

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1345 van 12 juli 2016
in de zaak 1213/0322/A/9/0303

In zake:

1. mevrouw **Tanja KIKKERT**
2. de heer **Walter CALLENS**
3. mevrouw **Emmanuella VAN SCHIL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX en Karolien BULKMANS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Bart SINNAEVE**
2. mevrouw **Eva DE CRAEMER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

3. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente DE HAAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 januari 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 27 juli 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste en de tweede tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8420 Wenduine (De Haan) en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 0277C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 januari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 15 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de behandeling van het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met het tussenarrest van 18 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0651 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend en de partijen voor de openbare zitting van 8 maart 2016 opgeroepen.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jo VAN LOMMEL die voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Ruben MOONEN die *loco* advocaat Katia BOUVE voor de eerste en tweede tussenkomenende partij verschijnt, en advocaat Gino MOERDIJK die *loco* advocaten Antoon LUST en Jelle SNAUWAERT voor de derde tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Bart SINNAEVE en mevrouw Eva DECRAEMER verzoeken met een aangetekende brief van 21 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 april 2013 de tussenkomenende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het verzoek tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DE HAAN verzoekt met een aangetekende brief van 26 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 25 april 2013 de derde tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.2.

Het toen geldende artikel 4.8.21, §2, tweede lid VCRO sanctioneert de niet-betaling of laattijdige betaling van het rolrecht met de niet-ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst. Die decretale bepaling wijkt niet af van het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van de wet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling gemilderd kan worden.

2.3.

Op de openbare zitting van 21 januari 2014 is de derde tussenkomende partij over de niet-betaling van het door haar verschuldigde rolrecht gehoord. De derde tussenkomende partij stelt geen verklaring te hebben voor de niet-betaling van het verschuldigde rolrecht.

2.4.

Na de sluiting van de debatten op 21 januari 2014 dient de derde tussenkomende partij met een aangetekende brief van 23 januari 2014 een aanvullende nota bij de Raad in. Zonder enig verzoek tot heropening van de debatten stelt de derde tussenkomende partij dat zij op 22 januari 2014 tot betaling van het verschuldigde rolrecht overgegaan is en vraagt zij de Raad om “artikel 4.8.21, §2/4, lid 2 VCRO” (bedoeld wordt: artikel 4.8.21, §2, tweede lid VCRO) buiten toepassing te laten, minstens om, alvorens recht te doen, een prejudiciële vraag betreffende die bepaling aan het Grondwettelijk Hof te stellen.

2.5.

Om redenen die geen verband houden met de argumentatie van de derde tussenkomende partij werden de debatten met het tussenarrest van 18 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0651 heropend.

De zaak werd op de openbare zitting van 8 maart 2016 opnieuw behandeld.

Op die zitting geeft de derde tussenkomende partij evenmin een verantwoording van het bestaan van overmacht of onoverwinnelijke dwaling om de sanctie van niet-ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst af te wenden.

2.6.

De aanvullende nota is neergelegd op een ogenblik dat de debatten gesloten waren en wordt als niet voorzien procedurestuk uit de debatten geweerd.

Het verzoek tot tussenkomst van de derde tussenkomende partij is onontvankelijk.

IV. FEITEN

Het geschil situeert zich in een verkaveling die het college van burgemeester en schepenen van de vroegere gemeente Wenduine op 15 september 1964 oorspronkelijk vergund heeft.

De gronden zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, later gewijzigd naar Oostende-Middenkust, in woongebied met landelijk karakter gelegen.

Op 16 februari 2007 vergunt de derde tussenkomende partij een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 15 september 1964. De verkavelingswijziging houdt onder meer de

creatie van een nieuwe kavel nr. 25 in. De nieuwe kavel wordt via een uitweg over lot nr. elf van de verkaveling ontsloten.

Onder meer de tweede verzoekende partij dient op 22 mei 2007 bij de Raad van State een verzoekschrift in om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de vergunningsbeslissing van 16 februari 2007 van de derde tussenkomende partij. Met het arrest nr. 175.200 van 1 oktober 2007 verwerpt de Raad van de State de vordering tot schorsing.

In de loop van de vernietigingsprocedure bij de Raad van State beslist de derde tussenkomende partij op 12 maart 2010 tot intrekking van de vergunningsbeslissing van 16 februari 2007 om tot een herbeoordeling van de aanvraag te kunnen overgaan.

Met het arrest nr. 210.677 van 25 januari 2011 verwerpt de Raad van State het beroep van de tweede verzoekende partij tot vernietiging van de vergunningsbeslissing van 16 februari 2007 als doelloos.

Op 8 juli 2011 beslist de derde tussenkomende partij opnieuw om de verkavelingswijziging onder voorwaarden te vergunnen.

Op 20 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en de tweede tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning op lot nr. 25 van de gewijzigde verkavelingsvergunning.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De Nieuwe Polder van Blankenberge brengt op 10 juli 2012 een gunstig advies uit.

De derde tussenkomende partij verleent op 27 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en de tweede tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen die beslissing op 29 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 oktober 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“
...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag is gelegen Sparrenbospad 8a in Wenduine (De Haan). Het betreft een nog onbebouwde kavel die dieper gelegen is t.o.v. de straat. Aan straatzijde zijn er meerdere vrijstaande eengezinswoningen. Ten oosten van de bouwplaats start het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het beroep werd ingediend door de eigenaars van de voorliggende woningen, gelegen Sparrenbospad nrs. 6 en 8.

Het ontwerp voorziet het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. De woning heeft een hellend dak en de kroonlijsthoogte bedraagt maximum 5,35 m. De woning wordt ingeplant binnen de voorziene bouwzone van het verkavelingsplan.

De woning, is zoals voorzien in de verkaveling, toegankelijk via een oprit die gelegen is tussen de loten 11 en 12.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde **verkaveling** (oorspronkelijk goedgekeurd dd. 15/09/1964). Op 16/02/2007 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend tot wijziging van deze verkaveling.*

Tegen deze wijziging van de verkavelingsvergunning werd een verzoek tot schorsing en vernietiging ingediend bij de Raad van State. Bij Arrest van de Raad van State nr. 175.200 van 1/10/2007 werd het verzoek tot schorsing verworpen.

Inzake het verzoek tot nietigverklaring stelde de auditeur in het verslag voor om de vergunning te vernietigen omdat er onvoldoende motivatie in de vergunning aanwezig was voor wat betreft de watertoets. Ingevolge deze stelling van de auditeur hernam het college van burgemeester en schepenen de procedure en leverde, na het doorvoeren van een gemotiveerde watertoets, de vergunning strekkende tot de wijziging van de verkaveling af op 8/07/2011. Tegen deze verkavelingsvergunning werd geen hoger beroep aangetekend en werd geen verzoek bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend.

De bepalingen van de verkaveling (oorspronkelijk goedgekeurd dd. 15/09/1964, wijziging goedgekeurd dd. 8/07/2011) zijn dus van toepassing en de aanvraag is er mee in overeenstemming.

Beroepers halen de onwettigheid van de verkaveling aan. Evenwel betreft het een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling die niet uit de rechtsorde, ingevolge een vernietiging door de Raad van State of de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is verdwenen. Het komt aan de deputatie, als orgaan van actief bestuur, niet toe om de wettigheid van een verkaveling in vraag te stellen.

Beroepers halen aan dat de aanvraag deels gelegen is binnen agrarisch gebied. Dit is echter niet correct. De aanvraag is volledig gelegen binnen de goedgekeurde verkaveling, die zelf gelegen is binnen woongebied met landelijk karakter.

(...)

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag verleend werd voor een perceel dat niet gelegen is aan een **voldoende uitgeruste weg**. Lot 25 paalt echter rechtstreeks aan het Sparrenbospad, een voldoende uitgeruste weg. De toegangsweg tot lot 25 maakt deel uit van lot 25.*

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Het beroep werd ingediend door de eigenaars van de voorliggende woningen, gelegen Sparrenbospad nrs. 6 en 8.

Beroepers halen aan dat zij vanuit hun tuin en woning zullen uitkijken op de aangevraagde woning en dat het weidse uitzicht waarvan zij thans kunnen genieten zal verdwijnen door voorliggende aanvraag. Er wordt ook aangehaald dat de toegangsweg tot de nieuw te bouwen woning zal grenzen aan het perceel van een van de beroepers en dat door deze toegangsweg hinder zal ontstaan.

In het beroepsschrift wordt ook aangehaald dat de aanvraag een aantasting van de privacy van beroepers tot gevolg zal hebben.

Het inplanten van een woning op lot 25 en het voorzien van een toegangsweg tot lot 25, palend aan lot 12, worden expliciet mogelijk gemaakt door de goedgekeurde verkaveling.

De basisprincipes en de basisvisie van de verkaveling kunnen nu niet meer in vraag gesteld worden in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag. De verkaveling werd recent gewijzigd specifiek voor het creëren van lot 25 en de voorschriften werden opgemaakt rekening houdende met de specifieke context van lot 25.

De aanvraag is volledig conform met de voorschriften van de recent gewijzigde verkaveling en de voorschriften van de verkaveling zijn voldoende specifiek, zodat kan geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bouwhoogte is aanvaardbaar en de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn voldoende ruim. Er kan ook opgemerkt worden dat er een bestaand groenscherm voorzien is ter hoogte van de achterkavelgrens van beroepers zodat er geen sprake is van een weids uitzicht op het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. De leefruimtes van de nieuw te bouwen woning worden hoofdzakelijk gericht naar het landschappelijk waardevol agrarisch gebied en niet naar beroepers zodat de inkijk naar de aanpalende percelen beperkt blijft. De aanvraag heeft geen onaanvaardbare aantasting van de privacy van beroepers of andere onaanvaardbare hinder tot gevolg.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige vergunning kan dan ook worden verleend onder dezelfde lasten en voorwaarden als die verleend door het schepencollege.
...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

Ter verantwoording van hun belang bij het beroep stellen de verzoekende partijen dat zij wonen op percelen die grenzen aan het lot waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Vanuit hun tuinen zullen zij uitkijken op de door de bestreden beslissing vergunde woning. Het weidse uitzicht op de onbebouwde open ruimte waarvan zij thans genieten, zou teloorgaan. Bovendien grenst de toegangsweg tot het te bebouwen lot aan het lot van de eerste verzoekende partij.

De verzoekende partijen leiden daaruit af dat de bouw van een woning achter hun woningen verregaande gevolgen voor hun woonkwaliteit heeft en het rustig woongenot verstoort.

2.

De eerste en de tweede tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen.

Van een bestaand weids uitzicht waarvan de verzoekende partijen beweren te genieten, kan er volgens de eerste en tweede tussenkomende partij geen sprake zijn. Zij citeren uit het advies van de auditeur en het arrest nr. 175.200 van 1 oktober 2007 van de Raad van State waaruit volgens

hen afdoende zou blijken dat de verzoekende partijen geen uitzicht op de achtergelegen weilanden hebben.

De eerste en tweede tussenkomende partij wijzen erop dat de vergunde woning achter lot nr. twaalf en niet achter lot nr. dertien van de tweede en derde verzoekende partij gebouwd wordt. Enkel het tuingedeelte van de nieuwe woning ligt achter lot nr. dertien. Het is voor de eerste en tweede tussenkomende partij dan ook onbegrijpelijk dat de tweede en derde verzoekende partij stellen dat hun uitzicht als gevolg van de bouw van de woning gewijzigd wordt. Zij vestigen ook de aandacht op het bestaande groenscherm dat de tweede en derde verzoekende partij ieder uitzicht op de achterliggende weilanden ontnemt.

De eerste en tweede tussenkomende partij vinden de bewering van de eerste verzoekende partij evenmin begrijpelijk. De eerste verzoekende partij bewoont de woning op lot nr. twaalf niet en kan om die reden geen weids uitzicht hebben, zoals zij zich evenmin over een verstoring van de stilte en rust kan beklagen. Voorts argumenteren de eerste en tweede tussenkomende partij dat de eerste verzoekende partij voornemens is om een twee meter hoge, ondoorzichtige afsluiting te plaatsen die elk uitzicht zal belemmeren.

Ook met de als gevolg van de toegangsweg gevreesde hinder wordt het belang volgens de eerste en tweede tussenkomende partij niet aannemelijk gemaakt. Het gaat niet om een “toegangsweg”, maar om een oprit van lot nr. elf. De kavels van de tweede en derde verzoekende partij grenzen niet aan de oprit. Lot nr. twaalf paalt wel aan de oprit, maar de eerste en tweede tussenkomende partij merken op dat de oprit al bestaat sinds de eerste verzoekende partij die kavel kocht. De oprit wordt niet omgevormd, maar blijft bestaan zoals die is. Bovendien wordt de oprit door een groene zone van de perceelgrens met de kavel van de eerste verzoekende partij gescheiden, zoals de verkavelingsvoorschriften bepalen.

Wat de bebouwing van kavel nr. 25 als dusdanig betreft, merken de eerste en tweede tussenkomende partij op dat dit “nadeel” al in de op 8 juli 2011 vergunde verkavelingswijziging ingebed zit. Die verkavelingswijziging werd niet aangevochten, is definitief en verleent het recht om op de kavel een woning te bouwen.

Beoordeling door de Raad

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kunnen ondervinden. Het bestaan van die hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijven, en dat zij aannemelijk maken dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

De verzoekende partijen argumenteren afdoende de gevreesde impact van de vergunde woning op hun woongenot. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat de verzoekende partijen hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden beslissing effectief moeten ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtsreeks of onrechtstreeks, van de bestreden beslissing bestaat.

De eerste en tweede tussenkomende partij voeren aan dat de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 de bouw van de woning toelaat en dat de als gevolg van de bebouwing gevreesde hinder en nadelen in de verkavelingswijziging ingebed liggen. Die argumentatie leidt niet tot een ander besluit, niet het minst omdat de verzoekende partijen, om de vernietiging van de bestreden beslissing te verkrijgen, de onwettigheid van die verkavelingswijziging inroepen en argumenteren.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel wordt “bij toepassing van artikel 159 GW, genomen uit de schending van de artikelen 4.3.1 §1, 1°, a en b VCRO, 4.1.1, 14° VCRO en 4.2.15 VCRO, de verkavelingsvergunning van 15 september 1964, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur”.

In een eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat in de bestreden beslissing de toets aan de bestaanbaarheid met de geldende regelgeving op de verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 gebaseerd wordt. Die verkavelingsvergunning is naar het oordeel van de verzoekende partijen door een aantal duidelijke onwettigheden aangetast en kan dan ook niet als rechtsgeldige basis voor de bestreden beslissing dienen. Het wordt de verwerende partij daarbij ook verweten dat zij, ondanks de uitdrukkelijke vraag van de verzoekende partijen, de wettigheidskritiek op de verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 niet afdoende onderzocht heeft.

Waarom de verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 volgens hen onwettig is en op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten moet worden, zetten de verzoekende partijen als volgt uiteen:

“ ...

A. Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur

Op 16 februari 2007 werd door het college van burgemeester en schepenen een vergunning verleend tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 15 september 1964.

Tegen deze wijzigingsvergunning werd door onder meer tweede verzoekende partij (...) een verzoek tot schorsing en vernietiging ingediend bij de Raad van State. Bij arrest van 1 oktober 2007 werd het verzoek tot schorsing verworpen. (...)

Inzake het verzoek tot nietigverklaring stelde de auditeur in haar verslag voor om de vergunning te vernietigen omdat er onvoldoende motivering in de vergunning aanwezig was voor wat betreft de watertoets. (...)

In navolging van dit verslag besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan op 12 maart 2010 om de vergunning in te trekken.

*Op 15 maart 2010 werd (...) een schrijven gericht aan het college met de vraag hem in kennis te stellen van een eventuele nieuwe beslissing in deze zaak.
(...)*

Op dit schrijven kwam geen antwoord.

Op 7 april 2010 werd opnieuw bij de gemeente geïnformeerd naar de verdere intenties in de zaak:

(...)

Ook op dit schrijven mocht nooit een antwoord volgen.

In het vernietigingsarrest van 25 januari 2011 stelde de Raad van State dan ook dat het beroep door deze intrekking doelloos was geworden. (...)

Gelet op voorgaande onbeantwoorde briefwisseling mocht tweede verzoeker er van uitgaan dat er geen nieuwe beslissing genomen zou worden.

Eerste verzoekende partij op haar beurt was nooit partij in de procedure bij de Raad van State zodat zij onmogelijk kon vermoeden dat een verkavelingsvergunning m.b.t. het achtergelegen perceel zou kunnen verleend worden in navolging van een eerder ingetrokken verkavelingsvergunning.

Zij kocht de woning zeer recent zodat zij nooit kennis heeft kunnen nemen van het openbaar onderzoek dat in het kader van de verleende verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 van 26 juni 2006 tot 25 juli 2006 zou zijn gevoerd.

Na de intrekkingbeslissing van 12 maart 2010 werd door het college nooit een nieuw openbaar onderzoek gehouden. Nochtans mag dit van een zorgvuldig handelende overheid verwacht worden.

Het openbaar onderzoek dat voorafgaat aan het afleveren van een bouwvergunning heeft onder andere als doel derden de mogelijkheid te bieden hun opmerkingen te laten gelden met betrekking tot de overeenstemming van het project met de van kracht zijnde reglementering.

Wanneer deze reglementering belangrijke wijzigingen heeft ondergaan na het voeren van het openbaar onderzoek volgt daaruit dat de verplichting om de beslissing met zorg te nemen aan de tegenpartij oplegt na te gaan of het dossier van de aanvraag tot bouwvergunning niet is voorbijgestreefd en of het niet aangewezen is het te vervolledigen door het publiek toe te laten opnieuw zijn opmerkingen te laten gelden. (...)

De Raad van State oordeelde dat in die zin dat de zorgvuldigheid van de vergunningverlenende overheid in vraag moet gesteld worden:

(...)

In voorliggend geval werd een aanvraag tot verkavelingsvergunning ingediend op 19 juni 2006. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 26 juni tot 25 juli 2006. Pas op 8 juli 2011, dit is meer dan 5 jaar later, werd een (nieuwe) beslissing genomen.

Door 5 jaar te laten verstrijken tussen de aanvraag en de uiteindelijke beslissing, heeft het college geen rekening gehouden met onder meer:

- *Nieuwe bewoners*

Eerste verzoekende partij werd, als nieuwe bewoonster, nooit in kennis gesteld om een bezwaar in te dienen tegen de verkavelingsaanvraag. Nochtans had zij hier, als eigenares van het achtergelegen pand, alle belang toe.

- *(Gewijzigd?) gemeentelijk beleid*

Op 27 april 2007, dit is na het openbaar onderzoek, werd een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan goedgekeurd. Het college is sinds de inwerkingtreding van dit plan op geen enkele manier nagegaan of de aanvraag inmiddels achterhaald zou zijn.

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

De verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 maakt melding van de terzake geldende wettelijke bepalingen. Zij verwijst hiervoor naar volgende regelgeving:
(...)

Nochtans diende het besluit getoetst te worden aan de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (...).

Door de wijzigingen die de regelgeving sinds het openbaar onderzoek heeft ondergaan, diende het college overeenkomstig de rechtspraak van de Raad van State een nieuw openbaar onderzoek te organiseren. (...)

Het college diende de gewijzigde verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 immers met zorg te nemen. Dit brengt met zich mee dat zij diende na te gaan of de reglementering belangrijke wijzigingen heeft ondergaan na het voeren van het openbaar onderzoek en of de aanvraag niet is voorbijgestreefd. Dit heeft zij nagelaten te doen zodat daaruit volgt dat het college als onzorgvuldig handelende overheid haar beslissing genomen heeft. De verkavelingsvergunning is onwettig genomen.

B. Schending van artikel 7.5.8, §1, 1° lid VCRO, alsmede uit de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

Zoals in het voorgaande meermaals werd aangehaald, werd voor de verkavelingswijziging, op grond waarvan de in casu bestreden stedenbouwkundige vergunning verleend werd, reeds een aanvraag ingediend op 19 juni 2006. Naar aanleiding van deze aanvraag werd een vergunning tot verkavelingswijziging verleend op 8 juli 2007.

Nadat onder meer tweede verzoekende partij een procedure bij de Raad van State aanhangig maakte, trok het college van burgemeester en schepenen de eerder verleende vergunning tot verkavelingswijziging in bij besluit dd. 12 maart 2010. Vervolgens werd, op basis van dezelfde aanvraag dd. 19 juni 2006, op 8 juli 2011 opnieuw een vergunning tot verkavelingswijziging verleend.

Uit deze verkavelingswijziging dd. 8 juli 2011 blijkt dat bij het beoordelen van de aanvraag rekening werd gehouden met de inhoudelijke bepalingen zoals vervat in de decreten betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Zulks blijkt onder meer uit volgende uitspraken uit de bedoelde verkavelingsvergunning:
(...)

Uit artikel 7.5.8, §1, 1° VCRO vloeit nochtans voort dat het college van burgemeester en schepenen, bij het beoordelen van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning die dateren van voor 1 september 2009, enkel wat de procedure betreft rekening mag houden met de bepalingen die van toepassing waren voor de inwerkingtreding van de VCRO. Hieruit vloeit voort dat de inhoudelijke beoordeling van dergelijke aanvragen die ingediend werden voor 1 september 2009, doch slechts nadien beoordeeld worden, aan de hand van de VCRO dient te gebeuren.

Door de bestreden beslissing te baseren op de decreten van 1996 en 1999 schendt de verkavelingswijziging dd. 8 juli 2011 artikel 7.5.8, §1 VCRO, wat tot de onwettigheid van deze verkavelingswijziging leidt.

Ongeacht het voorgaande moet minstens vastgesteld worden dat de verwijzing naar de decreten van 22 oktober 1996, en van 18 mei 1999 inhoudelijk niet correct is, wat leidt tot de conclusie dat de bestreden beslissing formeel niet correct gemotiveerd werd, noch zorgvuldig beoordeeld werd. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen werd dan ook geschonden, alsmede het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

(...)

C. Schending van artikel 4.3.1, §1 en §2, 1° VCRO, alsmede uit de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

In het voorgaande onderdeel, gericht tegen de verkavelingswijziging van 8 juli 2011, werd reeds aangetoond dat deze ten onrechte niet inhoudelijk getoetst werd aan de bepalingen uit de VCRO.

Zelfs indien aangenomen zou worden dat de aanvraag aan de VCRO getoetst werd, neemt zulks niet weg dat de verkavelingswijziging onwettig is.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt dat een aanvraag geweigerd dient te worden indien het aangevraagde in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bepaalt dat de goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld wordt aan de hand van volgende criteria:

(...)

Geen van voormelde criteria wordt beoordeeld in de vergunning tot verkavelingswijziging van 8 juli 2011. Evenmin wordt op enige wijze aangegeven waarom de toetsing aan deze criteria niet noodzakelijk of relevant zou zijn bij het beoordelen van de aanvraag tot verkavelingswijziging.

Door de aanvraag op geen enkele wijze te toetsen aan de criteria die opgesomd staan in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, wordt deze bepaling evenals de verplichting tot formele motivering zoals omschreven in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 houdende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen geschonden.

Dit probleem stelt zich eens te duidelijker, nu tweede verzoeker in het kader van het bezwaar dat hij tijdens het openbaar onderzoek indiende reeds opmerkingen maakte betreffende de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Door op dit punt niet in te gaan in de bestreden beslissing worden niet enkel de voormelde artikelen geschonden, doch ook het zorgvuldigheidsbeginsel

...

Om die redenen menen de verzoekende partijen dat de verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 onwettig is en buiten toepassing gelaten moet worden. Zij besluiten daaruit dat de bestreden beslissing daardoor van haar rechtsgrond ontdaan wordt en vernietigd moet worden.

Als er wordt aangenomen dat de op 8 juli 2011 vergunde verkavelingswijziging wettig zou zijn, dan voeren de verzoekende partijen in ondergeschikte orde aan dat de wijzigingsvergunning niet definitief en uitvoerbaar geworden is, en dus evengoed niet als rechtsgrond voor de bestreden beslissing kan dienen. Het wordt volgens de verzoekende partijen niet bewezen dat de wijzigingsvergunning in overeenstemming met artikel 4.7.19, §2 VCRO correct aangeplakt werd. Met toepassing van artikel 4.7.19, §3 VCRO is de vergunning dan ook niet uitvoerbaar geworden. Op basis van een onuitvoerbaar verkavelingsvergunning kan er geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

Als de verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 wettig en uitvoerbaar zou zijn, moet er naar het oordeel van de verzoekende partijen minstens worden vastgesteld dat de aanvraag daaraan op geen enkele wijze inhoudelijk getoetst werd. De bestreden beslissing stelt louter dat de aanvraag daarmee in overeenstemming is. De aanvraag wordt niet aan de verkavelingsvoorschriften (inplanting, bestemming, hoogte, materiaalgebruik...) getoetst. De verzoekende partijen betogen dat een dergelijke motivering niet als afdoende op grond van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen aanvaard kan worden.

In een tweede middelonderdeel betwisten de verzoekende partijen de in de bestreden beslissing uitgevoerde toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening. Naast de verwijzing naar de door de verzoekende partijen als onwettig bestempelde verkavelingsvergunning van 8 juli 2011, stelt de bestreden beslissing dat de bouwhoogte aanvaardbaar is en de afstanden tot de perceelgrenzen voldoende ruim zijn. De verzoekende partijen vragen zich af wat de bouwhoogte en de afstand tot de perceelgrens is. Die motivering is volgens hen een stijlformule.

De verzoekende partijen betogen vervolgens dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening kennelijk foutief en onredelijk is. De overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalde aandachtspunten is niet afdoende aangetoond, en kennelijk onredelijk en foutief beoordeeld. De verwerende partij negeert dat zowel de woning als de toegangsweg hinder voor de verzoekende partijen veroorzaken.

Er wordt aangevoerd dat de eerste verzoekende partij van een weids uitzicht geniet. Zij heeft haar woning met het oog op een rustig woongenot in een landelijke omgeving gekocht. Als gevolg van de uitvoering van de door de bestreden beslissing afgegeven vergunning wordt dit uitzicht op het achterliggende landschap volledig tenietgedaan. De verwerende partij zou daar helemaal geen rekening mee houden en ten onrechte stellen dat de eerste verzoekende partij geen uitzicht heeft. Het groenscherm waarvan sprake in de bestreden beslissing, kan bovendien ook voor de tweede en derde verzoekende partij geen reden uitmaken om de vergunning af te geven. Dat groenscherm zouden de eerste en tweede tussenkomende partij zelf hebben geplaatst om hen van hun zicht te beroven. De bomenrij zou volgens de bepalingen van het Veldwetboek zelfs te dicht tegen de afscheiding zijn geplaatst.

De verwerende partij zou ook de hinder door de toegangsweg langs het perceel van de eerste verzoekende partij hebben veronachtzaamd. Het aan- en afrijden van voertuigen betekent een verstoring van de privacy en het rustig woongenot van de eerste verzoekende partij. In de bestreden beslissing wordt die te verwachten hinder niet onderzocht. De verwerende partij is daaraan zonder meer voorbijgegaan en heeft de haar voorgelegde argumentatie onbeantwoord gelaten, aldus de verzoekende partijen.

2.

De verwerende partij antwoordt:

“... ”

In een eerste onderdeel van het eerste middel werpen verzoekende partijen de onwettigheid op van de verkavelingsvergunning dd. 8 juli 2011 en stellen zij dat de bestreden vergunning dan ook moest getoetst worden aan de verkavelingsvergunning van 15 september 1964. Tweede verzoekende partij heeft zich in 2007 bij de Raad van State verzet tegen een op 16 februari 2007 door het college van burgemeester en schepenen (CBS) verleende vergunning tot wijziging van de verkaveling. Het verzoek tot schorsing werd verworpen op 1 oktober 2007 maar inzake het verzoek tot nietigverklaring stelde de auditeur in haar verslag voor om de vergunning te vernietigen. Daarop heeft het CBS beslist de vergunning in te trekken. Op 8 juli 2011 werd een nieuwe vergunning afgeleverd. Verzoekende partijen hebben zich daartegen nooit verzet.

Uit de stukken blijkt dat de vergunning dd. 8 juli 2011 conform artikel 4.7.19 §2 VCRO werd aangeplakt. Dat blijkt niet alleen door het attest van aanplakking van de gemeente (...), maar wordt ook bevestigd door het proces-verbaal van vaststelling door Gerechtsdeurwaarder Paul Gruyaert dd. 2 augustus 2011 (...).

Verzoekende partijen hebben dus geen beroep aangetekend tegen vergunning tot wijziging van de verkaveling, dewelke rechten deed ontstaan en op basis waarvan aanvragers hun aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in alle vertrouwen indienden.

Ten overvloede kan nog gesteld worden dat het bestreden besluit ter zake nog opmerkt: "Beroepers halen de onwettigheid van de verkaveling aan. Evenwel betreft het een niet-vervallen goedgekeurde verkaveling die niet uit de rechtsorde, ingevolge een vernietiging door de Raad van State of de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is verdwenen. Het komt aan de deputatie, als orgaan van actief bestuur, niet toe om de wettigheid van een verkaveling in vraag te stellen."

Het eerste onderdeel van het middel is ongegrond.

In een tweede onderdeel viseren verzoekende partijen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen poneren is de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening meer dan afdoende.

Het inplanten van een woning op lot 25 en het voorzien van een toegangsweg tot lot 25, palend aan lot 12, worden expliciet mogelijk gemaakt door de goedgekeurde verkaveling. De basisprincipes en de basisvisie van de verkaveling konden niet meer in vraag gesteld worden in het kader van de stedenbouwkundige aanvraag. De verkaveling werd recent gewijzigd specifiek voor het creëren van lot 25 en de voorschriften werden opgemaakt rekening houdende met de specifieke context van lot 25. Deze vaststelling werd ook gemaakt in het bestreden besluit.

Verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid besluiten dat de aanvraag volledig conform is met de voorschriften van de recent gewijzigde verkaveling. Omdat de voorschriften van de verkaveling voldoende specifiek zijn, kon geconcludeerd worden dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

(...)

Het bestreden besluit overweegt verder:

(...)

Verzoekende partijen kunnen uw Raad niet vragen om in de plaats te treden van de vergunningverlenende overheid of om deze beoordeling over te doen.

Door vast te stellen dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de geldende verkaveling en daarenboven in te gaan op de grieven van beroepers (hier verzoekende partijen) om daarna vast te stellen dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder heeft verwerende partij de ruimtelijke inpasbaarheid afdoende gemotiveerd.

..."

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij bepleiten dat de exceptie van onwettigheid tegen de vergunde verkavelingswijziging van 8 juli 2011 onontvankelijk is. Zij verwijzen daarvoor naar de vaste rechtspraak van de Raad van State, de cassatierechter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die niet toelaat dat een individuele bestuurshandeling, die niet langer voor vernietiging in aanmerking komt, alsnog op grond van artikel 159 van de Grondwet te toetsen.

De verzoekende partijen zouden bovendien geen belang bij de exceptie hebben. Zelfs als de wijziging van de verkavelingsvergunning niet zou bestaan, belet niets om het perceel te bebouwen.

Het perceel is in woongebied met landelijk karakter gelegen en komt dus principieel voor woningbouw in aanmerking. Het komt de goede ruimtelijke ordening ten goede dat het perceel als lot in de verkaveling opgenomen is en dat daarvoor dus dezelfde verkavelingsvoorschriften gelden. De eerste en tweede tussenkomende partij stellen dat het bindend karakter van de verkavelingsvoorschriften echter niet nodig is: het volstaat dat zij zich bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag vrijwillig richten naar de verkavelingsvoorschriften om een zelfde resultaat op het vlak van de goede ruimtelijke ordening te bereiken. De verkavelingswijziging is dus allerminst een noodzaak voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, zodat de eerste en tweede tussenkomende partij niet inzien welk belang de verzoekende partijen hebben bij de exceptie van onwettigheid.

Voor zover de exceptie van onwettigheid wel ontvankelijk zou zijn, laten de eerste en tweede tussenkomende partij ter betwisting van de gegrondheid ervan het volgende gelden:

“ ...

Schending artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning:

Verzoekende partijen beweren dat ze als eigenaars van de aangrenzende percelen niet aangeschreven waren. Dit is flagrant in strijd met de realiteit en de stukken.

Tussenkomende partij legt de stukken dienaangaande voor:

(...)

*Er weze nogmaals benadrukt, zoals uit de feiten en voorgaanden blijkt, dat wat betreft de verkavelingsvergunning dd. 08 juli 2011, het **een herstellende vergunningsbeslissing** na procedure Raad van State betreft.*

Schending van art. 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot wijziging:

*Verzoekende partijen doen alsof er een nieuw openbaar onderzoek had moeten worden georganiseerd voor het nemen van de **herstelbeslissing** voor de verkavelingswijziging op 8 juli 2011. Zoals uit de voorgaanden blijkt, was het advies van de Heer Auditeur (in de nietigheidsprocedure) enkel gebaseerd op het feit dat de watertoets niet naar behoren was gebeurd.*

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State kan de in de fout gegane overheid een rechtsherstellende beslissing nemen door het dossier opnieuw te onderzoeken vanaf het punt waar de vastgestelde onregelmatigheid zich heeft voorgedaan.

Vermits de watertoets wordt doorgevoerd “op het einde van de rit”, was er dus helemaal geen reden om eerdere procedurehandelingen over te doen.

Immers, de aanvraag tot verkavelingswijziging betreft enkel het bijkomend creëren van 1 lot, zonder dat hieraan wijzigingen werden aangebracht en zonder dat de ruimtelijke of wettelijke context was gewijzigd.

Men kan bezwaarlijk stellen dat het dossier achterhaald zou zijn geweest gezien het identiek is gebleven.

De aanvraag heeft enkel tot doel naar voorschriften van goede ruimtelijke ordening aan te sluiten bij de bestaande verkaveling.

Verzoekende partijen steunen zich blijkbaar op het Arrest van de Raad van State nr. 93.767 van 07 maart 2001.

Het arrest is echter geenszins relevant in onderhavige zaak. De zaak van het arrest betreft volgend vergunningsbesluit:

(...)

Deze bouwaanvraag (...) werd ingediend overeenkomstig de artikelen 11 en 13 van het besluit van de Vlaamse regering van 4 november 1997 tot vaststelling van de samenstelling van het dossier van de aanvraag om bouwvergunning. Deze artikelen (...) bepalen dat het dossier van de aanvraag o.m. een nota bevat waarin “de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context” wordt beschreven.

(...)

Met andere woorden kwam de Raad van State tot de vaststelling dat de specifieke bouwaanvraag noodzaakte tot een nota waarin “de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context”, hetgeen tot gevolg had dat “de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context deel uitmaakt van het openbaar onderzoek. Verder stelt de Raad van State vast dat zowel de ruimtelijke als wettelijke context essentieel was gewijzigd sinds het indienen van de aanvraag, dermate dat sommige destijds ingediende bezwaren om die reden werden verworpen. De Raad van State besloot in feite dat het aanvraagdossier daardoor was achterhaald en dat het moest worden aangevuld, waarna een nieuw openbaar onderzoek moest worden georganiseerd.

Dit is natuurlijk heel wat anders dan in onderhavige zaak. De aanvraag tot verkavelingswijziging betreft enkel het bijkomend creëren van één lot. Hoe kan dergelijk dossier achterhaald zijn. Het heeft enkel tot doel naar voorschriften van goede ruimtelijke ordening aan te sluiten bij de aansluitende verkaveling.

Dat er intussen een andere eigenaar (eigenaars? Welke?) is- hetgeen eveneens kan voorvallen indien de beslissing genomen wordt binnen de normale termijnen en zonder incidentie van een herstelbeslissing- betekent uiteraard niet dat het aanvraagdossier zou achterhaald zijn of dat er een noodzaak zou zijn tot het houden van een openbaar onderzoek.

Trouwens, eerste verzoekende partij is vooreerst niet woonachtig terplaatse (...), maar is bovendien mede-eigenares geworden op 14 november 2011, zodat zij hoe dan ook geen kans zou hebben gehad om deel te nemen aan een nieuw openbaar onderzoek.

(...)

Evenmin is het tot stand komen van een ruimtelijk structuurplan – dat overigens geen beoordelingsgrond vormt voor stedenbouwkundige aanvragen (art. 2.1.2 §7 VCRO) – geen gegeven dat aanleiding moet zijn tot het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek. Verzoekende partijen blijven opnieuw zeer vaag en geven niet de minste concretisering. De gemeenten zouden trouwens, indien dit het geval zou zijn, wel vele keren het openbaar onderzoek mogen vernieuwen.

Net zo min zal een wijziging van DRO naar VCRO aanleiding zijn voor het opnieuw organiseren van een nieuw openbaar onderzoek.

Verzoekende partijen voeren terzake aan dat de aanvraag tot verkavelingswijziging had moeten, maar niet werd beoordeeld op grond van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO. Tevens zou ten onrechte niet naar deze bepalingen zijn verwezen in de bestreden beslissing.

In het verzoekschrift wordt verwezen naar het Decreet van 18 mei 1999 houdende de Organisatie van de Ruimtelijke Ordening en de Uitvoeringsbesluiten ervan. Dit Decreet werd door het Aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 geenszins afgeschaft doch enkel gewijzigd (art. 110 van het Decreet), zodat niets belet dat er officieus en officieel naar verwezen wordt. De verwijzing naar de VCRO is louter facultatief.

Bovendien, en indien de verzoekende partijen menen dat artikel 4.3.1. §2 1° VCRO zou zijn geschonden, moeten zij dit ook aantonen.

Verzoekende partijen doen dit evenwel niet in deze rubriek. Ze duiden niet aan waarom deze bepaling zou zijn geschonden, laat staan dat ze dit aantonen.

Met welke relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening de vergunningsverlenende overheid geen rekening zou hebben gehouden, wordt niet aangeduid en derhalve alleszins niet aangetoond.

De opsomming in deze bepaling betreft de mogelijke relevante aspecten van een bouwaanvraag. Niet bij elke aanvraag stedenbouwkundige vergunning zal ieder aspect van deze bepaling aan bod moeten komen, enkel de voor de aanvraag relevante aspecten moeten aan bod komen.

Het loutere feit dat in de bestreden beslissing verwezen wordt naar het DRO, hetgeen - gezien het ogenblik van het indienen van de aanvraag – ook normaal is, betekent niet dat artikel 4.3.1 & 2 1° VCRO zou zijn geschonden, en evenmin dat deze bepaling niet werd toegepast.

Het feit dat in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk verwezen wordt naar deze bepaling, houdt evenmin in dat de voornoemde bepaling is geschonden. En het zou nogal absurd zijn om een vergunningsbeslissing te vernietigen omwille van het feit dat een bepaling, die de verzoekende partijen als geschonden aanvoert, niet vermeldt wordt in de bestreden beslissing. Moet dan een identieke herstelbeslissing genomen worden, met het enkele verschil het vermelden van deze bepaling? (...)

Terzake kan trouwens verwezen worden naar de vaststaande rechtspraak van de Raad van State dewelke stelt dat de weglating van een vermelding, of een vergissing in de aangegeven rechtsgrond, niet de onwettigheid of de nietigheid van de akte met zich brengt wanneer die rechtsgrond uit de akte met afdoende zekerheid kan worden afgeleid of wanneer uit de omstandigheden van de zaak blijkt dat de klager de juridische grondslag kende (...)

Los van het feit dat in casu artikel 4.3.1. §2 3° van toepassing is, werd in de beslissing eveneens rekening gehouden met de beoordelingsgronden zoals voorzien in artikel 4.3.1 §2. Bij lezing van de letterlijke tekst ziet men dat stilgestaan is bij de functionele inpasbaarheid, de ontsluiting (dus mobiliteit),...

Zoals gezegd was er ten aanzien van de verzoekende partijen in 2011, in vergelijking met 2006, niets substantieels gewijzigd, noch wat de ruimtelijke context betreft, noch wat de relevante wetgeving betreft.
(...)

Maar er is meer:

Ten tijde van de afgifte van de verkavelingsvergunning dd. 8 juli 2011, was nog de initiële versie van artikel 4.6.7 VCRO van toepassing. De derde alinea van §1 luidde als volgt:

“De aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag, met dien verstande dat de aanvraag **nimmer aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.**”.

Dit onderdeel van het artikel 4.6.7 VCRO werd bij vernietigingsarrest 8/2011 van 27 januari 2011 van het Grondwettelijk Hof aangepast bij (uitgerekend) Decreet van 08 juli 2011. De nieuwe tekst luidt als volgt:

“de aanvraag doorloopt dezelfde procedure als een verkavelingsaanvraag. (...)”

Met andere woorden, op het ogenblik van de afgifte van de verkavelingsvergunning op 08 juli 2011, was de decreetswijziging van 08 juli 2011 evidentierwijze nog niet gepubliceerd en nog niet tegenstelbaar, zodat de eerste versie van artikel 4.6.7, §1 van toepassing was, hetwelk stelde dat voor een **verkavelingswijziging geen openbaar onderzoek noodzakelijk was!!**

...”

Op de kritiek dat de wijzigingsvergunning niet correct aangeplakt werd en om die reden niet uitvoerbaar zou zijn, antwoorden de eerste en tweede tussenkomende partij:

“ ...

Niettegenstaande dit volledig ingaat tegen de stukken van het dossier (...), kan opgeworpen worden dat dit tot gevolg zou hebben dat de termijn om hoger beroep aan te tekenen bij de Deputatie nog steeds geen aanvang heeft genomen en dit verwijzend naar artikel 4.8.16. §1 laatste lid VCRO. Conform dit artikel moet een belanghebbende zich eerst wenden naar de Deputatie in het kader van een georganiseerd administratief beroep, zoniet (...) verzaakt hij aan zijn recht om zich naar de Raad te wenden.

Ook hier gaan verzoekende partijen rechtstreeks in tegen de neergelegde stukken, zijnde het attest van aanplakking dd. 06.10.2011 inzake de wijziging verkavelingsvergunning, en de vaststelling van gerechtsdeurwaarder Paul Gruyaert dd. 02.08.2011 inzake de aanplakking van de verkavelingswijziging d. 08.07.2011 (...).

...”

De eerste en tweede tussenkomende partij besluiten dat de verkavelingswijziging niet onwettig is, niet buiten toepassing gelaten mag worden en uitvoerbaar is.

Het is de eerste en tweede tussenkomende partij niet duidelijk hoe de bestreden beslissing een schending van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 15 september 1964 zou kunnen uitmaken, zoals de verzoekende partijen beweren. Het te bebouwen perceel maakte daar geen deel van uit.

De eerste en tweede tussenkomende partij vallen de overweging in de bestreden beslissing bij dat de verwerende partij als orgaan van actief bestuur de wettigheid van een (gewijzigde) verkavelingsvergunning niet ter discussie mag stellen en de plicht heeft om daar rekening mee te houden.

Voorts vragen de eerste en tweede tussenkomende partij zich af waarom de vaststelling in de bestreden beslissing dat de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften overeenstemt, niet voldoende zou zijn. De vaststelling is klaar en duidelijk. Als de verzoekende partijen menen dat die vaststelling foutief is, moeten zij zeggen waarom en dat aantonen. Naar het oordeel van de eerste en tweede tussenkomende partij blijft de kritiek opnieuw vaag. De reden is hen duidelijk: de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften. De eerste en tweede tussenkomende partij verwijzen daarbij naar artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO.

Op het tweede middelonderdeel antwoorden de eerste en tweede tussenkomende partij:

“ ...

2/ Tweede onderdeel

2.1/

Onder “algemeen” verwijzen de verzoekende partijen andermaal naar de beweerde onwettigheid van de verkavelingswijziging van 8 juli 2011. Zoals reeds gezegd: de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 is definitief, kan niet buiten toepassing worden gelaten en ze is bovendien onwettig.

2.2/

Opnieuw bekritisieren de verzoekende partijen de vaststellingen in het bestreden besluit. In het bestreden besluit wordt vastgesteld dat de bouwhoogte aanvaardbaar is en de afstanden tot de perceelsgrenzen voldoende ruim.

Deze vaststellingen staan naast de vaststellingen in het bestreden besluit dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, waaruit reeds blijkt dat de aanvraag voldoet aan de criteria inzake goede ruimtelijke ordening zoals opgenomen in de voorschriften.

De verkavelingsvergunning dd. 08.07.2011 is, zoals gezegd, een wijziging van de verkavelingsvergunning dd. 15.09.1964 (kleine wijziging voor loten 15 en 16 en toevoegen van lot 25). De andere gedetailleerde voorschriften werden niet gewijzigd en bleven uiteraard van kracht.

Verwijzend naar artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO, kan gesteld worden dat de verkavelingsvergunning zeer gedetailleerde voorschriften voorziet, ondermeer met betrekking tot de bouwvrije zones, afsluitingen, de bebouwde oppervlakte, de bouwhoogte, de dakconstructie, de gevelmaterialen, de bestemming, de samenvoeging van percelen. Met andere woorden, in de verkavelingsvergunning is gedetailleerd ingegaan op de relevante aandachtspunten zoals voorzien in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO.

Dat in de bestreden beslissing de aanvaardbaarheid van de afstand tot de perceelsgrenzen en de bouwhoogte nog eens extra wordt benadrukt, is omdat er in de bestreden beslissing nog extra wordt ingegaan op de beroepsargumenten van de verzoekende partijen inzake inkijk en de schending van de privacy. De vergunningverlenende overheid stelt terecht vast dat de verzoekende partijen ten onrechte klagen over inkijk en schending van privacy.

Overigens blijkt uit de beschrijving van de aanvraag in de bestreden beslissing wat de kroonlijsthoogte is. Verder blijkt dat de woning wordt opgericht binnen de bouwzone voorzien op het verkavelingsplan, hetgeen betekent dat er een afstand van minimum 5 meter ten aanzien van de perceelsgrenzen dient te zijn.

2.3/

a) Algemeen: vermeende schending van artikel 4.3.1. VCRO, de formele motiveringswet en het zorgvuldigheidsbeginsel

Onder deze schending beweren de verzoekende partijen opnieuw dat artikel 4.3.1 VCRO zou geschonden zijn. Ditmaal stellen verzoekende partijen dat de aanvraag niet zou zijn getoetst aan de criteria vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO. Een aanvraag moet maar aan de criteria van artikel 4.3.1. getoetst worden voor zover het voor de bouwaanvraag relevante aspecten betreft. Dit staat overigens ook uitdrukkelijk in artikel 4.3.1 (...).

Verzoekende partijen duiden niet aan welk aspect van goede ruimtelijke ordening, dat is vermeld in artikel 4.3.1 VCRO en dat zij noodzakelijk of relevant achten voor de betrokken bouwaanvraag, niet is beoordeeld door de vergunningsverlenende overheid.

Het vergunningsbesluit bevat een uitgebreide motivering omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Wat had nog moeten worden beoordeeld?

(...)

b) Hinder door woning en toegangsweg:

Verzoekende partijen stellen dat de Deputatie zou zijn voorbijgegaan aan het feit dat zowel de woning als de toegangsweg hinder zal veroorzaken.

Het zijn echter eerder verzoekende partijen die voorbijgaan aan de motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing. De deputatie motiveert onder de goede ruimtelijke ordening:

(...)

Er wordt in de bestreden beslissing dus expliciet ingegaan op het bezwaar van de verzoekende partijen dat de woning en inrit hinder zou veroorzaken.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat deze beoordeling onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn.

De verkavelingsvergunning is een feit en schept een recht op het bebouwen van kavel 25. De nadelen voor het bebouwen van het perceel zitten derhalve ingebed in de verleende verkavelingsvergunning, zoals de deputatie terecht stelt in antwoord op de bezwaren van de verzoekende partijen. (...)

Tussenkomen de partijen wensen dienaangaande nog op te merken wat volgt:

Weids uitzicht:

Dat er sprake is van enig “weids uitzicht” werd reeds in het feitenrelaas betwist en zal hierna nog nader omschreven worden.

Vooreerst kan verwezen worden naar het standpunt van de Auditeur, alsook het standpunt van de raad van State, in een eerdere procedure (...).

Verder:

Partij Callens – Van Schil

Zoals blijkt uit onderstaand inplantingsplan (zie p. 28: “toegangsweg”) zal de nieuwe woning liggen achter lot 12 en **niet achter lot 13** (Callens - Van Schil). Enkel het tuingedeelte van de nieuwe woning zal liggen achter lot 13. (...) Men begrijpt dus niet waarom tweede en derde verzoekende partij beweren dat hun uitzicht zal wijzigen door de oprichting van de nieuwe woning. Bovendien is en blijft het een feit dat deze partijen geen rechtstreeks uitzicht hebben op het bouwperceel door het bestaande groenscherm dat ter hoogte van hun bouwperceel niet is gewijzigd sinds het arrest van de Raad van State (...).

(...)
Bovendien kan opgemerkt worden dat door de aanvraag stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van een hoge ondoorzichtige afsluiting van de familie Kikkert, het effectieve zijdelingse en achterliggende zicht van de partij Callens zeker zal verhinderd worden (zie verder).

(...)

Partij Kikkert:

Evenmin is de bewering van de eerste verzoekende partij (...) begrijpelijk. Zoals reeds in het feitenrelaas omschreven is mevrouw Kikkert niet woonachtig terplaatse (...) zodat zij hoe dan ook geen weids uitzicht kan hebben.

Concluant heeft onder de feiten uiteenzetting uitgelegd waarom er nooit een weids uitzicht is geweest voor de eigenaars van lot 12 op de achterliggende percelen. De eigenaars wilden dit niet. Ze vonden de landbouwuitleg op de achterliggende percelen blijkbaar storend en er werd een niet doorzichtig en hoog groenscherm geplaatst met een groen ondoorzichtig zeildoek (...).

De tijdelijke verwijdering van dit groenscherm ingevolgde de door partij Kikkert uit te voeren bouwwerken, belet niet dat er een volgend groenscherm zal worden geplaatst.

Immers, **recent** werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend door partij Kikkert (...) voor het plaatsen van een **2 meter hoge** (in afwijking van de verkavelingsvoorschriften die 1,80m voorzien) afsluiting bestaande uit geplastificeerde Bekaertdraad met **ondoorzichtige Erikamatten**, ten bewijze waarvan hieronder de schets gevoegd bij hun aanvraag stedenbouwkundige vergunning (...). Ondertussen zou de vergunning dienaangaande zijn verleend door het CBS.

(...)

Toegangsweg:

(...)

*Aangaande de toegangsweg tot het perceel kan benadrukt worden dat **dit reeds jarenlang een oprit** betreft voor de woning van lot 11 en het verder achtergelegen weiland, achter lot 25. Het oprichten van een woning brengt hier geen verandering aan.*
(...)

Partijen Callens - Vanschil:

Deze partijen kunnen niet beweren hinder te zullen ondervinden van de bestaande oprit, die immers niet gelegen is naast hun eigendom, maar tussen lot 11 en 12.

Partij Kikkert:

De oprit was reeds aanwezig op het ogenblik dat partij Kikkert overging tot aankoop van het pand.

De bestaande oprit wordt niet omgevormd, maar blijft zoals ze bestaande is.

De oprit grenst helemaal niet aan de perceelsgrens zoals door verzoekende partijen wordt geponeerd, maar is van deze perceelsgrens gescheiden door een groene zone van 2 meter (conform de verkavelingsvoorschriften), alsook de reeds bestaande metershoge afsluiting van partij Kikkert (...).

“Levenskwaliteit”

Eerste verzoekende partij kan nog niet gewend zijn aan de stilte en rust, want zij is aldaar nog niet woonachtig;

Er mag bovendien niet voorbijgegaan worden aan het feit dat het perceel gelegen is in een woongebied met landelijk karakter. In dergelijke gebieden kunnen bouwwerken in functie van wonen en landbouw worden opgetrokken.

Men moest er dus rekening mee houden dat er ooit kon gebouwd worden.

...”

4.

De verzoekende partijen betwisten in hun wederantwoordnota dat de exceptie van onwettigheid tegen de op 8 juli 2011 vergunde verkavelingswijziging onontvankelijk zou zijn. Artikel 4.2.15, §2 VCRO bepaalt dan wel dat de voorschriften van een verkavelingsvergunning reglementair zijn, het stelt op geen enkele wijze dat de ‘rest’ van de verkavelingsvergunning niet reglementair zou zijn. De enige aan een verkavelingsvergunning verbonden aspecten die evident individueel van aard zijn, betreffen de elementen die in artikel 4.217 VCRO opgesomd worden. Die maken niet het voorwerp van kritiek uit. De verzoekende partijen vestigen er bovendien de aandacht op dat de door hen aangevoerde onwettigheid de wijze van totstandkoming van de verkavelingswijziging betreft. De onwettigheid van de wijze waarop de vergunningsprocedure gevolgd is, treft vanzelfsprekend ook de verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partijen hernemen hun kritiek dat een nieuw openbaar onderzoek de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 had moeten voorafgaan. Zij ontkennen dat de eerste verzoekende partij alleszins niet aan een nieuw openbaar onderzoek had kunnen deelnemen omdat zij pas later dan die vergunningsbeslissing eigenaar geworden zou zijn. Minstens op 16 juni 2011, toen de eerste verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van de woning op kavel nr. twaalf ingediend had, wist de derde tussenkomende partij dat er een nieuwe eigenaar in het spel was. De naderhand op 5 augustus 2011 aan de eerste verzoekende partij afgegeven stedenbouwkundige vergunning rept met geen woord over de kort tevoren vergunde verkavelingswijziging.

De verzoekende partijen herhalen dat de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 geen rekening houdt met de sedert het indienen van de wijzigingsaanvraag in werking getreden VCRO en de daarin voorgeschreven inhoudelijke beoordeling.

Zelfs als er wordt aangenomen dat de aanvraag wel aan de VCRO getoetst werd, moet er naar het oordeel van de verzoekende partijen worden vastgesteld dat die toets niet afdoende uitgevoerd is. Er wordt letterlijk geen aandacht aan de functionele inpasbaarheid, de hinder, het gebruiksgenot besteed. De verkavelingsvergunning zou uitsluitend de bestaande toestand en de ligging tegen een aanpalend landschap bespreken. Over de impact op de omgeving, in het bijzonder op hun percelen, wordt er volgens de verzoekende partijen niets vermeld.

De verzoekende partijen blijven erbij dat de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 met toepassing van artikel 4.7.19, §2 en artikel 4.7.19, §3 VCRO niet uitvoerbaar geworden is, en om die reden niet als grondslag voor de bestreden beslissing kan dienen. Het bewijs van een rechtsgeldige aanplakking gedurende de decretaal bepaalde termijn ontbreekt. Het voorgelegde attest van aanplakking blijkt op een verklaring van een van de aanvragers te zijn gebaseerd. De verzoekende partijen voeren aan dat de gevestigde rechtspraak van de Raad met dergelijke attesten als bewijs van aanplakking geen genoegen neemt.

Als de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 wettig en uitvoerbaar zou zijn, betogen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing geen blijk geeft van een afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij meent er ten onrechte vanuit te kunnen gaan dat de vaststelling dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften, volstaat om te concluderen tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Volgens de verzoekende partijen blijkt het tegendeel uit de rechtspraak van de Raad van State. Het feit dat een aanvraag spoort met de geldende planvoorschriften verleent de aanvrager geen subjectief recht op een vergunning en ontslaat het bestuur er niet van om de goede plaatselijke ordening bij de beoordeling te betrekken. Als motivering kan een verwijzing naar het geldende plan (zij het een bijzonder plan van aanleg, zij het een verkavelingsvergunning) maar volstaan, in de mate dat de voorschriften van het plan zo gedetailleerd zijn dat de overheid geen beoordelingsruimte meer heeft. Dat is, in tegenstelling tot wat de eerste en tweede tussenkomende partij doen uitschijnen, niet het geval. De verzoekende partijen argumenteren dat elk van de geldende verkavelingsvoorschriften een beoordelingsmarge aan het vergunningverlenend bestuursorgaan laat:

- de bebouwde oppervlakte die zich in een vork tussen 100m² en 1/3 van de totale oppervlakte moet bevinden;
- de kroonlijsthoogte die zich in een vork tussen 3m en 5,5m moet bevinden;
- de dakhelling die zich in een vork tussen 10° en 55° moet bevinden;
- de gevelmaterialen die niet concreet beschreven worden, en die enkel 'waardig en passend in de omgeving' moeten zijn.

Het kan volgens de verzoekende partijen niet worden ontkend dat het vergunningverlenend bestuursorgaan nog een beoordelingsmarge heeft, zodat de verwerende partij zich niet kan beperken tot de loutere vaststelling dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partijen herhalen in het tweede middelonderdeel dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing niet aangenomen kan worden. Die motivering is volgens hen vaag en nietszeggend, en op geen enkele wijze toegespitst op de concrete aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De eerste en tweede tussenkomende partijen wekken ten onrechte de indruk dat de verzoekende partijen de plaatselijke toestand foutief voorstellen. De verzoekende partijen betogen dat de uiteenzetting van de eerste en tweede tussenkomende partij betreffende het groenscherm en de plaatsing van een afsluiting door de eerste verzoekende partij, waardoor er voor niemand sprake van een weids uitzicht kan zijn, van kwade trouw getuigt.

Beoordeling door de Raad

1.1.

De verzoekende partijen argumenteren dat de op 8 juli 2011 vergunde verkavelingswijziging onwettig is en op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing gelaten moet worden.

De verwerende partij, de eerste en tweede tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de exceptie van onwettigheid tegen de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011. Zij doen gelden dat die vergunning, als individuele rechtscheppende beschikking, niet met een administratief beroep en vervolgens een rechterlijk vernietigingsberoep aangevochten werd en aldus definitief geworden is. De wettigheid van de verkavelingswijziging kan om die reden niet meer met een beroep op artikel 159 van de Grondwet in opspraak worden gebracht.

De eerste en tweede tussenkomende partij voegen daaraan toe dat de verzoekende partijen geen belang bij de exceptie hebben. Het perceel ligt volgens het geldende gewestplan in woongebied met landelijk karakter. Zelfs zonder de vergunde verkavelingswijziging kan het perceel dus worden bebouwd. Naar het oordeel van de eerste en tweede tussenkomende partij zouden zij dan ook perfect een identieke aanvraag kunnen indienen waarbij zij zich, ter wille van de goede ruimtelijke ordening, naar de verkavelingsvoorschriften richten. De verkavelingswijziging is allerm minst een noodzaak voor de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning, zodat de eerste en tweede tussenkomende partij niet inzien welk belang de verzoekende partijen bij de aangevoerde onwettigheid zouden hebben.

1.2.

Artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO luidt als volgt:

“ ...
Een verkavelingsvergunning omvat reglementaire voorschriften aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.
...”

Hoewel een verkavelingsvergunning ten aanzien van de begunstigde een individuele akte is die hem toelaat om zijn terrein te verdelen, toch is zij tegelijk, zoals ook uit artikel 4.2.15, § 2, eerste lid VCRO blijkt, zowel ten aanzien van de begunstigde als ten aanzien van derden, een reglementaire akte die door het vaststellen van een plan en van voorschriften toelaat om de goede ruimtelijke ordening te verzekeren. Zelfs al is een verkavelingsvergunning, bij ontstentenis van een vernietigingsberoep, definitief in de mate dat ze een individuele toelating geeft om een terrein te verdelen, toch kan de regelmatigheid ervan bij wege van exceptie ter discussie worden gesteld in de mate dat ze een reglementaire akte is. Het wettigheidstoezicht kan zowel op de interne als de externe wettigheid betrekking hebben.

Daaruit volgt dat een onregelmatigheid, vormelijk dan wel inhoudelijk, die bij de afgifte van een verkavelingsvergunning of bij een vergunde verkavelingswijziging begaan is, ook na het verstrijken van de wettelijke termijn voor het instellen van een vernietigingsberoep als rechtmatigheidsbezwaar aangevoerd kan worden tegen een stedenbouwkundige vergunning die in de (gewijzigde) verkavelingsvergunning haar rechtsgrondslag vindt. De repliek van de verwerende partij, en van de eerste en tweede tussenkomende partij dat de exceptie van onwettigheid onontvankelijk is omdat zij verworven rechten in vraag stelt, wordt niet aangenomen.

1.3.

Evenmin kunnen de eerste en tweede tussenkomende partij worden gevolgd waar zij de verzoekende partijen het belang bij de exceptie van onwettigheid ontzeggen. Dat de eerste en tweede tussenkomende partij ook zonder de verkavelingswijziging een identieke aanvraag kunnen

indienen, wil nog niet zeggen dat die aanvraag ook als een automatisme vergund zou worden. Als de exceptie van onwettigheid gegrond wordt bevonden en als gevolg daarvan de vernietiging van de bestreden beslissing wordt uitgesproken, wordt de verwerende partij opnieuw voor de aanvraag van de eerste en tweede tussenkomende partij geplaatst. De verwerende partij moet in dat geval de aanvraag aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan toetsen en de verenigbaarheid van die aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan een nieuwe beoordeling onderwerpen, zonder daarbij door de verkavelingsvoorschriften gebonden te zijn. Op de beoordeling daarvan mag er niet worden vooruitgelopen. Anders dan de eerste en tweede tussenkomende partij voorhouden, wordt er niet voetstoots aangenomen dat ook zonder de verkavelingswijziging een identieke aanvraag finaal tot dezelfde uitkomst als de bestreden beslissing moet leiden.

2.

Artikel 159 van de Grondwet geldt voor de met rechtspraak belaste organen, niet voor organen van actief bestuur. Het verwijt dat de verwerende partij, ondanks de uitdrukkelijke vraag van de verzoekende partijen, de wettigheidskritiek op de vergunning van 8 juli 2011 tot verkavelingswijziging niet onderzocht heeft, is ongegrond. Terecht overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het haar niet toekomt om de wettigheid van de verkavelingswijziging in vraag te stellen.

Waar de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de wettigheid van de verkavelingswijziging in beginsel niet op eigen gezag mag beoordelen, moet de Raad, als rechtscollege, wel beoordelen of de exceptie van onwettigheid gegrond is en, in bevestigend geval, de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 buiten toepassing laten.

3.1.

De derde tussenkomende partij heeft op 16 februari 2007 een aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 15 september 1964 vergund. Die vergunningsbeslissing werd met een beroep tot vernietiging bij de Raad van State aangevochten.

Op 12 maart 2010 beslist de derde tussenkomende partij om haar vergunningsbeslissing van 16 februari 2007 in te trekken. Uit de motieven blijkt dat het ongunstig verslag van de auditeur aanleiding tot de intrekking gegeven heeft. De motivering luidt dat volgens de auditeur “de watertoets niet afdoende is gebeurd, inzonderheid niet afdoende is gemotiveerd” en dat “het collegebesluit van 16 februari 2007 aldus behept lijkt te zijn met een legaliteitsgebrek dat tot de vernietiging ervan aanleiding kan geven”, zodat “het (...) aangewezen is tot de intrekking ervan over te gaan teneinde tot een herbeoordeling van de aanvraag te kunnen overgaan”.

De derde tussenkomende partij heeft geoordeeld dat de behandeling van de aanvraag hernomen moest worden ter remediëring van een vermoedelijke onregelmatigheid die in de loop van het geding bij de Raad van State aan het licht gekomen is. De beslissing tot intrekking is dus geen weigering die aan de vergunningsprocedure in eerste administratieve aanleg een einde gesteld heeft. De derde tussenkomende partij heeft zich door de intrekking niet van de behandeling van de aanvraag tot verkavelingswijziging ontlast, maar integendeel een nieuw onderzoek van en een nieuwe beslissing over die aanvraag in het vooruitzicht gesteld. Dat heeft tot de beslissing van 8 juli 2011 geleid.

3.2.

Dat de derde tussenkomende partij na haar intrekkingbesluit van 16 februari 2007 niet gereageerd heeft op vragen of zij al een nieuwe beslissing over de aanvraag tot verkavelingswijziging genomen heeft en om, in voorkomend geval, een afschrift van de beslissing te overhandigen, tast de wettigheid van de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 niet aan. Het uitblijven van een antwoord op aanvragen tot openbaarmaking op grond van het decreet van 26 maart 2004 betreffende de

openbaarheid van bestuur leidt er niet toe dat de derde tussenkomende partij haar beslissingsbevoegdheid zou verliezen. De verzoekende partijen betwisten niet dat de derde tussenkomende partij volgens de toen geldende procedureregels nog in de tijd bevoegd was om een nieuwe beslissing te nemen.

3.3.

Zoals het arrest nr. 225.006 van 7 oktober 2013 en het door de verzoekende partijen geciteerde arrest nr. 93.767 van 7 maart 2001 van de Raad van State illustreren, kan naar omstandigheden een beslissing over een aanvraag een nieuw openbaar onderzoek vergen. Het staat dan wel aan de verzoekende partijen om te argumenteren welke omstandigheden een nieuw openbaar onderzoek noodzaakten alvorens de derde tussenkomende partij een nieuwe beslissing over de aanvraag tot verkavelingswijziging kon nemen.

3.3.1.

Op het argument dat de eerste verzoekende partij als nieuwe bewoonster niet de kans gekregen heeft om haar bezwaren en opmerkingen te doen gelden, kan de noodzaak van een nieuw openbaar onderzoek niet worden gesteund. Los van de vraag wanneer de eerste verzoekende partij de woning op kavel nr. twaalf betrokken heeft, kan de komst van nieuwe bewoners in de gemeente sinds de sluiting van het openbaar onderzoek geen legitieme reden zijn om van het vergunningverlenend bestuursorgaan een nieuw openbaar onderzoek te eisen. De zienswijze van de verzoekende partijen houdt in dat een aanvraag in de loop van een vergunningsprocedure periodiek aan een openbaar onderzoek onderworpen zou moeten worden.

3.3.2.

De verwijzing naar het op 27 april 2007 goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan volstaat evenmin om te stellen dat de derde tussenkomende partij uit zorgvuldigheid een nieuw openbaar onderzoek had moeten organiseren. Luidens artikel 2.1.2, §7 VCRO vormen de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond voor vergunningsaanvragen. Het valt dus niet in te zien waarom de door de beslissing van 8 juli 2011 ingewilligde aanvraag tot verkavelingswijziging, de daarover uitgebrachte adviezen en de resultaten van het daarover gehouden openbaar onderzoek als gevolg van de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voorbijgestreefd zouden zijn. De verzoekende partijen houden het overigens bij een loutere verwijzing en zetten niet concreet uiteen wat er in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staat dat volgens hen relevant voor de aanvraag zou zijn.

3.3.3.

Evenmin overtuigt de kritiek van de verzoekende partijen dat met de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 de regelgeving sinds de sluiting van het openbaar onderzoek essentiële wijzigingen ondergaan heeft die tot een nieuw openbaar onderzoek noopten. Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009 houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening heeft de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) gecoördineerd. De bepalingen van het DRO werden niet opgeheven. Wanneer de verzoekende partijen van oordeel zijn dat met de inwerkingtreding van de VCRO het aanvraagdossier voorbijgestreefd was, moeten zij dat concreet argumenteren. De verzoekende partijen laten na concreet aan te tonen welke nieuwe regels de VCRO ingevoerd zou hebben die de conclusie wettigen dat het eerder gevoerde openbaar onderzoek en de uitgebrachte adviezen voor de derde tussenkomende partij niet meer dienstig konden zijn bij de herbeoordeling van de aanvraag tot verkavelingswijziging.

3.4.

Anders dan de verzoekende partijen beweren, tast de verwijzing naar het DRO en het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vervolgens:

gecoördineerde decreet), de wettigheid van de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 niet aan. Zoals gesteld, werden de bepalingen van het DRO gecoördineerd. Het resultaat van de coördinatie is de VCRO. Het argument dat de beslissing van 8 juli 2011 onwettig is omdat ze op het DRO gebaseerd wordt, kan niet worden aangenomen. Overigens is het onjuist dat de vergunningsbeslissing nergens naar de VCRO zou verwijzen. Onder de toetsing naar de decretale beoordelingselementen verwijst de beslissing uitdrukkelijk naar de door artikel 4.3.5, §2 VCRO gestelde vereiste van de ligging aan een voldoende uitgeruste weg.

Zoals de eerste en tweede tussenkomende partij terecht betogen, is de essentie van de zaak of de beslissing van 8 juli 2011 de aanvraag inhoudelijk aan de decretale beoordelingsgronden getoetst heeft. Het is aan de verzoekende partijen om die inhoudelijke toets aan kritiek te onderwerpen. De verwijzing naar het gecoördineerde decreet wil niet zeggen dat die inhoudelijke beoordeling niet uitgevoerd is of niet zou deugen. Die verwijzing is overigens correct voor zover de aanvraag tot verkavelingswijziging op grond van artikel 7.5.8, §1, tweede lid VCRO volgens de vóór 1 september 2009 toepasselijke procedureregels moest worden behandeld.

3.5.

Ter adstructie van de onwettigheid van de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 betogen de verzoekende partijen nog dat de beslissing nergens enige blijk geeft van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming met de aandachtspunten en criteria, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO. De aanvraag zou aan geen enkel van die criteria zijn getoetst. Evenmin verantwoordt de formele motivering volgens de verzoekende partijen waarom de toets aan die criteria niet noodzakelijk of relevant zou zijn.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt met zoveel woorden dat de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de opgesomde aandachtspunten en criteria, “voor zover noodzakelijk of relevant”, beoordeeld moet worden. Het vergunningverlenend bestuursorgaan hoeft een aanvraag dus niet noodzakelijkerwijze aan alle aandachtspunten en criteria te toetsen, en punt per punt of criterium per criterium haar beslissing uitdrukkelijk te motiveren. Wat noodzakelijk of relevant voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is, hangt af van de concrete gegevens van het dossier.

Naast een toets aan de gewestplanbestemming van woongebied met landelijk karakter, worden in de vergunningsbeslissing van 8 mei 2011 de bezwaarschriften, waaronder dat van de tweede en derde verzoekende partij, geëvalueerd en verworpen. De beslissing bevat ook een toets aan de goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

Het ontwerp voorziet in het wijzingen van de verkaveling, waarvoor op 15 september 1964 een verkavelingsvergunning werd verleend aan Huyghebaert-Van Loo (...). De oorspronkelijke verkaveling is wat betreft de loten die deel uitmaken van de huidige verkavelingswijziging niet vervallen. De geplande wijzigingen omvatten de herverdeling van de bouwloten 15 en 16 uit de oorspronkelijke verkaveling, de uitbreiding van bouwlot 11 uit de oorspronkelijke verkaveling en het voorzien van een bijkomend bouwlot 25. De wijziging van de verkaveling voor de loten 15 en 16 werd op verzoek van de n.v. Detraco bij wijze van een afzonderlijke procedure, door het college van burgemeester en schepenen op 19 februari 2008 goedgekeurd, en maakt bijgevolg als dusdanig geen deel meer uit van de verdere motivering noch van het onderhavig besluit. De bouwkwavels 11 en 25 die uiteindelijk het onderwerp zijn van de gevraagde verkavelingswijziging, zijn bedoeld voor het oprichten van een alleenstaande residentiële woningbouw met beperkte mogelijkheid tot het uitoefenen van een vrij beroep.

De loten 15 en 16 zijn gelegen midden een residentiële site hoofdzakelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van alleenstaande eengezinswoningen. De uitbreiding van lot 11 en het bijkomend lot 25 zijn gelegen aan de rand van deze residentiële site en palen rechtstreeks aan het open landschap dat gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van weidecomplexen.

Met het voorstel van verkavelingswijziging wordt tegemoet gekomen aan een optimale invulling van de zone die in het gewestplan gekend is als woongebied met landelijk karakter. De verkavelingsvoorschriften werden opgemaakt in functie van de bestaande woontypologie (alleenstaande eengezinswoningbouw met een beperkt gabarit). Lot 25 wordt voorzien in tweede bouworde, maar sluit – mede door zijn ontsluiting op het Sparrenbospad en de beperkte bouw mogelijkheden, maximaal aan binnen het concept van de oorspronkelijke verkaveling. Bijgevolg is het ontwerp stedenbouwkundig inpasbaar en kadert deze binnen de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

...

De verzoekende partijen laten die motivering onbesproken en onbetwist. Zij beperken zich tot een loutere opsomming van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, zonder enige inhoudelijke, concreet op de verkavelingswijziging toegespitste argumentatie. Zij leggen niet uit welke aandachtspunten en criteria noodzakelijk of relevant voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zijn en in de motivering van de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 niet of onvoldoende aan bod komen. Die motivering wordt aan geen enkele kritiek onderworpen. Het proces van die motieven wordt niet ambtshalve gemaakt.

Het kan als wettigheidskritiek niet volstaan om louter te poneren dat de beslissing niet toetst aan artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO zonder concreet de motieven van die beslissing bij het onderzoek te betrekken en te weerleggen. Dat geldt ook voor het door de tweede en derde verzoekende partij ingediende bezwaarschrift. De verzoekende partijen argumenteren niet waarom de evaluatie van dat bezwaarschrift in de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 niet zou deugen.

Pas in de wederantwoordnota en dus te laat geven de verzoekende partijen een aanzet tot kritiek door te stellen dat de vergunningsbeslissing van 8 juli 2011 enkel de bestaande toestand bespreekt en de impact op het open landschap en op de aanpalende percelen buiten beschouwing laat. Daarover valt er in de exceptie van onwettigheid, zoals uiteengezet in het inleidende verzoekschrift, niets te lezen.

3.6.

De verzoekende partijen tonen de onwettigheid van de wijzigingsvergunning van 8 juli 2011 niet aan.

4.

Ook de in ondergeschikte orde aangevoerde kritiek dat de verkavelingswijziging van 8 juli 2011, als ze niet onwettig is, dan toch minstens wegens ontstentenis van een rechtsgeldige aanplakking met toepassing van artikel 4.7.19, §3 VCRO onuitvoerbaar is, wordt niet aangenomen. De door artikel 4.7.19, §3 VCRO ingestelde wachttermijn van vijftig dagen, te rekenen vanaf de dag van aanplakking, richt zich tot de aanvrager, niet tot het vergunningverlenend bestuur. Anders dan de verzoekende partijen beweren, kan de verkavelingswijziging wel degelijk als rechtsgrond dienen voor de bestreden beslissing. De vraag of de vergunning tot verkavelingswijziging al dan niet regelmatig aangeplakt werd, is in dat opzicht niet relevant. Zelfs als de wachttermijn geen aanvang zou hebben genomen, zoals de verzoekende partijen beweren, dan vormt dat voor de verwerende partij geen wettelijk beletsel om een stedenbouwkundige vergunning op grond van de vergunning tot verkavelingswijziging af te geven. Het zijn de eerste en tweede tussenkomende partij die zich als aanvragers naar de wachttermijn moeten gedragen.

5.

Voor zover de verzoekende partijen de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van de onwettigheid dan wel onuitvoerbaarheid van de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 bepleiten, is het middel ongegrond.

6.1.

De verzoekende partijen argumenteren ondergeschikt dat, voor zover de verkavelingswijziging van 8 juli 2011 voor wettig en uitvoerbaar moet worden gehouden, er minstens vastgesteld moet worden dat de bestreden beslissing de aanvraag op geen enkele wijze aan de verkavelingsvoorschriften toetst.

6.2.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat de aanvraag van de eerste en tweede tussenkomende partij in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften is. Die verkavelingsvoorschriften worden als voldoende specifiek omschreven, waaruit er wordt besloten dat de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is.

De vaststelling dat de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften overeenstemt, vindt steun in de gegevens van het aanvraagdossier. Geen enkel stuk spreekt die vaststelling tegen. De motivatienota van de aanvraag licht voorschrift per voorschrift toe dat de te bouwen woning aan alle verkavelingsvoorschriften, voor zover van toepassing, voldoet. De verzoekende partijen tonen voor geen enkel verkavelingsvoorschrift de feitelijke onjuistheid van de vastgestelde conformiteit aan.

De verzoekende partijen werken hun kritiek in de wederantwoordnota uit waar zij stellen dat de verkavelingsvoorschriften een beoordelingsmarge aan het vergunningverlenend bestuursorgaan laten en dat om die reden een loutere verwijzing naar de verkavelingsvoorschriften niet kan volstaan. Die argumentatie doet niet anders besluiten. Waar de verkavelingsvoorschriften een minimum en een maximum bepalen, zoals voor de bouwhoogte, de bebouwbare oppervlakte en de dakhelling, wordt een aanvraag geacht in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te zijn als die de minima en maxima respecteert. De verzoekende partijen betwisten niet dat de aanvraag binnen de door de verkavelingsvoorschriften opgelegde minima en maxima blijft. Wat het verkavelingsvoorschrift betreffende het materiaalgebruik betreft, blijkt uit de gegevens van de aanvraag dat er voor metselwerk als gevelmateriaal gekozen wordt. Dat is een van de toegelaten gevelmaterialen.

6.3.

In overeenstemming met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden de voorschriften van een verkavelingsvergunning geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover die verkavelingsvoorschriften de in punt 1° van die bepaling vermelde aandachtspunten regelen en behandelen. In de door artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalde mate blijft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke ordening beperkt tot het onderzoek van de overeenstemming van die aanvraag met de verkavelingsvoorschriften.

De op 8 juli 2011 vergunde verkavelingswijziging houdt de creatie van lot nr. 25 in, dat bestemd wordt voor de bouw van een woning. Zoals vastgesteld, blijft de door de bestreden beslissing vergunde woning op dat lot binnen de perken van de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partijen kunnen de visuele hinder en het verlies aan uitzicht op het achterliggende open landschap die zij als gevolg van de bestreden beslissing vrezen te ondergaan, dan ook niet dienstig aanvoeren ter betwisting van de verenigbaarheid van de vergunde aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Die beoordeling heeft al ter gelegenheid van de verkavelingswijziging, waarvan de

onwettigheid niet aangetoond wordt, haar beslag gekregen. De discussie over wie het groenscherm opgericht heeft en wat daarvan de impact is, doet niet ter zake.

Om dezelfde reden kunnen de verzoekende partijen evenmin de hinder en de impact op de persoonlijke levenssfeer als gevolg van de toegangsweg tot lot nr. 25 nog ter discussie stellen. De bestemming van de weg op lot nr. elf als toegangsweg ter ontsluiting van lot nr. 25 is een gevolg van de verkavelingswijziging van 8 juli 2011.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

1.

Een tweede middel nemen de verzoekende partijen uit de schending van artikel 4.7.21, §1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen argumenten dat de verwerende partij, zoals uit artikel 4.7.21, §1 VCRO blijkt, de aanvraag in haar volledigheid moet onderzoeken. De verwerende partij moet in de bestreden beslissing duidelijk de overwegingen vermelden waarop zij steunt.

De verzoekende partijen hekelen dat de verwerende partij niet op de concrete en gedetailleerde argumentatie in het administratief beroepsschrift ingegaan is. Zo werd de onwettigheid van de verkavelingsvergunning van 8 juli 2011 op meerdere punten aangetoond en geargumenteed. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing genomen zonder daarmee rekening te houden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk overweegt dat het een orgaan van actief bestuur niet toekomt om de wettigheid van een definitief geworden verkaveling in vraag te stellen. Duidelijker kan het volgens de verwerende partij niet worden gesteld.

3.

Ook de eerste en tweede tussenkomende partij wijzen op de passage in de bestreden beslissing waarin de verwerende partij motiveert dat zij niet bevoegd is om de onwettigheid van de verkavelingswijziging van 11 juli 2011 te beoordelen. Enkel hoven en rechtbanken kunnen artikel 159 van de Grondwet toepassen. De eerste en tweede tussenkomende partij wijzen bovendien op de rechtspraak van de Raad van State die oordeelt dat het inroepen van de exceptie van onwettigheid tegen een individuele constitutieve akte, zoals een verkavelingsvergunning, indruist tegen de rechtszekerheid en het beginsel dat tot eerbied voor verworven rechten verplicht.

Beoordeling door de Raad

Zoals al uit de beoordeling van het eerste middel al blijkt, geldt artikel 159 van de Grondwet voor de met rechtspraak belaste organen, niet voor organen van actief bestuur. Het verwijt dat de verwerende partij, ondanks de uitdrukkelijke vraag van de verzoekende partijen, de wettigheidskritiek op de vergunning van 8 juli 2011 tot verkavelingswijziging niet onderzocht heeft, is ongegrond. Zoals ook uit de beoordeling van het eerste middel blijkt, is die wettigheidskritiek ongegrond.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente DE HAAN is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Bart SINNAEVE en mevrouw Eva DE CRAEMER is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de eerste en de tweede tussenkomende partij, elk voor de helft.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 12 juli 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van
Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF