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in rekening “kan” brengen, doet daaraan geen afbreuk

2.

De bestreden beslissing toetst de aanvraag op haar verenigbaarheid met de voor de beoordeling relevante omgeving als volgt:

“(p. 3-4) 4. De ontworpen verkaveling paalt achteraan aan de verkaveling ■■■■■, 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 ■■■■■ zoals naar voor gebracht tijdens de hoorzitting:

...

“(p.5) 2.5. Het college kon op geldige wijze besluiten dat het aangevraagde niet in strijd was met de goede ruimtelijke ordening, in de in zin van artikel 4.3.1., §1, 2° VCRO en artikel 19, 3^{de} lid van het Inrichtingsbesluit.

Conform artikel 4.3.2., §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.w.v. de functionele inpasbaarheid (woningen binnen een woongebied) de mobiliteitsimpact (slechts vijf nieuwe ééngezinswoningen, apart ontsloten op de [REDACTED] met een nabij gelegen bushalte), de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid (de hogere woondichtheid dan deze uit de verkaveling “[REDACTED]” 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 om 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 het buitengebied en vormt geenszins een schaalbreuk met de bestaande woningdichtheid van de omliggende verkaveling “[REDACTED]”.

“(p.7) 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 de 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 aangrenzend perceel komen.

2.13 Enkel de bouwvrije zones van lot 5 t.o.v. 216m en van lot 6 t.o.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 de 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. (10^e k.) nr. 173.941, 9 augustus 2007).

2.15 Gezien een bouwvrije zone 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 de 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 de 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 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 de 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 de derde en vierde verzoekende partijen geenszins verdwijnt.

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

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

(a) op 5 meter van de grens met perceel 2016m een woning zal kunnen worden gebouwd op lot 5;

(b) op 10 meter van grens van het perceel van eerste en tweede verzoekende partijen een woning kan worden geplaatst op lot 5 en 6, terwijl de eerste en tweede verzoekende partij 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 licht- en zoninval voor deze partijen zullen worden belemmerd;

(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.”*

3.

Anders dan de verzoekende partijen beweren blijkt dat de verwerende partij op uitgebreide en gedetailleerde wijze de aanvraag getoetst heeft aan de voor de beoordeling relevante feitelijke omgeving, en het blijkt evenmin dat de verwerende partij daarbij is uitgegaan van verkeerde gegevens, noch wat de woningdichtheid betreft noch wat de inplanting van de woningen betreft noch wat de weerslag van die woningen op de eigendommen van de verzoekende partijen betreft.

Meer specifiek met betrekking tot het argument van de verzoekende partijen dat de woningdichtheid van de verkaveling ■■■■, waar hun eigendommen deel van uitmaken, een dichtheid van 4,98 woningen per hectare heeft en niet 6,75 woningen per hectare, dient te worden vastgesteld dat zij dit argument hebben gebruikt naar aanleiding van een vorige procedure en zij dit argument niet herhaald hebben in de procedure die geleid heeft tot de thans bestreden beslissing. Aangenomen dat dit argument desondanks nog kan worden aangebracht in het huidige geschil, dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen de berekeningswijze van de tussenkomende partij, die aantoonde dat de woningdichtheid van de verkaveling ■■■■ wel degelijk 6,75 woningen per hectare is, niet betwisten in hun wederantwoordnota.

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 om 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 beslissing is kunnen komen. Dat is hier het geval.

4.

De verwerende partij heeft de aanvraag getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in het licht van de voor het dossier relevante feitelijke omgeving, maar ook rekening gehouden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, meer bepaald de in het RSV vooropgestelde gewenste woningdichtheden. Binnen het kader van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid kan en mag zij rekening houden met opties die in structuurplannen vooropgesteld worden. Daarmee geeft zij niet aan de aanvraag goed te keuren omdat zij daartoe verplicht zou zijn door het RSV, maar doet zij niet meer dan gebruik maken van de haar toegekende appreciatiebevoegdheid. Een ruimtelijk structuurplan voldoet zeker aan het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”.

De verwijzing naar de doelstellingen van het RSV in de bestreden beslissing betekent niet dat de verwerende partij die doelstellingen als beoordelingsgrond gebruikt heeft. Er ligt geen schending van artikel 2.1.2, §7 VCRO voor.

De verzoekende partijen verwijzen naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, dat voor de kernen [REDACTED] en [REDACTED] volgens hen stelt dat de gemeente ernaar streeft daar nieuwe bebouwing een halt toe te roepen, maar zij reageren niet in hun wederantwoordnota op de opmerking van de tussenkomen partij dat dit gemeentelijk standpunt slaat op andere dan woongebieden, en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan *“uitdrukkelijk [stelt] dat het bewuste terrein als gewenste functie “te ontwikkelen binnengebied” heeft (zie pagina 28 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan).”*

Bij gebrek aan enige reactie van de verzoekende partijen op deze specifieke indicatie dient te worden aangenomen dat er voor de verwerende partij geen reden was om op grond van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan tot een andere beleidsmatige afweging te komen.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In de toelichting bij het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de vergunning verleend werd met miskenning van de gevolgen ervan voor hun privacy. Op kavel 5 is er maar een bouwvrije strook van 5 meter tussen de woning en de voortuinstrook van perceel 216m, eigendom van de derde en vierde verzoekende partij, dat een geheel vormt met het perceel waarop hun woning staat. De woning op kavel 4 zal op 5 meter in plaats van de door de overheid vooropgestelde 10 meter van de tuinzone van perceel 216m komen. De bebouwing op kavel 6 zal eveneens op 5 meter in plaats van op 10 meter van perceel 221z komen. Daarenboven is er tussen de kavels 5 en 6 maar een bouwvrije strook van amper 3 meter zodat het licht en uitzicht van de eerste en tweede verzoekende partij verdwijnt. Ook de andere woningen staan zeer kort bij elkaar, 4 meter van de perceelsgrens. Dat contrasteert met de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling Lindendreef, waar een zijdelingse bouwvrije strook van 5 meter per perceel wordt opgelegd, en van 10 meter naar de achterste perceelsgrens. Bovendien schendt de uitzonderingsregel, wat de bouwvrije stroken betreft, voor één van de loten (de verzoekende partijen preciseren niet om welke kavel het gaat) het gelijkheidsbeginsel. Zij stellen dat er geen goede reden is waarom de bouwvrije zones ten aanzien van de percelen 216m en 221z niet moeten worden gerespecteerd. De bouwvrije zones zijn dus willekeurig bepaald. Dat er overbezetting is, blijkt ook uit de aanwezigheid van het beschermde gebouw op de perceelsgrens tussen het perceel 219z en kavel 2, waar helemaal geen zijdelingse strook (bedoeld is allicht: bouwvrije strook) wordt voorzien.

2.

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

3.

De tussenkomen partij van haar kant stelt:

“44. Het middel mist feitelijke grondslag in zoverre het beweert dat de woning op lot 4 tot op 5 meter van het perceel 216 m kan worden bebouwd. De bouwvrije strook daar bedraagt immers 10 meter.

45. In de mate dat de verzoekende partijen zouden aanvoeren dat het verzoekschrift hier een materiële misslag bevat, en zij eigenlijk bedoelden dat lot 5 tot op 5 meter van de perceelsgrens komt, moet worden gezegd dat de bewuste afstand gemeten wordt tot een perceel dat geen deel uitmaakt van de bestaande verkaveling Lindendreef, en dus slechts een achterliggend perceel is dat in gebruik is genomen als tuin. De bewuste afstand geldt ten aanzien van een zijdelingse kavelgrens, en dit zowel voor het lot binnen de verkaveling ■■■■, als voor het lot binnen de bestreden verkaveling. De bestreden beslissing stelt dat een bouwvrije strook van 5 meter de privacy ten aanzien van de aanpalende loten niet in het gedrang brengt. Daarbij werd rekening gehouden met de omvang van de aanpalende percelen en met de groenvoorzieningen en de hagen.

De beslissing is op dit punt afdoende gemotiveerd.

Een bouwvrije strook van 5 meter kan bezwaarlijk “kennelijk onredelijk” genoemd worden, nu de verkaveling ■■■■ zelf een dergelijke bouwvrije strook oplegt, dewelke overigens niet overal is gerespecteerd.

46. Voor wat betreft de afstand tussen de bouwzones van de loten 5 en 6 moet worden gezegd dat die tweemaal 3 meter bedraagt. De bestreden beslissing motiveert hier uitdrukkelijk dat dit geen onaanvaardbaar probleem inzake licht en uitzicht zal veroorzaken omdat deze woningen ten aanzien van het aanpalend perceel een afstand van 10 meter in acht nemen, en dat er minstens 20 meter afstand zal zijn tot de aanpalende woning.

Ook op dit punt is er een afdoende motivering. Die kan niet als kennelijk onredelijk worden aanzien, nu de aanpalende woning van de derde en vierde verzoekende partijen zelf slechts een zijdelingse bouwvrije strook van 3 meter in acht nemen.

47. Voor wat betreft het “beschermd gebouw” : er is daar geen beschermd gebouw. Er is enkel een klein schuurtje, dat inderdaad tot op de perceelsgrens is opgericht. Dit schuurtje hoort bij de reeds bestaande woning. Deze woning (en het schuurtje) is geen eigendom van de verkavelaar. Het valt volledig buiten de verkaveling. Er valt absoluut niet in te zien hoe de aanwezigheid van dit schuurtje buiten de verkaveling deze verkaveling onwettig zou maken.”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe aan de toelichting van hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partijen spreken in hun wederantwoordnota de feitelijke correcties van de tussenkommende partij op hun beweringen van afstanden en bouwvrije stroken niet tegen, en mede op zicht van de voorgelegde plannen dient te worden aangenomen dat het onderdeel feitelijke grondslag mist.

Meer bepaald blijkt dat de bouwvrije stroken van 5 meter zijdelingse bouwvrije stroken betreffen, dat de afstand tussen de kavels 5 en 6 zes meter en geen 3 meter betreft, en er minstens een afstand van 20 meter is naar de aanpalende bestaande woning.

Wat de afwezigheid van een bouwvrije strook naar het beschermde gebouw op het perceel 219z betreft, hebben de verzoekende partijen geen belang bij het inroepen van dit argument daar het niet hun eigendom betreft, en is het bovendien ongegrond omdat het gaat om een berging. Voor

gebouwen met deze functie stelt de vraag naar bouwvrije stroken zich in andere termen dan naar gebouwen met een woonfunctie.

Voor wat betreft het verwijt dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de privacy van de omwonenden, kan verwezen worden naar de volgende passages uit de bestreden beslissing:

“(p.7) 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 de 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 aangrenzend perceel komen.

2.13 Enkel de bouwvrije zones van lot 5 t.o.v. 216m en van lot 6 t.o.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 de 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 buren 7 meter bedraagt, volstaat in een voor woningbouw bestemd gebied om een voldoende mate van privacy te garanderen (zie bv. R.v.St. (10^e k.) nr. 173.941, 9 augustus 2007).

2.15 Gezien een bouwvrije zone 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 de 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 de 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 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 de 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 de derde en vierde verzoekende partijen geenszins verdwijnt.

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

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

(a) op 5 meter van de grens met perceel 2016m een woning zal kunnen worden gebouwd op lot 5;

(b) op 10 meter van grens van het perceel van eerste en tweede verzoekende partijen een woning kan worden geplaatst op lot 5 en 6, terwijl de eerste en tweede verzoekende partij 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 licht- en zoninval voor deze partijen zullen worden belemmerd;

(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."

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij op uitvoerige en gedetailleerde wijze met de gevolgen van de verleende vergunning en de daar op te richten woningen op de privacy van de verzoekende partijen rekening heeft gehouden en gemotiveerd heeft waarom zij die gevolgen aanvaardbaar vindt.

Dat oordeel is, zoals gebleken is uit de bespreking van het eerste onderdeel, niet kennelijk onredelijk.

Het tweede onderdeel is niet gegrond.

Derde onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

In de toelichting bij het derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat het Sint Lukas Archief 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 evenwel ook de percelen 21k en 216v. 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 tussenkomende partij van haar kant stelt:

“48. De bewuste woning is geenszins opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ze is ook niet beschermd.

De woning zelf blijft staan. Enkel het bijgebouw dat op kavel 2 staat moet worden afgebroken. Dit was ten tijde van de bestreden beslissing overigens al gebeurd. Dit kon trouwens gebeuren zonder vergunning.

Het middel mist dan ook feitelijke grondslag.

De erfgoedwaarde van het gebouw zou louter moeten blijken uit een bezwaarschrift dat ingediend werd in het kader van een eerder openbaar onderzoek. Deze waarde is verder op geen enkele wijze onderbouwd. De verzoekende partijen geven geen details waarom het betrokken gebouw waardevol zou zijn.

Dit bezwaarschrift werd ingediend naar aanleiding van aanvraag die het mogelijk maakte de woning op kavel 1 af te breken. Deze woning valt nu buiten de verkaveling. Er werd terzake niet langer een bezwaar gemaakt.

De toetsing aan cultuurhistorisch aspecten dient slechts te gebeuren in zoverre ze “noodzakelijk of relevant” zijn. Klaarblijkelijk zijn ze niet relevant. Bijgevolg diende de Deputatie zich er niet over uit te spreken.”

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets toe aan de toelichting in hun verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Bij arrest 233.274 van 17 december 2015 van de Raad van State werd arrest A/2014/0842 van 9 december 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd.

Het was het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ dat in het kader van een vorige aanvraag, waarbij ook de in de huidige aanvraag niet betrokken villa ■■■■ opgenomen was, vrijwillig om advies verzocht heeft aan de vzw Sint Lukas Archief.

Afgezien van de vraag of een niet-verplicht advies door de verwerende partij in haar besluitvorming betrokken moest worden, dient te worden vastgesteld dat de villa die de reden vormde voor de adviesaanvraag van het college van burgemeester en schepenen, geen deel uitmaakt van de huidige verkaveling, en dat het advies niet onderbouwt waarom naast de villa ook de percelen ■■■■ een zodanige waarde hadden dat zij niet verkaveld mochten worden.

Derhalve diende de verwerende partij daar verder geen rekening mee te moeten houden.

Het derde onderdeel is niet gegrond.

Het middel is ongegrond.

C. Eerste door de verzoekende partijen opgeworpen ambtshalve middel

Standpunt van de verzoekende partijen

In een eerste als ambtshalve omschreven middel, dat zij voor het eerst aanvoeren in hun wederantwoordnota, roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 4.7.21, §1, eerste lid in fine, 4.7.21, §8, 4.7.23, §1, eerste lid en 4.7.23, §5 VCRO.

Zij achten deze bepalingen geschonden omdat de verwerende partij beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat dit middel pas werd opgeworpen in de wederantwoordnota. Zelfs als het middel aan de openbare orde zou raken, wat zoals hierna zal blijken niet het geval is, merkt de Raad op dat een middel van openbare orde, net zoals de andere middelen, in principe in het inleidend verzoekschrift dient te worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is gekomen, wat hier niet het geval is.

Derhalve komt de Raad tot het besluit dat de geformuleerde mogelijke schendingen van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur onontvankelijk zijn, daar zij niet raken aan de openbare orde en evenmin zijn opgeworpen in het initiële verzoekschrift.

2.

Het middel is ook ongegrond.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan dat in graad van administratief beroep een uitspraak doet over een aanvraag, doet zulks op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag zonder daarbij uitdrukkelijk gebonden te zijn door de argumenten en de adviezen die werden aangewend in de daaraan voorafgaande administratieve procedure in eerste administratieve aanleg.

De betrokken deputatie treedt dan ook op als orgaan van actief bestuur en beschikt over dezelfde beoordelingsbevoegdheid als het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg. Dit betekent dat, wanneer de deputatie een beroep tegen een

vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen ontvankelijk verklaart, zij over de aanvraag een nieuwe beslissing moet nemen, met name de vergunning weigeren, dan wel (onder voorwaarden) verlenen. Deze beslissing van de deputatie komt dan in de plaats van de conform artikel 4.7.21, §8 VCRO geschorste beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Wanneer de deputatie daarentegen oordeelt dat het beroep tegen een vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk is, zal de betekening van deze beroepsbeslissing aan de aanvrager tot gevolg hebben dat de schorsing van rechtswege wordt opgeheven en dat de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt.

3.

In de voorliggende aangelegenheid heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing uitspraak gedaan over het administratief beroep dat door de verzoekende partijen tegen de beslissing van 2 juni 2010 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] werd ingesteld. De verwerende partij heeft dit beroep ontvankelijk verklaard en vervolgens verworpen. De Raad stelt vast dat de verwerende partij in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing het volgende bepaalt:

“ ...

Art. 2

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 houdende de vergunning afgeleverd aan [REDACTED] inzake het verkavelen voor 5 kavels aan een ontworpen wegenis op een perceel grond gelegen [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED], haar rechtskracht te laten hernemen.

...”

Deze formulering strookt niet met de decretale opdracht van de verwerende partij waar deze ingevolge haar devolutieve werking volheid van bevoegdheid heeft en dus opnieuw een beslissing diende te nemen, met name de vergunning verlenen of weigeren.

Gelet op het voorgaande kon de deputatie, aangezien zij het beroep ontvankelijk heeft verklaard, niet beslissen om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht te laten hernemen. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep is de beslissing van de verwerende partij van 7 oktober 2010 immers in de plaats gekomen van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 2 juni 2010. Bovendien is het zo dat de verwerende partij een nieuwe beslissing diende te nemen gebaseerd op een eigen beoordeling van de aanvraag.

De overweging dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt, doet hierover minstens twijfel ontstaan. De Raad benadrukt dat de verwerende partij de beslissing van het college van burgemeester en schepenen niet mag en kan bevestigen, aangezien het om een eigen beslissing gaat.

4.

De Raad is echter van oordeel dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing en na vergelijking met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 2 juni 2010 genoegzaam blijkt dat de verwerende partij de aanvraag aan een eigen onderzoek en een eigen beoordeling heeft onderworpen.

De Raad leidt dit af uit het feit dat de verwerende partij in de bestreden beslissing het voorwerp en de plaats van de aanvraag in haar eigen bewoordingen beschrijft en de grieven van de beroeper uitvoerig beantwoordt en daarnaast onmiskenbaar zelf nagaat of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De Raad stelt met de verwerende partij vast dat de verwerende partij zich ten gronde over de betrokken aanvraag heeft uitgesproken en de stedenbouwkundige vergunning op grond van een eigen beoordeling heeft verleend.

Het feit dat in het beschikkende gedeelte van de bestreden beslissing ten onrechte wordt gesteld dat, als gevolg van het verwerpen van het administratief beroep, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] haar rechtskracht herneemt, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de verwerende partij een eigen onderzoek van de aanvraag heeft gevoerd.

5.

De onterechte stelling dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt, kan enkel worden beschouwd als een materiële vergissing die op zich niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing, en betekent ook niet, zoals de verwerende partij correct stelt, dat de verwerende partij bij voorbaat geen volledig nieuwe beslissing heeft genomen over het administratieve beroep van de verzoekende partijen.

Het gegeven dat de verwerende partij de aanvraag op een gelijkaardige wijze heeft beoordeeld als het college van burgemeester en schepenen en bijgevolg tot eenzelfde conclusie komt, doet hieraan geen afbreuk, aangezien uit de bestreden beslissing voldoende afgeleid kan worden dat de verwerende partij zich een eigen oordeel heeft gevormd over de aanvraag. De verwerende partij kan dan uiteraard tot een gelijklopend besluit als dat van het college van burgemeester en schepenen komen, zoals in het voorliggende dossier het geval is.

Het eerste als ambtshalve omschreven middel is onontvankelijk en subsidiair ongegrond.

D. Tweede door de verzoekende partijen opgeworpen ambtshalve middel

Standpunt van de verzoekende partijen

In een tweede als ambtshalve omschreven middel, dat zij voor het eerst aanvoeren in hun wederantwoordnota, roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid, VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij achten dit middel geschonden omdat de bestreden beslissing nergens melding maakt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat ook niet beoordeeld kan worden of dit verslag effectief in de besluitvorming betrokken werd.

Beoordeling door de Raad

1.

Bij arrest 233.274 van 17 december 2015 van de Raad van State werd arrest A/2014/0842 van 9 december 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen vernietigd.

De Raad stelt vast dat dit middel pas werd opgeworpen in de wederantwoordnota. Zelfs als het middel aan de openbare orde zou raken, wat zoals hierna zal blijken niet het geval is, merkt de Raad op dat een middel van openbare orde, net zoals de andere middelen, in principe in het inleidend verzoekschrift dient te worden ontwikkeld, tenzij de grondslag ervan pas later aan het licht is gekomen, wat hier niet het geval is.

2.

Luidens artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het ambtshalve middel werpt een schending op van de materiële en formele motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur nu in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en er derhalve ook niet kan uit worden opgemaakt of dit verslag al dan niet is gevolgd.

De kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening raakt, overeenkomstig artikel 4.8.3, §2, tweede lid VCRO, de openbare orde en kan bijgevolg ambtshalve worden opgeworpen door de Raad. De schending van de (formele) zorgvuldigheidsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur in de mate dat deze enkel betrekking heeft op een vormgebrek, met name het niet *expressis verbis* vermelden van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, raakt daarentegen niet de openbare orde. Hetzelfde geldt voor de schending van de materiële en formele motiveringsplicht, in de mate dat niet wordt aangetoond noch aannemelijk wordt gemaakt dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk of onzorgvuldig heeft getoetst.

Derhalve komt de Raad tot het besluit dat de geformuleerde mogelijke schendingen van de formele en materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur onontvankelijk zijn, daar zij niet raken aan de openbare orde en evenmin zijn opgeworpen in het initiële verzoekschrift.

Het tweede als ambtshalve omschreven middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van ■■■■■ is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente ■■■■■ is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1050 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 9 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van
Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT Marc BOES