

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0231 van 17 november 2015
in de zaak 1314/0336/SA/4/0271

In zake:

1. de heer **Frank VAN WELDEN**
2. mevrouw **Kristin GOEMAN**
beiden wonende te 3370 Boutersem, Heidestraat 29 en waar
woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3320 Hoegaarden, Gemeenteplein 25
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de **gemeente BOUTERSEM**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 december 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Vlaams-Brabant van 22 oktober 2013 waarbij aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning voor het bekomen van 3 bouwloten wordt verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3370 Boutersem, Heidestraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 136H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 10 juni 2014 met nummer S/2014/0087 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 10 juni 2014 met nummer S/2014/0087 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 19 juni 2014.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 30 juni 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 september 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Kristin GOEMAN die in persoon verschijnt, advocaat Tomaz THYS VAN DEN AUDENAERDE die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Hendrik BAUMANS die loco advocaat Bert BEELEN verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De gemeente Boutersem, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

2.

De verzoekende partijen verwijzen naar het arrest nr. S/2014/0087 van 10 juni 2014 en betwisten de tijdige betaling van het rolrecht door de tussenkomenende partijen.

De vaststellingen in een arrest betreffende een vordering tot schorsing hebben een voorlopig karakter en beletten niet dat bij het behandelen van de vordering tot vernietiging alsnog wordt vastgesteld dat een tussenkomende partij tijdig heeft voldaan aan de betaling van het verschuldigde rolrecht.

De tussenkomende partij werd met een aangetekende brief van de griffie van de Raad van vrijdag 25 april 2014 uitgenodigd tot betaling van het verschuldigde rolrecht. De tussenkomende partij legt een bewijs voor van de betaling van het rolrecht op 13 mei 2014, waaruit volgt dat, rekening houdend met het gegeven dat de tussenkomende partij de uitnodiging tot betaling heeft ontvangen op maandag 28 april 2015, zij het rolrecht tijdig heeft betaald.

Het gegeven dat de tussenkomende partij het bewijs van betaling van het verschuldigde rolrecht niet heeft bezorgd bij de behandeling van de vordering tot schorsing, doet geen afbreuk aan deze vaststelling. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden dat de tussenkomende partij daardoor “haar recht op tussenkomst” heeft verloren.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst voor het overige regelmatig is ingesteld.

De gemeente – en niet de gemeenteraad – is de tussenkomende partij. Een gemeente wordt in rechte vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen. De veronderstelling van de verzoekende partijen dat het verzoekschrift is ingediend “voor een niet rechtsgeldige vertegenwoordiger, en dus in feite een niet bestaande partij”, mist feitelijke en juridische grondslag.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 augustus 2013 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning. De loten 1A, 2 en 3 worden bestemd tot bebouwing en de loten 1B en 4 worden uit de verkavelingsvergunning gesloten wegens ligging in agrarisch gebied.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan ‘Tienen-Landen’.

Het perceel is 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 augustus 2013 tot en met 12 september 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Ze stellen dat zij hun perceel hebben aangekocht in 1992, dat zij informeerden naar de mogelijke bebouwing op de naastliggende percelen en dat zij samen met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente hebben vastgesteld “dat er geen degelijke bouwplaats meer voorhanden” was, dat zij overtuigd zijn dat de plannen van de aanvraag niet volledig correct zijn, dat hun percelen een waardevermindering zullen ondergaan. Ze vragen dat er, vooraleer een beslissing te nemen, “onderzocht wordt of de grens tussen de bouwzone en de agrarische zone correct is weergegeven in de verkavelingsplannen”.

De verwerende partij beslist op 22 oktober 2013 een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG/RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan TIENEN-LANDEN (...) gelegen in een woongebied en achterliggend in agrarisch gebied.

...

HET OPENBAAR ONDERZOEK

...

De aanvraag is verzonden naar de gemeente BOUTERSEM voor de organisatie van het openbaar onderzoek.

Het vond plaats van 14/08/2013 tot 12/09/2013.

Er werd één bezwaarschrift ingediend.

Het bezwaarschrift handelt over:

- 1. De overtuiging van de bezwaarindiener dat er naast zijn eigendom volgens het gewestplan geen degelijke bouwplaats meer voorhanden is.*
- 2. De waardevermindering van de eigendom van de verzoekers door de aanvraag.*

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

- 1. Uit onderzoek van het origineel gewestplan blijkt dat er nog meer dan voldoende woongebied overblijft en dat er aldus degelijke bouwplaats voorhanden is. De verkaveling is correct aangegeven op de plannen. Het bezwaarsargument is aldus ontvankelijk maar ongegrond.*
- 2. Waardevermindering betreft een financieel aspect en geen ruimtelijk argument. Het bezwaarsargument is aldus ontvankelijk maar ongegrond.*

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- Functionele inpasbaarheid
De voorgestelde verkaveling en de voorgestelde functie van ééngezinswoningen past in het bestaande woonlint.*
- Mobiliteitsimpact
De verkaveling van het perceel in 3 bouwloten zal een beperkte toename van mobiliteitsbewegingen met zich meebrengen.*
- Schaal
De 3 bouwpercelen van de verkaveling vormen geen schaalbreuk met de omgeving.*
- Ruimtegebruik en bouwdichtheid
De bouwdichtheid van het project is ongeveer 14 woningen per ha.
De voorgestelde bebouwbare oppervlakte komt overeen met de reeds bestaande bebouwing in de omgeving.*
- Visueel-vormelijke elementen
De in de voorschriften voorgestelde materialen zijn aanvaardbaar.*

- *Cultuurhistorische aspecten*
//
- *Het bodemreliëf*
De voorgestelde reliëfwijzigingen zijn beperkt en aanvaardbaar.
- *Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*
De verkaveling zal geen extreme hinder met zich meebrengen.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met het planologisch voorschrift en is verenigbaar met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen dat zij groot belang hechten aan open ruimte en een eigen omgeving, dat hun percelen gelegen zijn aan de rand van de bouwzone, dat de bestreden beslissing een verkaveling mogelijk maakt op een plaats die zij voor onmogelijk hielden, dat zij aanpalende eigenaars zijn en dat hun “belang nog (wordt) vergroot door het feit dat de aanvrager van de vergunning (zijnde de gemeente Boutersem) verzoekers jarenlang, gewild of ongewild, foutieve informatie heeft gegeven betreffende hun eigen leefomgeving”.

De verwerende partij werpt op dat het louter beschikken over persoonlijke of zakelijke rechten in de directe omgeving van het te vergunnen project op zich niet voldoende is om het vereiste belang aan te tonen en dat de verzoekende partijen geen hinder en nadelen aantonen in de uiteenzettingen van het verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de percelen van de verzoekende partijen gelegen zijn naast de percelen die het voorwerp uitmaken van de betrokken verkavelingsvergunning. Een gegeven dat niet wordt betwist door de verwerende partij. Het blijkt tevens dat de percelen van de verzoekende partijen gelegen zijn aan de rand van de thans bebouwde zone op de betrokken plaats. Er kan aangenomen worden dat de verzoekende partijen de impact van bijkomende bebouwing als nadelig beschouwen ten aanzien van hun bestaande woonsituatie, des te meer indien de verzoekende partijen, terecht of ten onrechte, de overtuiging hadden dat hun percelen aan de rechterzijde in de toekomst niet zouden bebouwd worden.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “het principe van correcte informatieverstrekking, meer bepaald de fouten en de onvolledigheden in het besluit zelf en zodoende de beginselen van behoorlijk bestuur”.

De verzoekende partijen stellen dat het bestreden besluit niet de “volledige identiteit of enig adres” vermeldt van de auteur van de beslissing, dat niet wordt vermeld wie de beslissing heeft genomen, dat de datum van de beslissing oningevuld is en dat de identiteit van de aanvrager “foutief, minstens onvolledig en verwarring zaaiend” wordt weergegeven.

De verwerende partij repliceert dat het middel feitelijke grondslag mist, dat duidelijk is dat de beslissing werd genomen op 22 oktober 2013 door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar Bert FOUCART en dat de vraag rijst naar het belang dat de verzoekende partijen zouden hebben bij het inroepen van dit middel.

De tussenkomen partij werpt op dat het middel om twee redenen onontvankelijk is, met name omwille van een gebrek aan belang aangezien geen enkel van de zogenaamde vormfouten enige impact heeft op de duidelijkheid van de bestreden beslissing, en, bij gebrek aan enige begrijpelijke aanduiding van een geschonden geachte rechtsregel of van een bestaand beginsel van behoorlijk bestuur. Verder stelt de tussenkomen partij dat in de bestreden beslissing de betrokken dienst wordt genoemd, dat diverse malen in de tekst wordt aangegeven dat het de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is die de aanvraag beoordeelt en de vergunning aflevert en dat ook bij de ondertekening nog eens wordt verduidelijkt door wie de vergunning wordt afgeleverd, met functie én met de volledige naam erbij, dat onderaan de beslissing duidelijk een datumstempel is aangebracht, dat als aanvrager wordt genoemd “GEMEENTEBESTUUR met als adres Neervelpsesteenweg 11 te 3370 BOUTERSEM.” en dat niet kan worden ingezien hoe dit enige verwarring zou kunnen zaaien.

De verzoekende partijen dupliceren dat zij belang hebben bij het middel door het tijdsverlies dat zij leden tijdens de beroepstermijn ten gevolge van de geschonden vormvereisten, dat “artikel 4.8.12 VCRO en artikel 13 Procedurebesluit bepaalt dat bij het indienen van een verzoekschrift dat niet aan de nodige vormvereisten voldoet de Raad automatisch verzoekers op de hoogte zal brengen van de aanpassingen die zij zouden moeten doen om een 'onontvankelijkheid' te vermijden en het verzoekschrift te regulariseren” en dat “de Raad geen terugzending met vraag tot aanpassingen op basis van schending van deze artikels (heeft) gedaan”.

Beoordeling door de Raad

Nog daargelaten de vraag naar de ontvankelijkheid van het eerste middel, moet vastgesteld worden dat uit de vermeldingen in het bestreden besluit voldoende blijkt wanneer en door wie de bestreden beslissing werd genomen en wie de aanvraag heeft ingediend. Het bestreden besluit is, zo blijkt uit de datumstempel in fine van de bestreden beslissing, genomen op 22 oktober 2013, de ondertekening van het besluit wordt gevolgd door vermelding “De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, Bert Foucart” en de aanvrager wordt vermeld in vetgedrukte hoofdletters “gemeentebestuur”, met vermelding van het adres van het betrokken gemeentebestuur, zodat geen vragen openblijven naar welk gemeentebestuur wordt bedoeld.

Het middel is kennelijk ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name de onvolledige weergave van de beroepsmogelijkheden.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat in de bestreden beslissing bij het vermelden van de beroepsmogelijkheden nergens melding (wordt) gemaakt van de identiteit (adres van de Raad voor Vergunningsbetwistingen), noch van de vormvereiste waaraan de indiener van het beroep zich dient te houden.

De verwerende partij repliceert dat de verzoekende partijen geen enkel belang hebben bij het invoeren van dit middel aangezien zij niet in hun belangen zijn geschaad.

De tussenkomen partij stelt dat het middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang en door een te vage omschrijving van het middel en dat het tevens minstens ongegrond is, dat de bestreden beslissing een duidelijke uiteenzetting geeft van de beroepsmogelijkheden en dat de sanctie voor een ontbrekende vermelding van de beroepsmogelijkheden geregeld is in artikel 35 van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur “in de zin dat de termijn voor het instellen van beroep met vier maanden wordt verlengd”.

De verzoekende partijen dupliceren dat indien een schending van de wet gevolgen heeft voor de rechtsonderhorigen, deze belang hebben bij het invoeren van de schending van deze wet en dat de nietigheid van het betrokken besluit niet vervangen wordt door verlengde beroepstermijnen.

Beoordeling door de Raad

Nog daargelaten de vraag of het aangevoerde middel betrekking heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen binnen de termijn bepaald in artikel 4.8.11, § 2; 1°b) VCRO beroep hebben ingesteld bij de Raad, zodat niet kan ingezien worden welk belang de verzoekende partijen kunnen hebben bij het aanvoeren van het middel.

Het middel is onontvankelijk.

C. Derde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur “doordat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zonder enig verder onderzoek de argumenten van de indieners van het bezwaarschrift, zijnde de verzoekers, als ontvankelijk doch ongegrond afdoet”.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

*Op 25/8/2013 dienen huidige verzoekers een bezwaarschrift in (...). In dit bezwaarschrift maken zij heel duidelijk dat zij zelf over **andere officiële en door de gemeente***

Boutersem voor echt aanzienbare gewestplanfragmenten beschikken die volledig in strijd zijn met diegene die door de gemeente Boutersem in deze procedure gebruikt worden.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar **herleidt in zijn besluit (...) de bezwaren van de bezwaarindiener onterecht** tot:

...

Op blad 2 van het bezwaarschrift vragen verzoekers **uitdrukkelijk** een onderzoek naar de correctheid van de door de gemeente gebruikte verkavelingsplannen.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar moest minstens in zijn besluit weergeven dat de vraag tot onderzoek deel uitmaakte van dit bezwaarschrift, hetgeen hij niet gedaan heeft.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft weer dat hij het origineel gewestplan onderzocht zou hebben en dat uit zijn onderzoek blijkt dat er een degelijke bouwplaats voorhanden is. Het is dan ook ongerijmd en onbegrijpelijk dat hij na dit onderzoek een verkavelingsvergunning **voor drie bouwplaatsen** afgeeft.

Hieruit blijkt duidelijk dat ofwel het onderzoek niet of nauwelijks gevoerd werd ofwel de resultaten door henzelf weergegeven (een (1) degelijke bouwplaats) niet in aanmerking werden genomen bij het nemen van zijn besluit. Het is volgens de verzoekers niet de bevoegdheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar om het aantal voorhanden zijnde **bouwplaatsen te verdrievoudigen**.

Verzoekers brengen de plannen van de toenmalige verkavelingsvergunning (1992) op schaal 1/500 in als **bewijsstuk 3**.

Verzoekers brengen de door de gemeente erkende afgestempelde bouwvergunningsaanvraag op schaal 1/500 voor de garage van 1996 in als **bewijsstuk 4**

Verzoekers brengen een door hen bij 'Ruimte Vlaanderen' opgevraagd gewestplanfragment op schaal 1/10.000, met referentie 'gewestplan Tienen-Landen, kaartplan 32/3', in als **bewijsstuk 5**.

Verzoekers brengen tevens twee detailweergaves van delen van de plannen die door de gemeente Boutersem bij de verkavelingsvergunningsaanvraag werden gebruikt en die hen ter inzage werden voorgelegd op 13/8/2013 als **bewijsstuk 6** in.

Op het detailplan dat nu door de gemeente Boutersem gebruikt wordt (zie bewijsstuk 6) staan twee grenzen aangegeven tussen agrarisch gebied en woongebied.

Een grens in stippellijn is weergegeven op het stuk dat eigendom is van verzoekers (kadasternummer 138/F). Deze grens bakent de bouwzone langs de Heidestraat af.

Een tweede grens wordt schuin en in stippellijn weergegeven op het stuk naast de voorgestelde verkaveling (kadasternummer 136/G). Deze grens bakent de bouwzone langs de Nieuwstraat af.

Op de door de gemeente goedgekeurde plannen (zie bewijsstuk 3) van 1992 op schaal 1/500, zijnde de verkavelingsvergunning waarvan de woning van de verzoekers deel uitmaakt, staat de loop van de Heidestraat gedetailleerd en correct weergegeven, alsook **de loop van de grens tussen bouwzone en agrarisch gebied (geen rechte lijn)**.

Op de door de gemeente voor echt afgestempelde bouwvergunningsaanvraag (zie bewijsstuk 4) van 1996 op schaal 1/500 voor de bouw van een garage staan heel duidelijk

de **aslijnen van zowel de Heidestraat als de Nieuwstraat aangegeven**. De kruising van deze aslijnen bepaalt dan ook waar zich 50 meter verderop de kruising van de scheidingslijnen tussen bouwzone en agrarisch gebied (langs de Heidestraat en langs de Nieuwstraat) bevindt.

Wanneer men ter controle het fragment uit het gewestplan van dit gebied (bewijsstuk 5) bekijkt, blijkt duidelijk dat het **kruispunt van de twee scheidingslijnen (tussen bouwzone en agrarisch gebied) ongeveer exact samenvalt met de rand van de eigendom van verzoekers**.

Verzoekers zijn ter plaatse de nodige metingen gaan verrichten.

Verzoekers hebben ter plaatse duidelijke foto's genomen, waaruit de **exacte loop van de Nieuwstraat** blijkt. Zij brengen foto's als **bewijsstuk 7** in.

Foto 1 maakt duidelijk dat op het kruispunt zelf de Nieuwstraat een belangrijke brede weg is, die wordt **afgebakend door de achterste onderbroken witte streep**. Het verlengde van de Heidestraat is slechts 1 betonvak breed en gaat verderop over in een veldweg. Dit stuk van de Heidestraat heeft zodoende geen invloed op de ligging van de bouwzone.

Foto 2 toont dat de perceelsgrens van de bouwgrond van de verzoekers (waar hun woning op staat) zo goed als **samen valt met het punt waar aan die zijde de Nieuwstraat overgaat in het bredere stuk van de Heidestraat**. Dit is duidelijk te zien door het laatste stukje witte streep dat de grens van de Nieuwstraat mee afbakent.

Aldus wordt niet enkel voor het meest rechts gelegen perceel een schuine perceelsgrens bekomen, zoals in het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geformuleerd, maar ook reeds voor het meest links gelegen perceel. Meer nog, het betreft geen schuine rechte lijn maar wel sterk gebogen lijnen, waardoor de totale bouwzone nog kleiner tot ongeveer onbruikbaar wordt.

Verzoekers wensen dezelfde detailweergaves als deze van stuk 6 in te brengen als **bewijsstuk 8**. Op deze exemplaren hebben verzoekers zelf de gecorrigeerde grens tussen bouwzone en agrarisch gebied weergegeven.

Uit voorgaande blijkt dat er **minstens ernstige twijfel** omtrent de correctheid van de door de gemeente gebruikte plannen bestond. De correctheid van deze plannen is **cruciaal voor het al dan niet verlenen van de verkavelingsvergunning** (woningbouw in agrarisch gebied is niet vergunbaar).

Doordat verzoekers in hun bezwaarschrift duidelijk stelden dat deze twijfel bestond, was de **gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij wijze van goed bestuur verplicht een grondig onderzoek** (met eventueel afstappen ter plaatse en eventueel laten opmeten door een onpartijdige en beëdigde landmeter) uit te voeren.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft nagelaten dit onderzoek te voeren, hetgeen een **zware schending tegen de beginselen van behoorlijk bestuur** inhoudt.
...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In het bezwaar dat de huidige verzoekende partijen hebben ingediend bij brief van 25 augustus 2013 maken zij gewag van de inzage in de gewestplannen die zij hebben gedaan bij de aankoop van hun stuk landbouwgrond in 1994 nadat zij in 1992 een stuk bouwgrond hadden aangeschaft.

Zij beweren in hun bezwaarschrift dat zij ervan overtuigd zijn dat de aanvraag en de bijkomende plannen niet volledig correct zijn en schatten de waardevermindering van hun huis op 250.000,00 euro.

Op een bezwaar in het kader van het openbaar onderzoek dient niet op elk punt geantwoord te worden. Wel dient in het kader van de beoordeling van de aanvraag door de beslissende overheid rekening gehouden te worden met de ingediende bezwaren.

De verzoekende partijen hebben echter geen recht om een bijkomend onderzoek te vragen en ervan uit te gaan dat op dat verzoek geformuleerd in het kader van openbaar onderzoek moet worden ingegaan.

Het klemmt des te meer in voorliggend geval het bezwaar dat de verzoekende partijen hebben ingediend beoordeeld werd door het college van burgemeester en schepenen bij het advies en in de bestreden beslissing beoordeeld werd, weliswaar niet in de zin die de verzoekende partijen graag hadden gehad.

Wel wordt er expliciet vermeld dat er een onderzoek werd gedaan naar het origineel gewestplan door de beslissende overheid.

Meteen geeft deze overweging duidelijk aan dat met het bezwaar wel degelijk rekening werd gehouden en de beslissende overheid de aanvraag op de juistheid van de feiten, en inzonderheid voor wat betreft de ligging en het gewestplan, heeft onderzocht en beoordeeld.

Het verzoek tot voortzetting van verzoekers betreft klaarblijkelijk geen wettigheidskritiek, maar wel een opportuiniteitskritiek.

Niet alleen zijn zij een andere mening toegedaan dan de verwerende partij voor wat betreft de bestreden beslissing, maar ook hebben zij vragen m.b.t. de nota met opmerkingen die in het kader van de schorsingsprocedure werd ingediend.

Deze bedenkingen van de verzoekende partijen maken geenszins dat het middel gegrond zou zijn, integendeel.

“ ...”

De tussenkomenende partij zet uiteen:

“ ...

Wederom put verzoekende partij een middel uit een schending van niet nader genoemde beginselen van behoorlijk bestuur. Nu niet wordt gespecificeerd welke rechtsregels of welke beginselen van behoorlijk bestuur precies worden geschonden en op welke manier, voldoet het verzoekschrift niet aan artikel 11 van het Procedurebesluit en moet het middel worden afgewezen als onontvankelijk.

Minstens is het middel ongegrond.

In de bestreden beslissing (...) wordt aangegeven dat:

...

Er blijkt derhalve dat het originele gewestplan onderzocht is geweest en dat daaruit blijkt dat het ingediende verkavelingsplan correct is en dat er effectief nog voldoende plaats is voor de verkaveling binnen het woongebied. Het middel mist derhalve feitelijke grondslag.

Verzoekende partij is er blijkbaar van overtuigd dat naast haar 'domein' geen andere woningen meer zouden mogen of kunnen komen. Daartoe worden door verzoekende partij allerlei plannen aangevoerd, waaronder het vroegere plan van de eigen verkaveling en een uit de losse pols getekend plannetje bij een bouwaanvraag voor een garage.

Het is tussenkomende partij niet geheel duidelijk hoe verzoekende partij haar redenering construeert die ertoe zou leiden dat zeggend er geen bruikbaar stuk woongebied aan de rechterkant van zijn perceel zou zijn gelegen.

Het lijkt erop dat verzoekende partij, zonder enige juridische basis daartoe, de aslijn van de Nieuwstraat neemt als uitgangspunt, waarbij deze 'aslijn' is gebaseerd op de huidige feitelijke, verkeerskundige situatie, niet op de situatie zoals weergegeven in het Gewestplan. Vervolgens wordt door verzoekende partij de grenslijn tussen woongebied en agrarisch gebied getekend als een parallelle lijn aan deze aslijn. Dergelijke benadering klopt geheel niet.

...

Waar verzoekende partij beweert dat de kruising van de twee scheidingslijnen (bedoeld wordt de knik in de afbakening van het woongebied) ongeveer exact zou samenvallen met de rand van zijn eigendom, kan deze bewering op geen enkele manier worden begrepen, laat staan bijgetreden.

Ten tijde van de opmaak van het Gewestplan is duidelijk dat de Heidestraat nog verder doorliep en dat de Nieuwstraat schuin haaks uitkwam op de Heidestraat. Dit is anders dan de huidige feitelijke situatie, waar de Heidestraat en de Nieuwstraat in een flauwe bocht in mekaars verlengde liggen, terwijl het vroegere verlengde van de Heidestraat thans voor verkeer is afgesloten.

Het is niet omdat verkeersmatig de Nieuwstraat werd gebetonneerd en belijnd op een manier dat het vroeger 'kruispunt' van de Heidestraat en de Nieuwstraat thans eerder een flauwe bocht is geworden, dat dit stedenbouwkundig iets wijzigt.

De bewering van verzoekende partij, dat de weg wordt afgebakend door de achterste witte onderbroken streep op de foto die hij bijvoegt als bewijsstuk 7, is flagrant onjuist. De verkeerskundige lijnen staan volkomen los van de eigendomsstructuur en van de ruimtelijke ordening.

Immers wordt door de huidige bijgebrachte foto's een vertekend beeld opgehangen van de loop van de Nieuwstraat en wordt door verzoekende partij de zeggende as van deze feitelijke gebetonneerde loop foutievelijk als uitgangspunt genomen voor de toepassing van het gewestplan.

Bovendien is het door verzoekende partij aangebrachte bewijsstuk 8.1 zeer misleidend. Verzoekende partij tekent daarop met balpen de zogenaamde verdere loop van de Nieuwstraat, doch totaal fout. De Nieuwstraat ligt meer noordoostelijk dan hoe verzoekende partij dit intekent.

De aannames van verzoekende partij, evenals het schetsmatig uittekenen ervan, zijn dan ook totaal fout. De grenslijn woongebied-agrarisch gebied ligt in geen geval zoals door verzoekende partij wordt beweerd.

Hoe is de grenslijn wél te bepalen?

De aangestelde gezworen landmeter-expert heeft terecht, ook in samenspraak met Ruimte Vlaanderen, de grenslijn tussen woongebied en agrarisch gebied uitgemeten en uitgetekend zoals weergegeven in het verkavelingsplan.

Hiervoor werd uitgegegaan van de volgende metingen, zoals zorgvuldig uitgevoerd op het originele gewestplan.

Langs de Heidestraat werd een diepte van 50m woongebied vanaf de rooilijn weerhouden.

Dit is in overeenstemming met de naastliggende verkaveling, waartoe ook het perceel van verzoekende partij behoort. Ook in die verkaveling werd in de voorschriften (...) opgelegd dat de bouwloten een diepte hebben van 50m vanaf de rooilijn (dus niet vanaf de aslijn van de weg).

Langs de zijde van de Nieuwstraat werd de diepte van het woongebied op het originele gewestplan nagemeten door de landmeter-expert en door Ruimte Vlaanderen, waarbij een diepte van 33 m vanaf de rooilijn werd weerhouden.

De redenering van verzoekende partij, die volledig is opgebouwd vanuit een meting van het woongebied vanuit de verkeerskundige 'as' van de weg meer bepaald zoals die thans de bocht volgt die de kruising uitmaakt van de Heidestraat en de Nieuwstraat, kan geen standhouden.

De diepte van het woongebied wordt normaal gemeten en uitgedrukt vanaf de rooilijn.

Dit blijkt onder meer uit artikel 1.2.2.2. van de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002:

...

Ook artikel 2.6.1. §3, 4° VCRO, dat de planschadevergoeding betreft, verwijst naar de gangbare 50m vanaf de rooilijn.

...

Ook in de vaste rechtspraak van Uw Raad wordt de diepte van woongebied telkens uitgedrukt vanaf de rooilijn, en is er geen sprake van metingen vanaf de fictieve as van de aanliggende weg (...).

Als verduidelijking wordt hieronder een kaart ingevoegd (...). Deze kaart werd door Ruimte Vlaanderen aan het gemeentebestuur bezorgd. Het betreft een digitale versie van het Gewestplan, met onderliggend het kadasterplan. Hierop is te zien dat er een aanzienlijke verschuiving bestaat tussen beide kaarten. De roze lijn op het plan geeft de grens van het woongebied aan, uitgezet op het kadasterplan. Het gaat om de lijn die parallel loopt aan de Nieuwstraat, op een diepte van 33m.

(plan)

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, hebben tussenkomende partij en verwerende partij zich derhalve wel degelijk op het originele gewestplan gebaseerd en is dit terdege onderzocht.

De tussenkomende partij wijst nog op de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De bestreden beslissing is niet kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij toont niet aan dat de vaststellingen van de landmeter, die de verwerende partij tot de hare heeft gemaakt, feitelijk onjuist zijn. (...)

Verzoekende partij beweert dat ze ter plaatse "de nodige metingen zijn gaan verrichten" doch brengt geen enkele meting bij in hun verzoekschrift, noch van henzelf, en al helemaal niet door een landmeter.

Verzoekende partij overtuigt dan ook geenszins in haar bewering dat de grens van het woongebied niet zou liggen waar zowel de gemeente, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als de aangestelde landmeter-expert zeggen dat ze ligt.

*Overigens voert verzoekende partij zelfs geen schending aan van het Gewestplan, zodat er ook geen schending van het gewestplan kan worden weerhouden. Als middel wordt enkel geponeerd dat de GSA geen grondig onderzoek zou hebben gevoerd, hetgeen geheel niet aangetoond wordt en in tegendeel wordt weerlegd door de feiten.
..."*

De verzoekende partijen dupliceren:

" ...

** De verwerende partij brengt de oorspronkelijke argumenten van het bezwaarschrift van verzoekers gemakshalve terug naar:*

- er zou geen degelijke bouwplaats meer voorhanden zijn*
- de eigendom van verzoekers zou in waarde verminderen*

De gsa geeft als antwoord hierop enkel weer dat er volgens hem wel een degelijke bouwplaats voorhanden is en dat de waardevermindering die betwist wordt, zijn bevoegdheid te buiten gaat. De verkaveling is volgens hem 'correct op de plannen' weergegeven.

Door deze twee afzonderlijke bevindingen samen te voegen komt hij tot het verkeerde besluit dat er uiteindelijk drie bouwplaatsen voorhanden zijn en dat de plannen in overeenstemming zouden zijn met het gewestplan.

De verwerende partij stelt dat verzoekers geen recht zouden hebben om in een bezwaarschrift een bijkomend onderzoek te vragen. Verzoekers wensen dat de Raad hieromtrent een duidelijk standpunt inneemt.

Zij zijn er immers van overtuigd dat zij wel degelijk een onderzoek kunnen vragen, zonder dwingende verplichting in hoofde van de betrokken overheid wat betreft de wijze van uitvoering van het gevraagde onderzoek. Dit is een belangrijke nuance.

Indien om het even welke partij aangeeft dat er een vermoeden is van onregelmatigheden, is de vergunningsverlenende overheid ambtshalve verplicht een 'degelijk' onderzoek in te stellen.

De simpele stelling van verweerders dat verzoekers geen onderzoek mogen vragen is meer dan kort door de bocht.

Verwerende partij stelt dat verzoekers uit opportunisme (zij krijgen hun gelijk niet en hebben een andere mening) kritiek spuien op het onderzoek.

Verzoekers wensen heel duidelijk te maken dat zij nu bijna volledig tot dezelfde conclusie als verweerder zijn gekomen, namelijk dat —rekening houdend met de huidige architecturale mogelijkheden- er naast hun eigendom en de in de verkaveling voorziene 4 meter voor de uitweg van de achterliggende landbouwgrond wel degelijk 'één' bouwplaats voorhanden is.

Deze consensus heeft tot gevolg dat de afgeleverde verkavelingsvergunning vernietigd moet worden en dat er desnoods door de gemeente Boutersem een nieuwe vergunningsaanvraag dient te gebeuren voor 1 bouwplaats. Voor deze 'unieke' bouwplaats zal de gemeente ongetwijfeld vele kandidaat-kopers -waaronder misschien zelfs verzoekers- vinden, waardoor het uiteindelijk inkomensverlies voor de gemeente zeer klein zal zijn.

De verwerende partij stelt dat het des te meer klemmt dat het CBS bij haar advies aangaande de bezwaren geoordeeld heeft?

Het is vermoedelijk niet de bedoeling van verwerende partij om weer te geven dat een advies van een instantie die duidelijk betrokken partij is, mee beslissend is geweest in de besluitvorming. Maar dit is wel hoe het gelopen is en dit is wat ten zeerste klemmt.

Moest de gemeente Boutersem, vertegenwoordigd door de gemeenteraad van de gemeente Boutersem een partij geweest zijn in het geding, dan zou een advies van het CBS van de gemeente Boutersem wettelijk volledig in orde zijn. Het CBS van de gemeente Boutersem is immers een andere instantie dan de gemeenteraad van de gemeente Boutersem.

De wetgevingen hieromtrent zijn zo sluitend en op elkaar inspelend dat het euvel van een partij die tegelijk betrokken en adviserend is, normaal onmogelijk is.

** De vermeende tussenkomende partij blijkt een heel eigen onderzoek gevoerd te hebben naar de correctheid van de gebruikte plannen.*

Anders dan in hun oorspronkelijk door de Raad geweerd verzoek tot tussenkomst, waarbij zij nog beweerde dat zowel de betrokken straten Heidestraat en Nieuwstraat 'bewogen' hadden tussen 1992 en 2013, gebruikt zij nu zowel haar eigen expertise als deze van een beëdigd land meter, die in hun opdracht werkte.

Verzoekers zijn de vermeende tussenkomende partij alvast erkentelijk voor het feit dat zij hen ter kennis brachten dat de bouwzone langsheen de Nieuwstraat slechts 33 meter bedraagt.

Verzoekers brengen 2 foto's en een plan bij in bewijsstuk 13, waarin ze bewijzen dat de Nieuwstraat tot ongeveer aan de rand van hun eigendom loopt.

De woning tegenover die van verzoekers heeft als adres Heidestraat 30 (stuk 13 foto 1), terwijl de woning op het naastgelegen perceel aan de overzijde van het kruispunt als adres Nieuwstraat 151 (stuk 13 foto 2) heeft. Verzoekers brengen een kopie van het door vermeende tussenkomende partij op pagina 8 van haar schriftelijke uiteenzetting weergegeven kadasterplan (stuk 13 plan) bij. Zij duiden op dat plan de woning van stuk 13 foto 1 (laatste huis Heidestraat) aan met het cijfer 1. Zij duiden op dat plan de woning van stuk 13 foto 2 (laatste huis Nieuwstraat) aan met het cijfer 2.

Het is wel degelijk de gemeente Boutersem die deze adressen heeft toegekend. Het is wel degelijk de gemeente Boutersem die 'het brede deel van' de Heidestraat ongeveer aan de rand van de eigendom van verzoekers heeft doen eindigen. Het is wel degelijk de gemeente Boutersem die de bouwzone van 50 meter vanaf de rand van de openbare weg (langsheen de Heidestraat) heeft doen eindigen en doen overgaan in een bouwzone van 33 meter vanaf de rand van de openbare weg (langsheen de Nieuwstraat). Tenzij er een

specifiek andere rooilijn bepaald werd, valt de rooilijn van de straat samen met de rand van de openbare weg.

Verzoekers hebben nooit verkeerdelijk (zoals de vermeende tussenkomende partij wel blijkt te denken) het midden (de aslijn) van de rijbaan als uitgangspunt voor hun metingen genomen.

Zij hebben wel foutieve metingen verricht vertrekkend uit de veronderstelling dat er ook langsheen de Nieuwstraat 50 meter bouwzone voorzien was. Nu zij door vermeende tussenkomende partij de correcte maten hebben gekregen, zijn zij er niet alleen rotsvast van overtuigd, maar is het volgens hen ook bewezen, dat er slechts 1 bouwplaats voorhanden is en dat de verleende verkavelingsvergunning onjuist en dus 'te vernietigen' is.

De vermeende tussenkomende partij gebruikt op pagina 10 van haar uiteenzetting de techniek van 'het op elkaar leggen van twee plannen'. Het kadasterplan met witte belijning wordt op het gewestplan geplaatst.

Daardoor wensen zij te bewijzen dat de Nieuwstraat een heel stuk naar rechts opgeschoven is. Zij gaan ervan uit dat het gewestplan en de daarbij horende grens tussen agrarische zone en bouwzone ook mee zal opgeschoven zijn. Dit is een foute veronderstelling. Het gewestplan is niet gewijzigd. Indien de gemeente Boutersem de Nieuwstraat ooit op een verkeerde plaats zou aangelegd hebben, hetgeen zij zelf aantonen, dan heeft dit tot gevolg dat de rand van de openbare weg nog korter dan de voorgeschreven 33 meter bij de grens tussen de stedenbouwkundige zones komt te liggen. Dan blijft er geen 33 meter meer over maar nog minder.

Het verweer van de vermeende tussenkomende partij maakt zodoende hoe langer hoe meer duidelijk dat de oorspronkelijke visie van zowel de gemeente Boutersem (in het jaar 1992) als van verzoekers, namelijk dat er naast de eigendom van verzoekers geen degelijke bouwplaats meer voorhanden was, uiteindelijk met de reële situatie zal overeenstemmen.

Indien de Raad besluit de vermeende tussenkomende partij te weren wegens laattijdige betaling van het rolrecht, wensen verzoekers toch gebruik te maken van het plan dat vermeende tussenkomende partij in hun schriftelijke uiteenzetting weergeeft.

De vermeende tussenkomende partij vraagt uitdrukkelijk dat verzoekers een schending van het gewestplan als middel ander zulke titel zouden weergeven. Verzoekers zullen hier verderop in hun betoog zeker op ingaan.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel van de verzoekende partijen komt er op neer dat de verwerende partij geen of onvoldoende onderzoek heeft gevoerd "naar de correctheid van de door de gemeente gebruikte verkavelingsplannen", terwijl ze dit onderzoek uitdrukkelijk hebben gevraagd in hun bezwaarschrift naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Het gegeven dat de verzoekende partijen de schending aanvoeren van de beginselen van behoorlijk bestuur en niet van een welbepaald beginsel van behoorlijk bestuur, leidt niet tot de onontvankelijkheid van het aangevoerde middel. Het middel kan duidelijk worden begrepen als het aanvoeren van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en uit de repliek van de verwerende partij en tussenkomende partij blijkt dat het middel als dusdanig werd begrepen en beantwoord.

De argumentatie van de tussenkommende partij dat geen schending kan worden weerhouden van het gewestplan, aangezien deze schending niet wordt aangevoerd, doet geen afbreuk aan de vorige conclusie.

Het middel is ontvankelijk in de mate dat een schending wordt aangevoerd van het zorgvuldigheidsbeginsel.

2.

Uit de gegevens van het dossier, en in het bijzonder de grafische afbeelding van het gewestplan, blijkt dat de verkavelingsaanvraag zich situeert aan de grens tussen het woongebied en agrarisch gebied.

Zowel de verzoekende partijen als de tussenkommende partij zetten hun standpunt uiteen over de situering van de grenslijn tussen beide bestemmingsgebieden. De verzoekende partijen komen tot de conclusie dat het verkavelingsplan deze grenslijn verkeerd situeert, terwijl de tussenkommende partij verdedigt dat de grenslijn correct is gesitueerd. De verzoekende partijen nemen het eigen verkavelingsplan en de as van de wegenis als uitgangspunt, terwijl de tussenkommende partij de grenslijn situeert op de diepte van 50 meter vanaf de rooilijn van de Heidestraat en op een diepte van 33 meter vanaf de rooilijn van de Nieuwstraat en de kruising tussen deze twee grenslijnen als meetpunt.

De verwerende partij beperkt zich tot een verwijzing naar de bestreden beslissing waarin wordt overwogen dat uit een onderzoek van het origineel gewestplan blijkt "dat er nog meer dan voldoende woongebied overblijft en dat er aldus degelijke bouwplaats voorhanden is" en argumenteert dat de verzoekende partijen "geen recht hebben om een bijkomend onderzoek te vragen".

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift naar aanleiding van het openbaar onderzoek stelden dat zij overtuigd zijn dat de plannen van de aanvraag niet volledig correct zijn en vragen dat er, vooraleer een beslissing te nemen, "onderzocht wordt of de grens tussen de bouwzone en de agrarische zone correct is weergegeven in de verkavelingsplannen".

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dit bezwaar.

4.

Het komt de Raad niet toe om aan de hand van de standpunten van de partijen uiteengezet in de procedurestukken en in de plaats van vergunningverlenende overheid de grenslijn te bepalen tussen de bestemmingsgebieden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid bij het bepalen van de grenslijn haar bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

5.

Indien er in de loop van de administratieve beroepsprocedure een ernstige betwisting wordt gevoerd omtrent de ligging van het voorwerp van een aanvraag, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan deze betwisting met de nodige zorgvuldigheid te onderzoeken. Des te meer indien het voorwerp van de aanvraag, zoals ten dezen, zich situeert aan een grens van een bestemmingsgebied. Op de verwerende partij rust op dat punt derhalve een verstrengde zorgvuldigheidsplicht.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing onder de titel “openbaar onderzoek” dat uit een onderzoek van het origineel gewestplan blijkt “dat er nog meer dan voldoende woongebied overblijft en dat er aldus degelijke bouwplaats voorhanden is” en dat de verkaveling correct is aangegeven op de plannen.

Uit deze overwegingen blijkt weliswaar dat de verwerende partij tot de conclusie komt dat het verkavelingsplan de grenslijn tussen het woongebied en het agrarisch gebied correct weergeeft, maar niet waarom of hoe de verwerende partij tot deze conclusie is gekomen.

Bovendien moet vastgesteld worden dat het administratief dossier geen stukken of gegevens bevat waaruit een zorgvuldig onderzoek blijkt naar de grenslijn tussen het woongebied en agrarisch gebied. Weliswaar bevat het verkavelingsplan van de aanvrager (de tussenkomende partij) een aanduiding van deze grenslijn, maar uit dit plan valt niet af te leiden dat deze grens op een correcte wijze gesitueerd wordt.

Het is derhalve allerm minst duidelijk hoe de verwerende partij tot de vaststelling komt dat “de verkaveling (...) correct (is) aangegeven op de plannen”.

6.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Vierde en vijfde middel

Standpunten van de partijen

In het vierde middel voeren de verzoekende partijen aan dat “de gemeente Boutersem onder eindverantwoordelijkheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar” pertinent foute informatie heeft gegeven omtrent de beroepsmogelijkheden tegen de verleende verkavelingsvergunning.

In het vijfde middel voeren de verzoekende partijen “de schending aan begaan door de gemeentediensten van de gemeente Boutersem tijdens de procedure in verband met de openbaarheid van de verkavelingsvergunningsaanvraag”. Ze leveren kritiek op de wijze waarop het openbaar onderzoek werd georganiseerd.

De verwerende partij repliceert, daarin gevolgd door de tussenkomende partij, dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het aanvoeren van deze middelen. De tussenkomende partij acht de middelen bovendien onontvankelijk omwille van gebrek in aanduiding van de regelgeving die geschonden zou zijn.

De verzoekende partijen dupliceren (vierde middel) dat zij door de foutieve informatie tijdsverlies hebben geleden en geen georganiseerd verzet hebben kunnen uitwerken tegen de bestreden beslissing en stellen (vijfde middel) dat een onregelmatige procedure resulteert in een onregelmatige vergunning.

Beoordeling door de Raad

1.

In het vierde middel bekritisieren de verzoekende partijen de wijze waarop zij kennis dienden te nemen van de beroepsmogelijkheden tegen de bestreden beslissing. Er kan wat dit middel betreft, verwezen worden naar de bespreking van het tweede middel.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen op regelmatige wijze een bezwaarschrift hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek, zodat ze geen belang hebben om een middel aan te voeren dat er op is gericht om de bestreden beslissing te vernietigen omwille van een gebrek in de organisatie van het openbaar onderzoek. De verzoekende partijen overtuigen overigens ook niet dat de aangevoerde gebrekkigheden van het openbaar onderzoek de werkelijke termijn om een bezwaarschrift in te dienen hebben ingekort.

3.

De middelen zijn onontvankelijk bij gebrek aan belang.

E. Zesde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan “van de regelgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur, begaan door het gemeentebestuur van Boutersem”.

Ze zetten uiteen:

“ ...

*Verzoekers zijn op het gemeentehuis gaan navragen **hoe de beslissing tot het verkopen** van gronden, die eigendom zijn van de gemeente Boutersem, tot stand is gekomen.*

De besluiten van de Gemeenteraad zijn openbaar en raadpleegbaar door de inwoners van de gemeente. Van de besluiten van het College van Burgemeester en Schepenen kunnen volgens de procedure afschriften aangevraagd worden.

*Het blijkt dat de **Gemeenteraad van Boutersem nergens enig voorafgaand besluit** genomen heeft aangaande het opstarten van een procedure of enige handelingen in verband met het verwerven of vervreemden (verkopen) van eigendommen van de gemeente Boutersem.*

*Het is bij wet vastgelegd dat **alleen de Gemeenteraad bevoegd** is om besluiten aangaande het vergroten of verkleinen van het gemeentelijke patrimonium te nemen.*

Er is dus steeds een besluit van de Gemeenteraad nodig als basis voor zelfs maar een eerste stap in enige verkoopprocedure.

*Dit noodzakelijk Gemeenteraadsbesluit, dat basis moet zijn van de verkavelingsaanvraag, moet dan ook **in het dossier ter inzage** zitten.*

Volgens de bekomen informatie zit er geen afschrift van dat voorafgaandelijk besluit in het dossier omwille van het feit dat er geen voorafgaandelijk besluit genomen is.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Net zoals bij middel 5 willen de verzoekende partijen klaarblijkelijk een aansprakelijkheid voorhouden van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar in zijn door hen voorgehouden controle op het handelen van de vergunninghouder, gemeente.

Volgens de verzoekende partijen zou er geen bewijs zijn van een afdoende beslissing tot het aanvragen van de verkavelingsvergunning die werd verleend.

Uit de stukken blijkt dat de aanvraag goedgekeurd is door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 16.07.2013 (...), wat eveneens blijkt uit stuk 7, zijnde het uittreksel uit het register van de beraadslagingen van het schepencollege waarbij het college besluit de plannen en documenten goed te keuren en de verkavelingsaanvraag in te dienen.

Voor zover de verzoekende partijen verwijzen naar de gemeenteraad als zijnde de enige bevoegd om tot een vergroten of verkleinen van het gemiddeld patrimonium te besluiten, is vooreerst dit middel onontvankelijk omdat niet aangegeven wordt welke regel op welke wijze geschonden wordt. Daarenboven mist dit onderdeel feitelijke grondslag aangezien de bestreden beslissing geen betrekking heeft op het vergroten of verkleinen van het gemeentelijk patrimonium.

Ook in hun verzoek tot voortzetting slagen de verzoekende partijen er niet in de in het kader van de schorsingsprocedure gemaakte opmerking te beantwoorden, integendeel.

Het middel, voor zover het ontvankelijk zou zijn aangezien de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen welke rechtsregel op welke wijze geschonden zou zijn, mist daarenboven feitelijke grondslag.
..."

De tussenkomenende partij zet uiteen:

"...
Het middel is onontvankelijk.

Verzoekende partij puurt opnieuw een middel uit de al te vage schending van "de regelgeving en de beginselen van behoorlijk bestuur". In het middel wordt verder gesteld dat "Het is bij wet vastgelegd dat alleen de gemeenteraad bevoegd is om besluiten aangaande het vergroten of verkleinen van het gemeentelijk patrimonium te nemen". Zoals bij de voorgaande middelen wordt opnieuw geen enkele moeite gedaan om te specificeren welke regelgeving geschonden zou zijn en op welke wijze. Het middel is dan ook onontvankelijk.

Ondergeschikt kan worden aangehaald dat het middel tevens ongegrond is.

Verzoekende partij lijkt te impliceren, zonder daarvoor enige juridische basis aan te halen, dat er geen verkavelingsaanvraag zou kunnen gebeuren zonder dat de gemeenteraad voorafgaand een besluit tot verkoop van de gronden zou hebben genomen. Dergelijke regel is niet bestaand. Integendeel kan de beslissing tot verkavelen perfect losstaan van de beslissing tot verkoop. Het is immers pas bij de beslissing tot verkoop dat er sprake is van een vervreemding. De verkavelingsaanvraag an sich heeft géén impact op het patrimonium van de gemeente.
..."

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Beide tegenpartijen stellen eensgezind dat verzoekers niet weergeven welke regelgeving de afzonderlijke bevoegdheden van de gemeenteraad en van het CBS regelt.

Noch in de VCRO, noch in de Procedurebesluiten, hebben verzoekers enige verplichting kunnen terugvinden betreffende het weergeven van wet (KB, decreet, ...) of artikel (met paragraaf of paragraaf zoveel punt zoveel), waarin de regels beschreven worden die zij geschonden achten. Wanneer verzoekers een overschrijding van bevoegdheid door de aanvrager van de vergunning zelf aanklagen, zoals in casu het geval, is het meer dan vreemd dat de raadsmanen van beide tegenpartijen (toch experts op het vlak van administratief recht) zich in hun verdediging beperken tot het stellen dat de wetgeving waartegen volgens de klacht gezondigd wordt, niet voldoende duidelijk wordt weergegeven.

Dit wijst er volgens verzoekers op dat geen van beide raadsmanen enig zinnig verweer kunnen naar voren brengen, omdat zij samen met verzoekers vastgesteld hebben dat de klacht gegrond is.

De door verzoekers meermaals gevraagde gemeenteraadsbeslissing kan immers niet bij het administratief dossier gevoegd worden.

Verzoekers wensen duidelijk te maken, wat zij reeds mondeling op de terechtzitting in verband met schorsing naar voren brachten, namelijk dat het CBS reeds nutsvoorzieningen liet aanleggen voor de drie door hen aangevraagde bouwplaatsen. Dit is niet de eerste maar wel reeds de zoveelste belangrijke stap in de totale actie met betrekking tot 'vervreemding van gemeentelijk patrimonium'.

...”

Beoordeling door de Raad

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel of het geschonden geachte beginsel en van de wijze waarop die rechtsregel of dat beginsel naar het oordeel van de verzoekende partij door het bestreden besluit wordt geschonden.

Zelfs indien daarbij niet steeds is vereist dat in het verzoekschrift een specifieke wetsbepaling wordt aangegeven, moet in een middel, opdat het ontvankelijk zou zijn, de beweerde onregelmatigheid duidelijk aangegeven worden.

De verzoekende partijen voeren aan dat het administratief dossier geen besluit bevat van de gemeenteraad waaruit blijkt dat voorafgaandelijk een besluit werd genomen om eigendommen van de gemeente te verkopen.

Het is de Raad echter niet duidelijk welke onregelmatigheid de verzoekende partijen daarin zien, in acht genomen het gegeven dat de bestreden beslissing enkel betrekking heeft op het verlenen van een verkavelingsvergunning door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De rechtsregel die de verzoekende partijen geschonden achten kan niet worden afgeleid uit de onwettigheid die zij aanvoeren.

Het aangevoerde middel is onontvankelijk.

F. Zevende middel

Standpunten van de partijen

In de wederantwoordnota voeren de verzoekende partijen de schending aan van het gewestplan.

Beoordeling door de Raad

Artikel 11, 7° van het Procedurereglement zoals het gold op het ogenblik van het instellen van het beroep, bepaalt dat het verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Een aanvullend middel in de wederantwoordnota is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente BOUTERSEM is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 22 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de verkavelingsvergunning wordt verleend voor het bekomen van 3 bouwloten op een perceel gelegen te 3370 Boutersem, Heidestraat en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 136H.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een vervaltermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 november 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ