

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0431 van 10 juni 2014
in de zaak 1011/0539/A/8/0483

In zake: De **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent , Koning Albertlaan 128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*tussenkomen-
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 8 februari 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristie van 3 augustus 2010 wordt ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in twaalf kavels.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 28 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier COOPMAN die loco advocaat Veerle TOLLENAERE verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ██████ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wannes THYSSEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv ██████ verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

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

IV. FEITEN

1.

Op 11 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Lochristi een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een aantal percelen in twaalf bouwkvavels

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het Algemeen Plan van Aanleg van de gemeente Lochristi, met de bestemming deel woonzone, deels kernwoonzone.

De van toepassing zijnde voorschriften van het Algemeen Plan van Aanleg luiden als volgt:

“ ...

ART. 5. WOONZONES

5.1. Bestemming :

Woonzone met lage densiteit, in hoofdzaak open tot halfopen bebouwing.

5.2. Gegevens :

1. Densiteit bij nieuwe verkavelingen of woonentiteiten: 7 tot 15 wooneenheden per ha.

2. Aantal bouwlagen of hoogten: max. 2 bouwlagen voor de eerste bouwzone. De hoogte van bedrijfsgebouwen is beperkt tot 5 m.

5. Max. Hoogte per bouwlaag: 3 m.

5.4. Groenindex :

Voor nieuwe verkavelingen en woonentiteiten met meer dan 10 eenheden is een groenindex voorzien van 5 % van de totale bruto-terreinoppervlakte, in te richten door de verkavelaar of bouwheer als openbaar groen en verkeersgroen.

5.5. Publiciteit :

Is toegelaten zie Art. 2.2. A en B.

5.6. Parkeerplaatsen :

Is van toepassing zie Art. 3.

...”

De stedenbouwkundige voorschriften van de kernwoonzone bepalen:

“ ...

Art. 4. KERNWOONZONES

4.1. Bestemming:

Woonzone met hoge densiteit, in hoofdzaak voor gesloten bebouwing, voor de kernen der hoofd- en deelgemeente.

4.2. Gegevens:

1. Aantal bouwlagen of hoogte: maximum aantal bouwlagen in de eerste bouwzone is per kernzone:

- 3 bouwlagen voor Lochristi, Zaffelare en Zeveneke.

- 2 bouwlagen voor Beervelde.

De hoogte voor bedrijfsgebouwen is beperkt tot 6 m kroonlijsthoogte.

4. Max. hoogte per bouwlaag: 3,2 m.

5. Groenindex : niet van toepassing.

4.4. Publiciteit:

Is toegelaten zie Art. 2.2. A en B.

4.5. Parkeerplaatsen:

Zie Art. 3. De normen bepaald door art. 3.4. zijn van toepassing, maar het gemeentebestuur kan bij ontheffing, in een parkeerreglement, fiscale heffingen opleggen.

...”

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

2.

Blijkbaar zijn er vragen vanwege de gemeente en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, worden de plannen aangepast en nieuwe documenten aan het dossier toegevoegd.

Dit wordt geformaliseerd in een brief 11 januari 2010 van de tussenkomenende partij aan gemeente, waarin wordt aangegeven welke documenten in de plaats komen van eerder

ingediende documenten (8 in totaal) en welke nieuwe documenten aan het dossier moeten worden toegevoegd (3 in totaal).

Dit is voor de gemeente aanleiding om een nieuw ontvangstbewijs af te leveren. Uit stuk 10a van de verzoekende partij, dat is de brief van 11 januari 2010 zoals die door de gemeente is ontvangen, is een stempel aangebracht met de vermelding, onder meer, "dossier ingediend op 22 januari 2010".

Op diezelfde brief is een andere vermelding aangebracht, op datum van 9 maart 2009, waarin vermeld wordt dat het college van burgemeester en schepenen op die datum kennis heeft genomen van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning "*welke opgenomen werd i.d. verk. aanvraag*". Dit kan begrepen worden als een referentie naar artikel 4.2.17 §1 VCRO, op grond waarvan de verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor alle handelingen die nodig zijn om de verkaveling bouwrijp te maken, zoals de wegeniswerken. Voor de inwerkingtreding van de VCRO op 1 september 2009 was voor die werken immers een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning vereist, die na die datum overbodig werd.

3.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristie weigert op 3 augustus 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij ingevolge het negatief bindend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 9 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 november 2010 als volgt om dit beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

"...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid. Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

Het aanvraagdossier werd op 11 juni 2008 voor de eerste maal ingediend. Een ontvangstbewijs werd hiervoor afgeleverd. Naar aanleiding van een overleg tussen de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening en de diensten van het agentschap R-O Vlaanderen werd het aanvraagdossier in zijn totaliteit teruggestuurd naar de aanvrager met de vraag het ontwerp aan te passen aan de tijdens het overleg geuite opmerkingen. Een aangepast dossier werd op 28 november 2008 ingediend. Bij nazicht van het dossier waren nog enkele aanvullingen en bijkomende technische wijzigingen vereist (ivm waterbuffering). Een laatste overleg tussen de gemeente, ■■■ en het studiebureau vond plaats op 11 januari 2010. Na lichte bijsturing van het dossier werd uiteindelijk een nieuw ontvangstbewijs afgeleverd op 16 maart 2010.

Alle adviezen werden aangevraagd en ontvangen in 2010. De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 een beslissing genomen over de zaak der wegen.

Het gegeven dat het dossier niet volledig / correct werd ingediend en moest aangepast worden, is conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet te beschouwen als een niet volledig verklaard dossier, de aangepaste plannen zijn als nieuwe aanvraag te beschouwen. Het feit dat het dossiernummer bij de gemeente onveranderd is gebleven, doet hier niet terzake aangezien een dossiernummer geen juridische draagwijdte heeft. Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg van toepassing, conform artikel 4.1.8 "De bepalingen van deze onderafdeling zijn van toepassing op verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten.."

De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is opgelegd door het besluit van de Vlaamse regering van 29/5/2009, en is dus evenzeer van toepassing op voorliggende verkavelingaanvraag.

..."

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen.

De met het oog op het voorgestelde middel tot vernietiging relevante motivering luidt als volgt:

"...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid. Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

Het aanvraagdossier werd evenwel op 11 juni 2008 ingediend. Een ontvangstbewijs werd hiervoor afgeleverd. De plannen dienden nadien beperkt bijgestuurd te worden. Dit gegeven maakt niet dat onderhavige aanvraag als nieuwe aanvraag diende beschouwd te worden conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet. Hieruit dient besloten dat de aanvraag dateert van voor 1 september 2009.

Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg niet van toepassing.

Ook andere regelgeving die van kracht is voor aanvragen ingediend vanaf 1 september 2009, zoals adviesvraag aan Onroerend Erfgoed en de verplichting om de voorschriften in tabelvorm uit te werken, zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is betekend met een aangetekende brief van 7 januari 2011. Het met een aangetekende brief van 8 februari 2011 ingestelde beroep is tijdig

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 7.3.11 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning, van artikel 1, 1°, h, 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1999 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

10. Artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende grond- en pandenbeleid stelt:

De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Ten aanzien van aanvragen voor verkavelingswijzigingen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend, geldt het eerste lid enkel indien de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project, wat betreft het aantal loten en/of de grondoppervlakte, die voor gevolg heeft dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voldoet. De omvang van de sociale last wordt berekend op basis van dat nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte.

Het decreet grond- en pandenbeleid trad in werking op 1 september 2009.

De datum van 1 september 2009 is derhalve cruciaal om te oordelen over de toepasbaarheid van vermeld artikel in deze zaak.

Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingvergunningen immers enkel ten aanzien van verkavelingaanvragen die vanaf die datum werden ingediend.

De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

11. In casu werd op 11 juni 2008 voor de eerste maal een aanvraagdossier tot verkavelen ingediend. Een aangepast dossier werd ingediend op 28 november 2008 in antwoord op de brief van 9 oktober 2008 van het gemeentebestuur betreffende de nodige aanpassingen en aanvullingen. Daarna bleken nog wijzigingen nodig. Een overleg vond nog plaats (tussen ■■■, het studiebureau en de gemeentelijke diensten) op 11 januari 2010. Het dossier werd nog bijgestuurd en bij brief van 21 januari 2010 opnieuw ingediend. Hiervoor werd op 16 maart een ontvangstbewijs opgesteld en verstuurd. De deputatie is blijkbaar van mening dat de aanvraag waarvoor een ontvangstbewijs werd afgeleverd op 16 maart 2010, nog steeds dezelfde aanvraag betreft als ingediend op 11 juni 2008.

Zij stelt dat artikel 7.3.11. van het decreet grond- en pandenbeleid enkel ten aanzien van de verkavelingaanvragen geldt die vanaf 1 september 2009 in een eerste administratieve aanleg worden ingediend en dat derhalve de datum van indiening in het voorliggende dossier 11 juni 2008 is. Enkel wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig zou worden verklaard en opnieuw wordt ingediend zou dit als een nieuw aanvraag gelden conform dit artikel.

12. Vastgesteld moet worden dat de volledige procedure in casu opnieuw werd doorlopen na 1 september 2009 :

- Een nieuw ontvangstbewijs werd door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd op 16 maart 2010.*
- Een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 24 maart 2010 tot en met 23 april 2010.*
- Alle adviezen werden opnieuw aangevraagd en ontvangen.*
- De plannen werden ondertekend door de aanvrager op 21 januari 2010.*
- Na het overleg van 11 januari 2010 werd ook beslist om de aanvraag tot verkavelen ook als aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te zien. De aanvraag tot bouwen werd in die zin dan ook ingetrokken (zie stempel op de brief tot indienen van de aanvraag van 21 januari 2010).*

De gemeenteraad heeft op 28 juni 2010 een beslissing genomen over de zaak van de wegen.

Uit dit alles blijkt zeer duidelijk dat de ingediende aanvraag onder artikel 7.3.11. van het decreet grond- en pandenbeleid diende te vallen. Dit artikel bepaalt dat datum van indiening van een dossier de datum is waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en/of niet volledig verklaard dossier wordt uiteraard ook beschouwd als nieuwe aanvraag.

De deputatie leidt uit deze zin volledig ten onrechte af dat het pas is wanneer een dossier niet ontvankelijk of niet volledig werd verklaard en opnieuw wordt ingediend dat dit een nieuwe aanvraag zou worden.

Deze bepaling houdt in dat in de situatie dat het dossier niet ontvankelijk / volledig wordt verklaard en het opnieuw wordt ingediend, er sprake is van een nieuwe aanvraag.

Deze bepaling brengt niet mee dat, indien er geen beslissing is tot onontvankelijkheid of onvolledigheid, er nooit sprake zou zijn van een nieuwe aanvraag.

De situatie zoals zij thans voorligt, staat niet in het geciteerde artikel vermeld, omdat een dergelijke werkwijze steeds een nieuwe aanvraag inhoudt. Het feit dat volledig nieuwe plannen werden ingediend, een nieuw ontvangstbewijs werd afgeleverd en de volledige vergunningsprocedure vanaf dan werd doorlopen, duidt dit aan.

Het feit dat het dossiernummer bij de gemeente onveranderd is gebleven is absoluut niet relevant.

13. Dat het college van burgemeester en schepenen uitging van een volledig nieuwe aanvraag, blijkt ook uit het feit dat zij enkel het dossier vanaf de aanvraag van 16 maart 2010 overmaakte aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar met het oog op zijn advies.

Het college ging er duidelijk van uit dat al wat voordien was gebeurd geen deel meer uitmaakte van het doorgestuurde aanvraagdossier.

14. Er is echter absoluut geen reden om het dossier als een geheel te zien.

Er kan slechts worden vastgesteld dat na 1 september 2009 zowel nieuwe plannen werden ingediend als de volledige procedure werd doorlopen.

15. Artikel 3§1, 8° van het besluit van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning stelt :

8° stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op de gehele verkaveling en haar verschillende onderdelen, eventueel gegroepeerd per onderdeel. De voorschriften dienen verplicht weergegeven in tabelvorm, met in de linkerkolom een toelichting per voorschrift en in de rechterkolom de bindende bepalingen;

Het besluit trad in werking op 1 september 2009 (artikel 12).

Uit het eerste onderdeel bleek reeds dat de aanvraag pas na 1 september 2009 werd ingediend.

De verplichting tot het opstellen van de stedenbouwkundige voorschriften in tabelvorm is dus van toepassing op de voorliggende verkavelingaanvraag.

Doordat de tabelvorm niet voorligt is ook deze bepaling geschonden.

16. De bestreden stelt op pagina 2 onder 1.3. :

Het college van burgemeester en schepenen diende verplicht advies te vragen aan Onroerend erfgoed, aangezien het een verkaveling van minstens 10 loten betreft. Dit advies werd evenwel niet aangevraagd.

Op pagina 10 stelt deze zelfde beslissing :

Ook andere regelgeving die van kracht is voor aanvragen ingediend vanaf 1 september 2009, zoals adviesaanvraag aan Onroerend Erfgoed, zijn niet van toepassing op deze aanvraag.

Artikel 1, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen, stelt dat advies moet worden gevraagd door "de entiteit van het agentschap Ruimte en Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, voor

h) aanvragen voor :

1) verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

Het besluit trad in werking op 1 september 2009 (artikel 3).

Uit het eerste onderdeel bleek reeds dat de aanvraag pas na 1 september 2009 werd ingediend. Dit advies diende derhalve te worden gevraagd.

Daarenboven is de motivering in de bestreden beslissing op dit punt tegenstrijdig. Enerzijds wordt gesteld dat het advies diende te worden gevraagd, anderzijds dat het niet diende te worden gevraagd.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

Verzoeker stelt dat de deputatie ten onrechte te in het middel opgeworpen regelgeving niet heeft toegepast, nu de aanvraag volgens haar werd ingediend na 1 september 2009, zijnde datum van inwerkingtreding van deze rechtsregels.

De discussie handelt aldus over de vraag of de deputatie van een correcte datum van indiening is uitgegaan.

De deputatie motiveert hieromtrent uitdrukkelijk in de bestreden beslissing:

“De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid. Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

Het aanvraagdossier werd evenwel op 11 juni 2008 ingediend. Een ontvangstbewijs werd hiervoor afgeleverd. De plannen dienden nadien beperkt bijgestuurd te worden. Dit gegeven maakt niet dat onderhavige aanvraag als nieuwe aanvraag diende beschouwd te worden conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet. Hieruit dient besloten dat de aanvraag dateert van voor 1 september 2009.

Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg niet van toepassing.

Ook andere regelgeving die van kracht is voor aanvragen ingediend vanaf 1 september 2009, zoals adviesvraag aan Onroerend Erfgoed en de verplichting om de voorschriften in tabelvorm uit te werken, zijn niet van toepassing op deze aanvraag.”

De deputatie wijst terecht op de uitdrukkelijke bepaling van artikel 7.3.11. DGPB:

“De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt

betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.”

Aangezien de decreetgever de reikwijdte van het begrip ‘nieuwe aanvraag’ expliciet bepaalt, en huidige procedurele situatie hier niet onder kan worden gebracht, neemt de deputatie in alle redelijkheid aan dat noch een beperkte aanpassing van de plannen, na de initiële indiening van het dossier op 11 juni 2008, noch het nieuw uitgebrachte ontvangsbewijs tot gevolg kan hebben dat er sprake is van een nieuwe aanvraag.

Daar waar verzoeker stelt dat “deze bepaling niet meebrengt dat, indien er geen beslissing is tot onontvankelijkheid of onvolledigheid, er nooit sprake zou zijn van een nieuwe aanvraag”, lijkt hij, in de context van de huidig voorliggende aanvraag, een interpretatie aan artikel 7.3.11. DGPB toe te kennen die het niet bezit.

Aangezien de deputatie er aldus terecht van uitging dat de aanvraag dateert van 11 juni 2008, diende eveneens niet voldaan te worden aan de vereisten van de besluiten van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 en 5 juni 2009, nu deze op het moment van indienen van de aanvraag nog niet van kracht waren.

...”

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

De tussenkomenende partij diende het voorliggende verkavelingsdossier, zoals gezegd, reeds in 2008 in.

Sedertdien vernam de tussenkomenende partij niets meer over de behandeling van het ingediende dossier. Zij ging er dan ook van uit dat het dossier te gepasten tijde zou behandeld worden door het college van burgemeester en schepenen.

Pas begin januari 2010 werd de tussenkomenende partij door het gemeentebestuur gecontacteerd om, naar aanleiding van de daadwerkelijke behandeling van het dossier, enkele zaken toe te lichten (o.m. gelet op de intussen verstreken ‘wachtijd’ en de gewijzigde regelgeving). De tussenkomenende partij kwam tegemoet aan de vraag van de gemeente. Uit de stukken blijkt dat enkel verduidelijkende stukken werden ingediend, en dan nog op vraag van de gemeente.

Als gevolg van een materiële vergissing, naar aanleiding van de daadwerkelijke behandeling van het aanvraagdossier en de bijgebrachte toelichting, werd op 16 maart 2010 een nieuw ontvangsbewijs afgeleverd. Van dit ontvangsbewijs werd – ten onrechte – melding gemaakt in het vergunningsbesluit van het schepencollege van Lochristi. Het dossier werd, zoals aangetoond, reeds in 2008 ingediend. Het kan de tussenkomenende partij niet ten kwade worden geduid dat er gedurende het verstrijken van meer dan anderhalf jaar geen verder gevolg werd gegeven aan haar ingediende aanvraag. Sterker nog, zij wordt nu ‘gestraft’ omdat de regelgeving in tussentijd wijzigde.

Concreet baseerde de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar zich op een fout uitgangspunt bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag. De aanvraag diende, overeenkomstig de overgangsbepalingen bij de VCRO, immers behandeld te worden volgens de ‘oude’ procedureregels (zie artikel 7.5.8. 2^o lid VCRO). Dit impliceert ook dat er met de bepalingen van het grond- en pandendecreet – dat slechts van toepassing is

sinds 1 september 2009 en dus ruim nadat voorliggende aanvraag werd ingediend – geen rekening diende te worden gehouden.

Eenzelfde redenering geldt voor de in te winnen adviezen. Zo gaat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar er verkeerdelijk van uit dat het advies van Onroerend Erfgoed diende te worden ingewonnen. Immers, het besluit van 5 juni 2009 trad in werking op 1 september 2009 en dus pas nadat deze verkavelingsaanvraag werd ingediend. In het vroegere DRO was deze adviesverplichting niet voorzien.

Nu de aanvraag reeds in 2008 werd ingediend – maar pas in 2010 behandeld – kan niet verwezen worden naar adviesverplichtingen uit de VCRO, aangezien die eenvoudigweg niet van toepassing zijn op voorliggende aanvraag.

Ook met betrekking tot de adviesverplichting van ANB gaat deze vaststelling op. De bepalingen van de VCRO vinden op de behandeling van deze verkavelingsaanvraag geen toepassing. Deze aanvraag moet overeenkomstig de bepalingen van het (oude) DRO worden behandeld. Ten tijde van het indienen van de verkavelingsvergunning gold de adviesverplichting van ANB niet en was de verkavelaar ook geen compensatie verschuldigd.

De deputatie heeft deze problematiek in het bestreden besluit accuraat beoordeeld. Zij nam expliciet het volgende standpunt in:

“De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een ongunstig advies gegeven omdat de aanvraag geen rekening houdt met het grond- en pandenbeleid.

Overeenkomstig artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 grond- en pandenbeleid gelden de verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke verkavelingsvergunningen enkel ten aanzien van verkavelingsaanvragen die vanaf 01.09.2009 in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. Het is pas wanneer een dossier niet ontvankelijk en/of niet volledig werd verklaard en opnieuw werd ingediend, dat dit als een nieuwe aanvraag wordt beschouwd conform voormeld artikel 7.3.11.

Het aanvraagdossier werd evenwel op 11 juni 2008 ingediend. Een ontvangstbewijs werd hiervoor afgeleverd. De plannen dienden nadien beperkt bijgestuurd te worden. Dit gegeven maakt niet dat onderhavige aanvraag als nieuwe aanvraag diende beschouwd te worden conform artikel 7.3.11. van voormeld decreet.

Het decreet grond- en pandenbeleid is bijgevolg niet van toepassing.

Ook andere regelgeving die van kracht is voor aanvragen ingediend vanaf 1 september 2009, zoals adviesvraag aan Onroerend Erfgoed en de verplichting om de voorschriften in tabelvorm uit te werken, zijn niet van toepassing op deze aanvraag.”

Onder verwijzing naar artikel 7.3.11. van het Decreet Grond- en Pandenbeleid, dat luidt als volgt:

*“De bij dit decreet bepaalde verplichtingen om sociale lasten en lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, gelden ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. **De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt***

betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

Ten aanzien van aanvragen voor verkavelingswijzigingen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend, geldt het eerste lid enkel indien de verkavelingswijziging leidt tot een uitbreiding van het project, wat betreft het aantal loten en/of de grondoppervlakte, die voor gevolg heeft dat het nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling aan de voorwaarden, vermeld in artikel 4.1.8, eerste lid, voldoet. De omvang van de sociale last wordt berekend op basis van dat nog niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte.” (eigen vetdruk)

is de deputatie dus – terecht – van oordeel dat het niet om een nieuwe aanvraag gaat en paste zij de procedureregels op een correcte manier toe.

...”

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 7.3.11. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid luidt als volgt:

“...

De bij dit decreet bepaalde verplichting om lasten inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, geldt ten aanzien van alle betrokken vergunningsaanvragen die vanaf de inwerkingtreding van dit decreet in eerste administratieve aanleg worden ingediend. De datum van indiening is de datum waarop de aanvraag regelmatig bij het vergunningverlenende bestuursorgaan wordt betekend. De herindiening van een eerder niet ontvankelijk en /of niet volledig verklaard dossier wordt beschouwd als een nieuwe aanvraag.

...”

Dit decreet is, voor wat betreft en de door dat decreet opgelegde verplichtingen inzake de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod te verbinden aan specifieke stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen, in werking getreden op 1 september 2009 (artikel 7.5.1).

Het antwoord op de vraag of de verwerende partij bij het verlenen van de vergunning al dan niet de verplichtingen moest opleggen die voortvloeiden uit het Grond- en pandendecreet, hangt dus af van de datum waarop de aanvraag voor de verkavelingsvergunning werd ingediend.

Volgens de verzoekende partij is dat 22 januari 2010, volgens de verwerende partij en de tussenkomenende partij is dat 11 juni 2008. Zij stellen dat de oorspronkelijke aanvraag nog steeds hangende was, dat die enkel werd aangevuld met bijkomende documenten en gegevens, en dat het bewijs van indiening van 22 januari 2010 geen betekenis heeft.

2.

Bij het beantwoorden van die vraag moet rekening gehouden worden met de regelgeving zoals die van toepassing was op de datum van het eerste ontvangstbewijs, 11 juni 2008.

Op die aanvraag was van toepassing het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO 1999).

Op grond van artikel 111, §1, eerste en tweede lid, van dit decreet neemt het college van burgemeester en schepenen een beslissing over aanvragen voor verkavelingsvergunningen binnen een termijn van 150 na de indiening van de aanvraag, verlengd met 30 dagen in geval er een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Artikel 111, §2 van hetzelfde decreet bepaalt dat als binnen de hiervoor vermelde termijn geen beslissing is verzonden, dit gelijk gesteld wordt met een stilzwijgende weigering.

3.

Evenwel bepaalt de overgangsregeling van artikel 193 §2 van hetzelfde decreet dat, zolang een gemeente niet beschikt over een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, een gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een conform verklaard plannenregister, een vastgesteld vergunningenregister en een register van de onbebouwde percelen, de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen behandeld worden overeenkomstig artikel 43, §1 tot en met §5, artikel 44, 49, 51, 52, 53 en 55, §1, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 (het Coördinatie-decreet).

Uit die bepalingen, meer bepaald uit de artikels 52, 53 en 55, §1 DRO 1999, blijkt dat de termijn van 150 dagen waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt om een beslissing te nemen, een termijn van orde is. Ook na die termijn blijft het college bevoegd om een beslissing te nemen, zolang de aanvrager niet beslist om tegen het uitblijven van een beslissing een beroep in te stellen bij de deputatie overeenkomstig artikel 53 DRO 1999.

4.

Het blijkt dat in deze zaak het college van burgemeester en schepenen de vergunning geweigerd heeft omdat de verzoekende partij een ongunstig bindend advies heeft uitgebracht. Dat het advies bindend was, betekent dat aanvraag van de tussenkomende partij nog conform de hiervoor vermelde artikels 52, 53 en 55 §1 DRO 1999 diende te worden behandeld.

Uit de aan de Raad voorgelegde stukken blijkt niet dat de tussenkomende partij tegen het uitblijven van de beslissing over de aanvraag ingediend op 11 juni 2008 een administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij.

Daaruit volgt verder dat het ontvangstbewijs van 22 januari 2010 geen betrekking heeft op een nieuwe aanvraag, vermits de vroegere aanvraag nog niet tot een beslissing had geleid en er evenmin door de verzoekende partij beroep was ingesteld bij de verwerende partij tegen het uitblijven van een beslissing.

Er is geen regel of beginsel van behoorlijk bestuur dat bepaalt dat een aanvrager zijn dossier niet mag vervolledigen of documenten door andere documenten vervangen nadat zijn aanvraag is ingediend, voor zover die wijzigingen niet worden aangebracht nadat door de gemeente over de aanvraag adviezen werden ingewonnen, of in voorkomend geval, het openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Uit het dossier blijkt dat de adviezen maar gevraagd werden, en het openbaar onderzoek georganiseerd werd, nadat de tussenkomende partij de wijzigingen aan haar dossier had aangebracht met de stukken gevoegd bij haar brief van 11 januari 2011.

Het ontvangstbewijs dat op 22 januari 2010 werd afgeleverd had dus geen voorwerp, aangezien de aanvraag waarvoor op 11 juni 2008 een ontvangstbewijs afgeleverd was, nog steeds in behandeling was bij de gemeente.

De verwerende partij heeft derhalve terecht beslist dat het Grond- en pandendecreet niet van toepassing was op de aanvraag van de tussenkomende partij.

5.

Om dezelfde reden is de klacht van de verzoekende partij dat de aanvraag niet voldeed aan de voorschriften van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning niet gegrond: ook dit besluit, dat van latere datum is dan de datum van indiening van de aanvraag waarover de verwerende partij beslist heeft, is niet van toepassing op het dossier dat de tussenkomende partij had ingediend.

Het middel is ongegrond.

6.

De tussenkomende partij vraagt ook om in voorkomend geval de bestreden beslissing gedeeltelijk te vernietigen. Gelet op de verwerping van het beroep is deze vraag zonder voorwerp.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ■■■ is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Bram CARDOEN toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Marc BOES