

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0439 van 28 juli 2015
in de zaak 1112/0606/SA/2/0539

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle VEKEMAN
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Robin SLABBINCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 27 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een vergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel in 4 loten voor open bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 26 september 2012 met nummer S/2012/0205 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen, en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 mei 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende, verwerende en tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2012 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

1.

Aanvankelijk werd een verkavelingsaanvraag ingediend met een ontsluiting via de ■■■■, aan de andere kant van het onroerend goed. Nadat de verzoekende partij op 13 mei 2003 een vergunning weigerde omwille van onder meer de te beperkte breedte van de ontsluitingsweg, weigerde op 29 januari 2004 ook de verwerende partij in beroep de vergunning en dit omwille van de zaak der wegen (wegenis, openen nieuwe straat en verbreden buurtweg niet aan de gemeenteraad voorgelegd), het gebrek aan een boscompensatievoorstel en de te maximalistische voorschriften voor carport en tuinhuis in de tuinzone.

Na diverse pogingen om een oplossing te bieden aan de ontsluitingsproblematiek, werd uiteindelijk geopteerd voor een verkavelingsontwerp in functie van de ■■■■, over het kadastraal perceel ■■■■,

en een groen eiland tussen de kavels. Er werd ook een boscompensatievoorstel gedaan voor de ontbossing van de quasi volledig beboste gronden.

2.

Op 28 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij (voor ½ volle eigenaar), samen met de overige eigenaars en vruchtgebruikers van de betreffende percelen bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van gronden in 4 loten voor open bebouwing”.

Volgens de bijgevoegde voorschriften lijkt het de bedoeling om een privaat woonerf te maken, waarbij de verenigde eigenaars instaan voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke zone (de oprijlaan, de nutsleidingen, de riolering, de beplanting, de constructies voor huisvuilophaling en de postbedeling + het eventueel geautomatiseerd inkomhek). De bij de aanvraag gevoegde verantwoordingsnota vestigt hier de aandacht op.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen in woonpark.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 september 2009 tot en met 3 oktober 2009, worden vier bezwaarschriften ingediend, waarvan 2 collectieve.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 16 oktober 2009 een ongunstig advies uit. Het gaat niet akkoord met het boscompensatievoorstel omdat 1) de zones ‘te ontbossen’ en ‘te behouden bos’ – zowel voor het geheel als per lot – niet op een onomstreden wijze op plan aangeduid zijn en 2) de wegen, inclusief de toegangsweg, duidelijk niet in rekening zijn gebracht.

Het Integraal Waterbedrijf TMVW brengt op 30 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. De voorwaarden hebben zowel betrekking op het drinkwater (voorzien van een watermeetput ter hoogte van de brievenbussen en van daaruit private leidingen) als op de riolering. Er zijn ook richtlijnen gegeven om wateroverlast te vermijden.

Eandis brengt op 3 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij brengt op 30 maart 2010 een ongunstig advies uit. Omdat zij, aldus voorliggend verzoekschrift, de tussenkomende partij de kans wil geven om het Agentschap voor Natuur en Bos nog de nodige verduidelijkingen te verstrekken, wacht zij verder initiatief af alvorens te beslissen.

Bij gebrek aan initiatief, weigert de verzoekende partij uiteindelijk als volgt, rechtstreeks, op 27 september 2011 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag in overeenstemming is met de planologische bestemming van het gebied volgens het vigerende gewestplan;

Gelet op de voorgestelde inplanting en bouwwijze;

Gelet op het openbaar onderzoek dat liep van 04.09.2009 tot 03.10.2009 waarbij er 4 bezwaarschriften werden ingediend;

Gelet dat een deel van deze bezwaarschriften gegrond is;
 Gelet op het negatief advies van het Agentschap voor Natuur en Bos;
 Overwegende dat de voorschriften voor bergingen in de tuinzone te maximalistisch voorzien zijn, vermits deze constructies voorzien zijn in de bouwvrije stroken;
 Overwegende dat, naast de zeer ruime bouwzones, ook in de tuinzone nog verschillende bouwwerken en verhardingen toegelaten zijn, en dit ondanks de bosrijke omgeving;
 Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften aanleiding kunnen geven tot misinterpretaties en tot verwarring kunnen leiden;
 Overwegende dat binnen de bouwzone omvangrijke volumes kunnen worden opgericht, hoger dan de omliggende woningen, en dit in tweede bouwzone;
 Overwegende dat het specifieke karakter van de Bommels met grote kavels en veel groen dreigt verloren te gaan;
 Overwegende dat er onduidelijkheid bestaat over de gebeurlijke maatregelen in functie van een goede waterhuishouding van het goed, de eventuele captatie van oppervlaktewateren en de gescheiden afvoer van regen- en afvalwaters;
 Overwegende dat er onduidelijkheid bestaat omtrent de al dan niet gemeenschappelijk openbare nutsvoorzieningen;
 Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden.

Algemene conclusie
 Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag NIET in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving, zodat de vergunning wordt geweigerd.
 ...”

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 4 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep brengt het Agentschap voor Natuur en Bos op 14 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Aanleiding is een nieuw boscompensatievoorstel waarbij de ontbossing per lot beperkt is tot 25% in de plaats van de aanvankelijk voorziene 50%. Dit boscompensatievoorstel werd ook meteen goedgekeurd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Art. 4.2.17 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt : “Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnentwege kan worden verleend, dan neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

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

Er kan niet worden voorbijgegaan aan het gegeven dat de voorgestelde wegenis niet voor advies voorgelegd is aan de gemeenteraad. Het gegeven dat het hier zou gaan om een private wegenis betekent niet dat de gemeenteraad niet meer hoeft te statueren over deze wegenis (Raad van State, arrest nr. 186.140 van 9 september 2008 inzake [REDACTED] tegen Vlaams gewest). De vraag of de in de vergunningaanvraag voorziene wegenis een openbare of een quasi-openbare bestemming kan krijgen, moet worden beoordeeld aan de hand van de gegevens van het dossier.

Op grond van het gegeven dat de vergunningaanvrager de bedoeling heeft de gronden te verkopen, de aanvrager niet kan instaan voor het vervoer van het huisvuil tot buiten de grenzen van zijn eigendom en er geen sprake kan zijn van een waterleidingsnetwerk met één teller in eigendom van de aanvrager en, anderzijds, een aantal diensten van openbaar nut dienen te worden verzekerd, zoals aansluiting van de riolering op het bestaande netwerk, nutsvoorzieningen, politioneel toezicht en dergelijke, dient gesteld dat de voorgestelde wegenis een openbare of een quasiopenbare bestemming kan krijgen en de gemeenteraad voorafgaandelijk aan het bestreden besluit over de aanleg van de wegenis diende te beslissen.

De private eigendomsstructuur van de wegenis sluit niet uit dat deze een openbare of een quasiopenbare bestemming kan krijgen.

Verder wordt vastgesteld dat appellant een aantal wijzigingen voorstelt die het ontwerp ruimtelijk beter inpasbaar moeten maken.

De hier voorgestelde wijzigingen zijn evenwel niet van die aard dat ze zonder meer tijdens de aanvraagprocedure kunnen doorgevoerd worden.

In artikel 4.3.1. §1. tweede lid wordt bepaald dat het vergunningverlenende bestuursorgaan toch een vergunning kan afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen, en dat die voorwaarden niet kunnen dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, en dat de voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, enkel kan betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Hetgeen hier voorgesteld wordt aan wijzigingen - halveren van de toelaatbare kroonlijsthoogtes, beperken van de totale oppervlakte van de bijgebouwen - kan bezwaarlijk als een beperkte aanpassing beschouwd worden, het heeft geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken. Het betreft hier wijzigingen om weinig doordachte verkavelingsvoorschriften recht te trekken, wat niet kan aanvaard worden.

De goede ruimtelijke ordening

Onderhavige gronden komen voor verkaveling in functie van eengezinswoningen in aanmerking.

Er dient evenwel over gewaakt dat een dergelijke verkaveling in tweede bouwzone op kwalitatieve wijze ontwikkeld wordt, met respect voor het aanwezige groen, aangezien enkel zo een garantie op een goede plaatselijke aanleg kan verkregen worden.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de voorgestelde kavels voldoende groot zijn in verhouding tot deze in de directe omgeving.

Uit het nieuw advies van Natuur en Bos blijkt dat het gevraagde verenigbaar is met de natuurwaarden van deze omgeving.

Het volgens de verkavelingsvoorschriften toelaatbaar bouwprogramma is evenwel niet op maat van de omgeving en brengt wel degelijk een risico op privacyschending met zich mee.

De voorgestelde toelaatbare kroonlijsthoogte van 7 m voor gebouwen met hellende bedaking en tot 8m voor gebouwen met platte daken is al te ruim voor gebouwen met een gelijkvloers, een verdieping (en een verdieping onder dak bij hellende bedaking). Dergelijke hoogtes zijn vreemd aan deze omgeving, en daarenboven niet wenselijk bij kavels die in tweede bouwzone gelegen zijn t.o.v. de omliggende kavels. Appellant stelt in dit verband -in strikt ondergeschikte orde- voor de kroonlijsthoogte voor hellende daken te beperken tot 3,5 m en bij platte daken tot 4 m, hoogtes die wel aangepast zijn aan de specifieke ruimtelijke situatie ter plaatse. Impliciet, en ondanks de uiterst ondergeschikte orde waarin dit voorstel geformuleerd werd, geeft appellant toe dat het gevraagde al te zwaar is voor op deze plek.

Appellant stelt verder voor de totale oppervlakte voor bijgebouwen te beperken tot 15 m². Een dergelijk voorschrift is evenwel niet realistisch voor dergelijke percelen. Ook op dit punt dienen de verkavelingsvoorschriften bijgestuurd te worden.

Wat betreft de toegangsweg dient vastgesteld dat het ontbreekt aan voorschriften aangaande het te voorziene hek en het lokaal voor brievenbussen en vuilnis. Ook wordt vastgesteld dat deze weg over een afstand van 18 m tot tegen de perceelsgrens met het oostelijk aanpalend perceel komt, en dat het lokaal voor brievenbussen en vuilnis ingetekend is tot tegen de perceelsgrens. Verder zijn aan het inritpunt nog voor het hek 3 parkeerplaatsen voorzien, wat de ruimtelijke inpasbaarheid evenmin ten goede komt, er ontstaat hierdoor een verharde oppervlakte die quasi de volledige perceelsbreedte beslaat. Een dergelijke ordening komt de goede plaatselijke aanleg niet ten goede.

De noodzakelijke aanpassingen aan dit verkavelingsontwerp en bijhorende voorschriften overstijgen deze die binnen een lopende procedure door de vergunningverlenende overheid kunnen doorgevoerd worden.

Door het aanbrengen van dergelijke essentiële wijzigingen aan het ontwerp en de bijhorende voorschriften na het openbaar onderzoek wordt de formaliteit van het openbaar onderzoek miskend. Dat de voorgestelde wijzigingen pogen om tegemoet te komen aan de bezwaren die werden geuit tijdens het openbaar onderzoek, is hierbij niet relevant. (Arrest nr. A/2011/0078 van 31 mei 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen). Een nieuwe aanvraag dringt zich dan ook op.

...

Na de hoorzitting van 17 januari 2012 brengt de tussenkomende partij op 6 februari 2012 een korte repliek bij. Zij wijst op rechtspraak van de Raad van State die stelt dat er geen beslissing van de gemeenteraad vereist is voor louter private wegenis, zoals in casu. Zij ontkent ook dat de weg een (quasi)openbare bestemming zal krijgen aangezien het om een privaat woonerf gaat, met een geautomatiseerd inkomhek afsluitbaar, en zij is het niet eens met de kwalificatie 'essentiële wijzigingen'.

De verwerende partij beslist dan op 16 februari 2012 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“... ”

De juridische aspecten

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

Aangezien deze verkaveling voorziet in de aanleg van private wegenis, wat blijkt uit het voorzien van een hekken, en dient aangegeven te worden door een verkeersteken in die zin, hoeft de aanvraag niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Voor de aanleg van deze weg moet een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden bekomen alvorens met de realisatie van de verkaveling kan worden gestart.

De goede ruimtelijke ordening

Onderhavige gronden komen voor verkaveling in functie van eengezinswoningen in aanmerking.

Er dient evenwel over gewaakt dat een dergelijke verkaveling in tweede bouwzone op kwalitatieve wijze ontwikkeld wordt, met respect voor het aanwezige groen, aangezien enkel zo een garantie op een goede plaatselijke aanleg kan verkregen worden.

Het standpunt van appellant wordt bijgetreden dat de voorgestelde kavels voldoende groot zijn in verhouding tot deze in de directe omgeving. Zo worden naar de aanpalende bouwvrije stroken van 10m gevrijwaard. Dergelijke afstanden zijn voldoende groot voor gebouwen met een beperkte kroonlijsthoogte.

Uit het nieuw advies van Natuur en Bos blijkt dat het gevraagde verenigbaar is met de natuurwaarden van deze omgeving. De in dit advies vervatte voorwaarden dienen opgenomen te worden in de vergunning.

Het volgens de verkavelingsvoorschriften toelaatbaar bouwprogramma enigszins de maat van de omgeving en brengt een risico op privacyschending met zich mee: de voorgestelde toelaatbare kroonlijsthoogte van 7 m voor gebouwen met hellende bedaking en tot 8m voor gebouwen met platte daken is al te ruim voor gebouwen met een gelijkvloers, een verdieping (en een verdieping onder dak bij hellende bedaking). Dergelijke hoogtes zijn vreemd aan deze omgeving, en daarenboven niet wenselijk bij kavels die in tweede bouwzone gelegen zijn t.o.v. de omliggende kavels. Appellant stelt in dit verband voor de kroonlijsthoogte te beperken.

Door het beperken van de kroonlijsthoogte tot 4 m wordt het mogelijke bouwprogramma op maat van de omgeving gebracht.

Appellant stelt verder voor de totale oppervlakte voor bijgebouwen te beperken tot 15 m². Een dergelijk voorschrift is niet realistisch voor dergelijke percelen. Ook op dit punt dienen de verkavelingsvoorschriften bijgestuurd te worden.

Door het beperken van de bebouwbare oppervlakte tot 250 m², inclusief bijgebouwen en aanhorigheden, bestaat er geen risico op overbezetting.

Door het opleggen van deze voorwaarden wordt de verkaveling compatibel gemaakt met de omgeving.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de hiervoor aangehaalde voorwaarden.

...

Artikel 1: Verkavelingsvergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden :

- de kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 4 m
- er mogen geen percelen verkocht worden of te koop aangeboden worden vooraleer stedenbouwkundige vergunning verkregen werd voor de private weg en deze werken uitgevoerd zijn
- gezien de ligging in tweede bouwzone en de groene omgeving dient -zoals opgenomen in de voorschriften- de maximale grondinname 250 m² te bedragen, inclusief bergingen. In de tuinzone kunnen geen afzonderlijke bergingen geplaatst worden.
- voorwaarden in het kader van art 90bis van het Bosdecreet:

- *De te ontbossen oppervlakte bedraagt 3338m². Voorziet de verkavelingsaanvraag een ontbossing dan zit in de verkavelingsvergunning de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossen vervat.*
- *De vergunning wordt verleend op grond van art. 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het compensatieformulier met nummer COMP/11/0086/OV*
- *De bosbehoudsbijdrage van €8100,18 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden op het rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos, zoals vermeld op het overschrijvingsformulier welke als bijlage bij deze vergunning gevoegd wordt.*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de verkavelaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.12 VCRO juncto artikel 4.3.1, §1 VCRO, respectievelijk de schending van artikel 4.7.15 VCRO evenals van artikel 3 en 11 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid van het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In functie van de verenigbaarheid met de omgeving zijn aan de vergunning bijzondere voorwaarden gekoppeld die volgens de verzoekende partij essentiële wijzigingen van het oorspronkelijk plan zijn: de kroonlijsthoogte (7m voor gebouwen met hellend dak en 8m voor plat dak) is tot maximum 4m beperkt, er zijn in de tuinzone geen bergingen meer toegestaan en de maximale grondinname, bergingen en aanhorigheden inbegrepen, is tot maximaal 250 m² teruggebracht. Niet alleen kan dit volgens de verzoekende partij niet in graad van beroep (artikel 4.3.1 VCRO), maar bovendien vereist dit een nieuw openbaar onderzoek, ook al wordt tegemoet gekomen aan de bezwaarschriften van bij het openbaar onderzoek.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de wijzigingen tegemoet komen aan de bezwaren van bij het openbaar onderzoek en dat niet kan ingezien worden hoe die aanpassingen dan nieuwe bezwaren zouden kunnen uitlokken. De opgelegde voorwaarden beperken bovendien trouwens wat door de verkavelingsvoorschriften toelaatbaar was geacht: minder bouwlagen, minder hoog en minder bebouwing, iets wat de verzoekende partij ook genegen was. De verwerende partij stelt zich ook de vraag hoe de verzoekende partij bij dit middel belang kan hebben aangezien zij juist de bezwaren gegrond had bevonden en met de voorwaarden tegemoet wordt gekomen aan de gegrond bevonden bezwaren.

3.

De tussenkomende partij sluit zich bij de verwerende partij aan en stelt eveneens dat de verzoekende partij geen belang bij dit middel kan hebben, nu zij dezelfde visie lijkt te hebben als de verwerende partij wat betreft de opgeworpen bezwaren. In ondergeschikte orde voegt zij eraan toe dat het hier niet om een bouwaanvraag gaat en dat er slechts 2 zaken gewijzigd zijn.

4.

De verzoekende partij volhardt met haar wederantwoordnota in haar initieel standpunt en stelt dat het aantal wijzigingen er niet toe doet. Bovendien hebben verkavelingsvoorschriften een reglementair karakter en bepalen zij de goede ruimtelijke ordening van het erin begrepen gebied. Zij herhaalt dat er sprake is van essentiële wijzigingen die niet voor het eerst in de beroepsprocedure kunnen aangebracht worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO, zoals het gold ten tijde van het nemen van de bestreden beslissing, stelt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning toch kan afleveren *“wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken”*.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt dan ook de randvoorwaarden waaronder een vergunning toch kan worden afgeleverd indien het aangevraagde onverenigbaar is met 1) ofwel de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken of met 2) een goede ruimtelijke ordening.

2.

Sinds de decreetswijziging van 16 maart 2010, houdende aanpassing van de VCRO, kan ook de verwerende partij beperkte planaanpassingen doorvoeren om het aangevraagde in overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening te brengen. Die planaanpassingen kunnen gepaard gaan met het opleggen van voorwaarden. Het een noch het ander mag echter dienen om leemten in het aanvraagdossier op te vangen en de aanpassingen van de plannen mogen enkel betrekking hebben op ‘kennelijk bijkomstige zaken’.

De verwerende partij kon dan ook in haar beslissing van 16 februari 2012 in principe voorwaarden aan de vergunning verbinden teneinde het aangevraagde met het recht en met de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming te brengen. De verwerende partij kon dus ook een beperkte

aanpassing van de voorliggende plannen en voorwaarden opnemen, op voorwaarde dat deze aanpassingen betrekking hadden op kennelijk bijkomstige zaken.

3.

De mogelijkheid om via voorwaarden en planaanpassingen toch een vergunning in overeenstemming te brengen met het recht of met de goede ruimtelijke ordening moet echter restrictief geïnterpreteerd worden. De decreetgever heeft deze mogelijkheid immers beschouwd als een uitzonderingsregeling. De parlementaire voorbereiding stelt immers: “(...) *uitzonderlijk toch een vergunning (kan) worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde (...)*” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Uit de reeds geciteerde memorie van toelichting van het ontwerp van aanpassings- en aanvullingsdecreet blijkt dat de interpretatie van het begrip “bijkomstige zaken” verband houdt met de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden: “*Het begrip “bijkomstige zaken” moet (...) worden geïnterpreteerd in die zin dat het gaat om wijzigingen die, gesteld dat een openbaar onderzoek over de aanvraag zou moeten worden ingericht, in voorkomend geval geen aanleiding geven tot een nieuw openbaar onderzoek.*” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, 128).

Daaruit blijkt dat het de bedoeling van de decreetgever is geweest om de mogelijkheid om de plannen beperkt aan te passen niet ten koste te laten gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze te doen gelden.

De Raad besluit hieruit dat een planwijziging slechts toelaatbaar is voor zover het duidelijk is dat de planwijziging geen afbreuk doet aan de belangen van derden en geen nieuw openbaar onderzoek vergt.

4.

De Raad meent evenwel dat de verwerende partij voorwaarden heeft opgelegd, met inbegrip van planaanpassingen, waardoor essentiële elementen van de verkavelingsaanvraag worden gewijzigd. Het gaat immers om de beperking van de kroonlijsthoogte (4m ipv 7 of 8m) en het beperken van de maximale grondinname tot 250 m², bergingen en aanhorigheden (die verboden zijn in de tuinzone) inbegrepen, in functie van de verenigbaarheid met de omgeving enerzijds. Anderzijds wordt wat de ontbossing betreft verwezen naar het op 14 december 2011 goedgekeurde boscompensatievoorstel op basis van een ontbossing per lot tot 25%, daar waar dat aanvankelijk – en nog steeds volgens de aanduidingen op het goedgekeurde plan – 50% was.

De omstandigheid dat de wijzigingen tegemoet komen aan de bezwaren en klachten ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, doet niet terzake. Dit geldt ook voor het gegeven dat de opgelegde voorwaarden een beperking zouden inhouden van wat aanvankelijk door de verkavelingsvoorschriften toegelaten was.

Zoals de verzoekende partij terecht opwerpt, omvat een verkavelingsvergunning ingevolge artikel 4.2.15, §2 VCRO reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling zal ingericht worden en de kavels zullen bebouwd worden.

Verkavelingsvoorschriften die betrekking hebben op de hoogte van de bouwwerken en maximale grondinname zijn immers voorschriften die criteria van een goede ruimtelijke ordening en aspecten van functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik, en hinderlijke aspecten kunnen bevatten.

5.

Wanneer voorschriften en criteria inzake functionele inpasbaarheid, ruimtegebruik en inplanting op ingrijpende wijze gewijzigd worden na een reeds gevoerd openbaar onderzoek, worden de

formaliteiten van het openbaar onderzoek miskend. Het openbaar onderzoek garandeert immers aan de omwonenden dat zij hun bezwaren en opmerkingen kunnen formuleren en anderzijds verstrekt het openbaar onderzoek aan de bevoegde overheden alle inlichtingen en gegevens die zij nodig hebben om met kennis van zaken te kunnen oordelen.

Er kan niet ontkend worden dat wijzigingen inzake bouwhoogte, grondinname en ontbossing essentieel zijn in het licht van een goede ruimtelijke ordening en dus niet kennelijk bijkomstig kunnen genoemd worden. De voorgestelde wijzigingen overtreffen het doel en de gerichtheid van de decreetgever om het aangevraagde via beperkte planwijzigingen in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening. Er kan ook niet voorspeld worden dat met een nieuw openbaar onderzoek de voorgestelde wijzigingen alle ingediende bezwaren wegnemen, of nieuwe bezwaren aan het licht zullen brengen.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek een substantieel vormvereiste is, betekent dit dat essentiële wijzigingen aan plannen of aan voorschriften die één geheel uitmaken met deze plannen, een inbreuk vormen op deze substantiële pleegvorm als informatieplicht, zowel voor de omwonenden, als voor het vergunningverlenend bestuursorgaan.

6.

De door de verwerende partij voorgestelde planaanpassingen en daaraan verbonden opgelegde voorwaarden brengen essentiële wijzigingen aan het oorspronkelijke verkavelingsvoorstel aan. Deze wijzigingen werden niet aan een nieuw openbaar onderzoek onderworpen, zijn niet beperkt en hebben geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken. In die zin kunnen zij het doel van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO niet bereiken, met name het aangevraagde in overeenstemming brengen met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij schendt artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken.

In ondergeschikte orde stelt de Raad ook vast dat de verkavelingsvoorschriften zoals op het door de verwerende partij voor goedkeuring afgestempelde plan zijn weergegeven, niet in overeenstemming met de opgelegde voorwaarden zijn gebracht. Dit is weinig zorgvuldig.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.2.17 VCRO, artikel 42 en 43 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, respectievelijk van artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet van 1 februari 2008, alsook van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

De verzoekende partij voert aan dat het verkavelingsontwerp de aanleg van wegenis voorziet terwijl de gemeenteraad geen beslissing heeft genomen over het tracé van deze wegenis.

De verzoekende partij voegt daaraan toe dat de private eigendomstructuur van de voorziene wegenis, die aansluit op de openbare weg '■■■■■', niet uitsluit dat deze een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen en dat er dus een beslissing van de gemeenteraad over de wegenis moet voorliggen alvorens het vergunningverlenend bestuursorgaan kan beslissen. Zij

verwijst hierbij ook naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de wegenis tot de private eigendom van de eigenaars van de kavels zal behoren, door hen zal beheerd en onderhouden worden en dat dit ook geldt voor alle nutsleidingen, rioleringen, beplantingen en constructies in deze zone. Zij wijst er ook op dat het woonerf met een geautomatiseerd hekken zal worden afgesloten en dat dit alles volstaat om te besluiten dat deze wegenis geen openbaar of semi-openbaar karakter zal verkrijgen. Aan de openbare weg, de '■■■■' wordt tevens een vuilnislokaal voorzien en de brievenbussen. De verwerende partij ziet dan ook niet in waarom artikel 4.2.17, §2 VCRO op deze aanvraag van toepassing zou zijn. Zij voegt er tevens aan toe, onder verwijzing naar de bestreden beslissing dat, mocht naar aanleiding van de vergunningsaanvraag voor de oprijlaan blijken dat toch een weg met (semi)openbaar karakter wordt beoogd, de stedenbouwkundige vergunning voor deze oprijlaan niet zal kunnen verleend worden.

3.

De tussenkomen partij sluit zich hierbij aan en wijst erop dat de beoordeling van het al dan niet onderwerpen van de aanvraag aan de goedkeuring van de gemeenteraad afhangt van het privaat karakter van de wegenis. Zij stelt dat de wegenis afgesloten wordt met een inkomhekken en volgens de verwerende partij daartoe ook moet aangegeven worden met een verkeersteken in die zin, zodat aan de weg geenszins een openbaar of semi-openbaar karakter kan worden toegemeten.

4.

In haar wederantwoordnota benadrukt de verzoekende partij dat de private eigendomsstructuur van een wegenis niet uitsluit dat zij een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen en dat er dus een beslissing van de gemeenteraad moet gevraagd worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde heeft betrekking op een verkaveling, waarbij de vier loten zullen ontsloten worden via een toegangsweg die uitkomt op de Bommelsrede. In de verantwoordingsnota bij de aanvraag wordt gesteld dat de loten privaat zijn en dat de oprijlaan een gemeenschappelijke zone blijft. Dit wordt ook opgenomen in de verkavelingsvoorschriften waar als volgt de gemeenschappelijke zone wordt beschreven:

“de gemeenschappelijke zone bestaat uit en in het groen gekaderde oprijlaan die de openbare weg (■■■■) met de achterliggende kavels verbindt.

Deze zone blijft in het bezit van de verenigde eigenaars van de verkaveling en wordt ook door hen beheerd en onderhouden. Hetzelfde geldt voor alle nutsleidingen, rioleringen, beplantingen en constructies in deze zone.

Aan de openbare weg situeert zich een discrete constructie bevattend een vuilnislokaal en de brievenbussen. De site kan worden afgesloten dmv een geautomatiseerd inkomhek. De oprijlaan heeft een bomenrij en streekeigen groenaanplanting aan weerszijden van de weg. Tussen de kavels wordt een groen eiland voorzien”.

In de verantwoordingsnota wordt ook uitdrukkelijk gesteld dat de verkaveling wordt opgevat als een ‘privaat woonerf’. De aanvrager voegt daaraan toe: “dit impliceert dat de wegenis privaat is en dat voorzieningen voor huisvuilophaling en postbedeling langs de ■■■■ zullen aanwezig zijn”.

Tijdens het openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend die betrekking hadden op de toegangsweg en waarin het gebrek aan voorafgaande beslissing van de gemeenteraad over de wegenis werd bekritiseerd.

De verzoekende partij heeft, naar aanleiding van evaluatie van de bezwaarschriften, met betrekking tot voormeld specifiek bezwaar geoordeeld dat een voorafgaande beslissing over de wegenis van de gemeenteraad noodzakelijk is.

Met het voorliggende middel herneemt de verzoekende partij aldus haar standpunt, zoals uitgedrukt in haar rechtstreekse weigeringsbeslissing van 27 september 2011.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn verslag eveneens dat de private eigendomsstructuur van de wegenis niet uitsluit dat deze weg een openbare of quasi-openbare bestemming kan krijgen. Hij verwijst naar het feit dat de aanvrager die de bedoeling heeft zijn kavels te verkopen, niet kan instaan voor het vervoer van het huisvuil tot buiten de grenzen van zijn eigendom en dat er geen sprake kan zijn van een waterleidingsnetwerk met één teller in eigendom van de aanvrager. Anderzijds wijst hij er op dat er een aantal diensten van openbaar nut moeten worden verzekerd, zoals aansluiting van de riolering op het bestaande netwerk, nutsvoorzieningen, politieel toezicht en dergelijke om daaruit het openbare of quasi-openbare karakter van wegenis af te leiden.

Gezien de andersluidende standpunten moet de vergunningsbeslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger gemotiveerd worden door het vergunningverlenend bestuursorgaan.

2.

Artikel 4.2.17, §2, eerste lid VCRO luidt als volgt:

“§2. Indien de verkavelingsaanvraag wegeniswerken omvat waaromtrent de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de verkavelingsvergunning van zijnerwege 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.”

In navolging van recente arresten van de Raad van State heeft de Raad reeds in eerdere rechtspraak beslist dat artikel 4.2.17, §2 VCRO, zoals van toepassing ten tijde van de bestreden beslissing, weliswaar enkel betrekking heeft op verkavelingsaanvragen, maar dat uit deze bepaling kan worden afgeleid dat de decreetgever niet heeft willen raken aan de volheid van bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de aanleg van nieuwe verkeerswegen, de uitrusting, tracéwijziging en de verbreding of opheffing ervan, die blijkt uit de artikelen 2 en 42 van het gemeentedecreet.

Een vergunningsbeslissing voor een project dat de aanleg van nieuwe **openbare** verkeerswegen omvat, kan dan ook niet worden verleend zonder een voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent die wegenis. Bedoelde voorafgaande beslissing van de gemeenteraad omtrent de wegenis dient niet enkel de weg en zijn aanhorigheden te omvatten, maar ook de uitrusting ervan.

De verzoekende partij houdt voor dat het private karakter van de wegenis (blijft een gemeenschappelijke zone, in mede-eigendom aan de kavelanten) echter wel een openbare of semi-openbare bestemming krijgt en dus wel een voorafgaande gemeenteraadsbeslissing behoeft.

3.

Of de in de aanvraag voorziene wegenis een openbare of een quasi-openbare bestemming zal krijgen, is een feitenkwestie en moet beoordeeld worden aan de hand van de feitelijke gegevens van het dossier. De Raad kan zijn beoordeling over die feiten niet in de plaats stellen van die van

het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad kan enkel nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.1

De verwerende partij beschrijft in de bestreden beslissing dat de aanvraag voorziet in de realisatie van 4 kavels voor open bebouwing en een gemeenschappelijke zone (18,52m breed) met een 5,2m brede nieuwe straat die de [REDACTED] zal verbinden met de achterliggende kavels. Zij verwijst vervolgens naar de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften waar vermeld wordt dat de gemeenschappelijke zone (en dus ook de ontsluitingsweg) in het bezit blijft van de verenigde eigenaars en ook door hen wordt beheerd en onderhouden en dat dit ook geldt voor alle nutsleidingen, rioleringen, beplantingen en constructies in deze zone. Zij wijst er op dat aan de openbare weg zich een gebouwtje met een vuilnislokaal en brievenbus situeert. Uit het verkavelingsplan blijkt dat dit gebouwtje zich bevindt binnen de gemeenschappelijke zone, op ongeveer 4m van de openbare weg. Ook vermeldt de verwerende partij dat de site kan worden afgesloten met een inkomhek.

De verwerende partij oordeelt vervolgens als volgt:

“aangezien deze verkaveling voorziet in de aanleg van private wegenis, wat blijkt uit het voorzien van een hebben [te lezen als hekken], en dient aangegeven te worden door een verkeersteken in die zin, hoeft de aanvraag niet voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Voor de aanleg van deze weg moet een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden bekomen alvorens met de realisatie van de verkaveling kan worden gestart”

Aan de vergunning werd ook de voorwaarde verbonden dat geen percelen mogen verkocht worden vooraleer de stedenbouwkundige vergunning voor de private weg wordt verkregen en deze werken zijn uitgevoerd.

3.2

Geen der partijen betwist dat de [REDACTED] een voldoende uitgeruste weg is en dat de toegangsweg daarop aansluit. Het wordt ook niet betwist dat het tracé van de wegenis wordt aangelegd in de ‘gemeenschappelijke zone’, die volgens de verkavelingsvoorschriften, in mede-eigendom blijft van de kavelanten.

Het al dan niet privaats eigendomsstatuut van een weg volstaat echter niet om te besluiten dat de wegenis geen openbaar of semi-openbaar karakter kan verkrijgen.

Bepalend voor de bevoegdheid van de gemeenteraad is de vraag of de wegenis al dan niet openbaar gebruikt zal worden.

Onder ‘openbaar’ gebruik dient verstaan te worden, wegen die voor het publiek verkeer openstaan, terwijl dit niet noodzakelijker wijze impliceert dat deze wegen daarom ingericht worden voor het voertuigenverkeer in het algemeen (Cass. 20 december 1995, P.95.0770.F).

De enkele overweging dat de toegangsweg ‘kan’ worden afgesloten door een hekken en dat een verkeersteken dient aan te geven dat het gaat om een private wegenis, kan evenwel niet volstaan om te besluiten dat het gaat om een private weg in de zin dat het gebruik van die weg geen openbaar of semi-openbaar karakter heeft.

Dit alles klemmt des te meer nu zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing erop gewezen hebben dat het eigendomsstatuut

van de bedding van de weg niet voldoende is om de bevoegdheid van de gemeenteraad inzake de wegenis af te wijzen.

De provinciale ambtenaar wees daarbij op de problematiek inzake het vervoer van het huisvuil en anderzijds die van de nutsvoorzieningen.

De Raad stelt daarbij vast dat het vuilnislokaal en de brievenbussen voorzien zijn op ongeveer 4 tot 6m uit de grens van de Bommelsrede; dat de verkavelingsvoorschriften enkel voorzien dat de site KAN afgesloten worden met een geautomatiseerd inkomhek, niet dat dit MOET, en het verkavelingsplan bepaalt ook niet waar dit hekken zou komen en dus blijft er onduidelijkheid of een deel van de toegangsweg voor iedereen toegankelijk is, temeer daar op die plaats ook parkeerplaatsen voorzien zijn. Dit alles kan niet doorgeschoven worden naar de beoordeling inzake de stedenbouwkundige vergunning voor de private weg aangezien het (mede)bepalend is voor het antwoord op de vraag of de private weg al dan niet een openbare of een quasi openbare bestemming zal hebben.

Ook met betrekking tot de plaats voor de nutsleidingen, riolering en de aansluitingen ervan op de eventueel bestaande, is niets op het verkavelingsplan aangeduid. ■■■■■ vraagt uitdrukkelijk, bij gebrek aan riolering in ■■■■■, om ter hoogte van de brievenbussen een watermeterput te voorzien voor 4 meters, om van daaruit met een private leiding de woningen individueel aan te sluiten. ■■■■■ geeft zelfs aan dat een uitbreiding van de distributienetten buiten de verkaveling noodzakelijk zijn. Dit alles kan eventueel een aanknopingspunt zijn voor de eventuele bevoegdheid van de gemeenteraad.

De verwerende partij kon dus niet (zonder meer) in redelijkheid oordelen dat de aan te leggen wegenis een private wegenis is en dit enkel afleiden uit de mogelijkheid om een hekken te plaatsen en daarom beslissen dat de aanvraag niet voorafgaandelijk aan de gemeenteraad diende voorgelegd te worden.

Zij schendt artikel 4.2.17 VCRO, artikel 42 en 43 van het Gemeentedecreet en de motiveringsplicht.

Bij de te nemen herstelbeslissing zal de verwerende partij rekening dienen te houden met het gewijzigde artikel 4.2.17 VCRO en het ingevoerde artikel 4.2.25 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

In het derde middel roept de verzoekende partij ondermeer de schending in van de artikelen 5, 6 en 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (hierna DIWB) juncto artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets.

De Raad onderzoekt dit middel niet. Een eventuele gegrondheid van dit middel kan immers niet tot een ruimere vernietiging leiden. Bovendien zal de verwerende partij bij de te nemen herstelbeslissing rekening moeten houden met de inmiddels gewijzigde regelgeving inzake het integraal waterbeleid.

VII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad kennelijk zonder meer verzoekt om *'in bijkomende orde en in voorkomend geval'* de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

VIII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

De Raad heeft het eerste middel gegrond verklaard nu de regelgeving inzake het openbaar onderzoek werd miskend.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij alvorens een nieuwe beslissing te nemen en voor zover zij een oordeel ten gronde zou nemen met inbegrip van de voorliggende of andere planaanpassingen, de nodige schikkingen treft om een openbaar onderzoek te doen organiseren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED].

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig zouden kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 februari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden de vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een perceel in 4 loten voor open bebouwing, gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een vervalt termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad beveelt conform artikel 4.8.3, §1, tweede lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VIII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS