

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.386 van 28 september 2011
in de zaak A. 193.588/X-14.301.**

In zake : 1. Adrianus HAMERS
 2. Cornelia ARTS
 wonend te 2382 POPPEL
 Maarle 9a
 waar woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Els Empereur
kantoor houdend te 2600 ANTWERPEN
Uitbreidingstraat 2
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 28 juli 2009, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 1 juli 2009 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende verwerping van het beroep ingesteld door Adrianus Hamers en Cornelia Arts tegen het besluit van 3 februari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels houdende weigering van de vergunning voor het wijzigen van de verkaveling nr. 095/036 met betrekking tot een perceel gelegen te Ravels, Maarle, kadastraal bekend sectie B, nrs. 6/s3 en 6/t3.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen en de verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 25 maart 2011.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Adrianus Hamers, en advocaat Kristof Hectors, die loco advocaat Els Empereur verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Barbara Speybrouck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partijen zijn eigenaar van percelen met huizen gelegen aan de straat Maarle te Ravels (deelgemeente Poppel), kadastraal bekend sectie B, nrs. 6/s3 en 6/t3.

4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout zijn de voormelde percelen gelegen in agrarisch gebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen zijn wel gelegen binnen de omschrijving van een vergunde verkaveling. Meer bepaald betreft het lot 1 van de op 28 maart 1967 door de gemeente Poppel afgeleverde verkavelingsvergunning nr. 095/036. Die verkavelingsvergunning is verleend onder de voorwaarde dat “gelet op de geringe diepte van het perceel het ontwerp gewijzigd en aangevuld wordt zoals in het rood is aangeduid op bijgaand plan, twee kavels in plaats van drie”.

5. Op 29 oktober 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels de vorige eigenaars van lot 1 de wijziging van de voormelde verkavelingsvergunning. Dat college weigert de opsplitsing van lot 1 in twee loten omdat daardoor “het aantal woningen toe(neemt) waardoor de residentiële druk op het agrarisch gebied toeneemt en de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden”, wat “in agrarische buitengebieden (...) niet wenselijk (is)”. Ook wijst het college er op dat “de kavel beschikt over een beperkte diepte”.

6. Op 21 oktober 2003 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een eengezinswoning met een garage en een carport op lot 1.

Op 24 februari 2004 verleent hetzelfde college de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een gastenverblijf, eveneens op lot 1.

In 2005 wordt het betrokken terrein opgesplitst in twee kadastrale percelen, waarbij op het perceel nr. 6/s3 het gastenverblijf ligt en op het perceel nr. 6/t3 de eengezinswoning met garage en carport.

De gemeente Ravels verleent in 2007 aan beide huizen een apart huisnummer, namelijk 9 en 9a. Daarover wordt in een e-mail van 26 januari 2007 van de Bouwdienst van de gemeente Ravels, gericht aan de eerste verzoeker, het volgende gesteld:

“In mijn brief m.b.t. de hernummering sprak ik over het gastenverblijf en de woning om duidelijk te maken welke woning welk huisnummer zou krijgen.

De benaming van gastenverblijf verandert naar woning met huisnummer 9.

Ik wil u er nog wel even op wijzen dat de woning niet langer dan 9 jaar aan dezelfde persoon verhuurd mag worden, niet apart als woning verkocht mag worden en u het niet zal kunnen verkavelen in 2 loten aangezien dit reeds geweigerd werd in 2002”.

7. Op 10 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels een aanvraag in tot wijziging van de voormelde verkavelingsvergunning. Zij vragen de opsplitsing van lot 1 in loten 1A en 1B, waarbij lot 1A (ca. 800 m²) het gastenverblijf zou bevatten en lot 1B (ca. 1160 m²) de eengezinswoning met garage en carport.

8. Het departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling Antwerpen verleent op 10 oktober 2008 een gunstig advies.

9. Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 oktober 2008 tot 31 oktober 2008, dienen de vorige eigenaars van lot 1, die op 29 oktober 2002 de verkavelingswijziging is geweigerd, een bezwaarschrift in.

10. In het ongunstig advies van 2 december 2008 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels onder meer het volgende:

“Het ontwerp is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag betreft de opsplitsing van lot 1 in de loten 1 a en 1 b.

De oorspronkelijke verkaveling van 28 maart 1967 voorziet een verkaveling van twee loten. Het ontwerp van verkavelingsplan gaf drie loten aan, maar de verkaveling werd slechts goedgekeurd voor twee kavels, gelet op de geringe diepte van het perceel.

Op 29 oktober 2002 weigerde het college van burgemeester en schepenen een vergunning tot wijziging van de oorspronkelijke verkaveling, voor de splitsing van lot 1 in twee loten.

Op lot 1 van de oorspronkelijke verkaveling werd door het college van burgemeester en schepenen op 21 oktober 2003 een vergunning verleend voor de bouw van een woning met een garage en een carport en op 24 februari 2004 voor de bouw van een gastenverblijf. Dit was mogelijk

aangezien volgens de verkavelingsvoorschriften woningen als bestemming mogelijk zijn. Het is echter niet wenselijk het lot 1 op te splitsen in twee volwaardige loten, waarbij op lot 1 a het gastenverblijf voorzien wordt en op lot 1 b de eengezinswoning. Hiervoor blijft dezelfde argumentatie gelden als in de vorige aanvragen tot verkavelingsvergunning en tot wijziging van verkaveling. De kavel in kwestie beschikt slechts over een geringe diepte, die te allen tijde dient te worden ondervangen door de breedte van de kavel. Bijkomend dient nog opgemerkt te worden dat zich aan de linkerzijde en achteraan op het perceel, een vier meter brede servitudeweg bevindt naar de achtergelegen boerderij. In het dossier wordt nergens aangetoond dat de verkavelingswijziging bijdraagt tot een betere ordening van het betrokken gebied”.

11. Op 22 januari 2009 verleent de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een ongunstig advies waarin hij stelt zich aan te sluiten bij het voormelde ongunstig advies van 2 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels.

12. Bij besluit van 3 februari 2009 (hierna: het besluit van 3 februari 2009) weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning.

13. Op 19 februari 2009 stellen de verzoekende partijen tegen het besluit van 3 februari 2009 beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

14. Op 10 maart 2009 bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels het eerder verleende ongunstig advies.

15. Op 8 juni 2009 vindt de hoorzitting plaats. De verzoekende partijen leggen een bijkomende pleitnota neer.

16. Het departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit van de provincie Antwerpen stelt op 11 juni 2009 een verslag op waarin een ongunstig voorstel wordt geformuleerd. Na onderzoek van de bijkomende pleitnota wordt door het departement op 1 juli 2009 een aanvullend verslag opgesteld en opnieuw een ongunstig voorstel geformuleerd.

17. In het bestreden besluit van 1 juli 2009 besluit de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en de gevraagde vergunning niet te verlenen.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

18. De verwerende partij werpt in de memorie van antwoord een exceptie van onontvankelijkheid “wegens het gebrek aan vermelding van het belang” op. Zij stelt dat de verzoekende partijen nalaten hun belang bij de vernietiging van het bestreden besluit te omschrijven. Zij tonen niet aan waarin hun voordeel bij de vernietiging van het bestreden besluit dan wel zou bestaan. In toepassing van de vaste rechtspraak van de Raad van State moet het beroep dan ook worden afgewezen als onontvankelijk, gezien het voorhanden zijn van een belang bij een vernietigingsprocedure de openbare raakt.

19. Overeenkomstig artikel 19, eerste lid van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973 (hierna: de gecoördineerde Raad van State-wetten), kan een beroep tot nietigverklaring, bedoeld bij artikel 14 van de gecoördineerde Raad van State-wetten, voor de afdeling bestuursrechtspraak worden gebracht “door elke partij welke doet blijken van een benadeling of van een belang”. Noch uit artikel 19 van de gecoördineerde Raad van State-wetten, noch uit enige andere regelgeving volgt dat het ontbreken van een uiteenzetting van het belang in het verzoekschrift tot nietigverklaring, zoals te dezen, op zichzelf het beroep tot nietigverklaring onontvankelijk zou maken.

Voorts doen de verzoekende partijen alleen al als aanvrager van de wijziging van de verkavelingsvergunning die door het bestreden besluit wordt geweigerd, blijken van het rechtens vereiste belang bij het beroep tot nietigverklaring.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

20. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de gevolgde procedure in strijd is met artikel 6 van het Verdrag van 4 november 1950 tot Bescherming van de Rechten van de Mens en de Fundamentele Vrijheden (hierna: EVRM). Zij stellen:

“Hier is sprake van ‘determination of civil rights and obligations’ in de zin van artikel 6 EVRM, zodat de procedure getoetst moet worden aan de eis van een fair hearing. Daarom hebben ondergetekende(n) op grond van artikel 6 EVRM er recht op dat zij hun geschil kunnen voorleggen aan een onafhankelijke rechter.

De onderhavige beroepsprocedure is gevoerd bij de provincie Antwerpen. In casu is er geen sprake geweest van een fair hearing, daarnaast kan het beroepsorgaan van de provincie Antwerpen niet als onafhankelijk rechterlijk college worden aangemerkt. Toch heeft dit beroepscollege het beroep in behandeling genomen, aangehoord (...) en het besluit genomen. Een en ander is in strijd met de bepalingen van het EVRM en daarom dient het besluit vernietigd te worden”.

21. In de memorie van wederantwoord voeren de verzoekende partijen aan:

“Verzoekers zijn van mening dat er geen sprake is geweest van een ‘fair hearing’. Reeds bij aanvang van het hoorgesprek heeft de hoorder aan(ge)geven wat zijn (voorlopige) conclusie was. Verzoekers hebben hem toen gevraagd of zij toch nog hun motieven naar voren mochten brengen. Zij hebben gevraagd of zij dit door middel van het voorlezen van hun pleitnota mochten doen. Na het voorlezen van de eerste regels van de pleitnota vond de hoorder dit voldoende en weigerde de verzoekers om de rest van de pleitnota voor te dragen. Hoorder heeft niet gehoord maar aangehoord. Er heeft geen enkel hoor en wederhoor plaatsgevonden. Tijdens het hoorgesprek (dat slechts enkele minuten heeft geduurd) hebben verzoekers daarom niet hun motieven voldoende naar voren kunnen brengen. Verzoekers hebben tijdens het hoorgesprek pertinent geen power point presentatie laten zien.

Hier kan niet anders geconcludeerd worden (dan) dat er geen sprake was van een fair hearing. De hoorder gaf duidelijk aan dat hij bevooroordeeld was.

Volgens vaste jurisprudentie van het Europees Hof van Justitie zijn de bepalingen, met name artikel 6 EVRM, van toepassing als er sprake is van het vaststellen van burgerlijke rechten en verplichtingen. In casu betreft het burgerlijke van eigendom (sic), zodat artikel 6 EVRM wel degelijk van toepassing is.

Aangezien de deputatie van de provincie niet aangemerkt kan worden als een onafhankelijke rechter is in strijd met artikel 6 EVRM gehandeld. Of de beslissing al dan niet van een actief bestuur afkomstig is, is daarbij ons inziens niet van belang.

Feit is dat het beroep van verzoekers niet door een onafhankelijk rechterlijk college is behandeld en daardoor in strijd met artikel 6 EVRM is gehandeld”.

Beoordeling

22.1. Artikel 6 EVRM dat betrekking heeft op het “recht op een eerlijk proces” bepaalt:

“1. Bij het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen of bij het bepalen van de gegrondheid van een tegen hem ingestelde vervolging heeft een ieder recht op een eerlijke en openbare behandeling van zijn zaak, binnen een redelijke termijn, door een onafhankelijk en onpartijdig gerecht dat bij de wet is ingesteld. De uitspraak moet in het openbaar worden gewezen maar de toegang tot de rechtszaal kan aan de pers en het publiek worden ontzegd, gedurende de gehele terechtzitting of een deel daarvan, in het belang van de goede zeden, van de openbare orde of nationale veiligheid in een democratische samenleving, wanneer de belangen van minderjarigen of de bescherming van het privé leven van procespartijen dit eisen of, in die mate als door de rechter onder bijzondere omstandigheden strikt noodzakelijk wordt geoordeeld, wanneer de openbaarheid de belangen van een behoorlijke rechtspleging zou schaden.

2. Een ieder tegen wie een vervolging is ingesteld, wordt voor onschuldig gehouden totdat zijn schuld in rechte is komen vast te staan.

3. Een ieder tegen wie een vervolging is ingesteld, heeft in het bijzonder de volgende rechten:

- a. onverwijld, in een taal die hij verstaat en in bijzonderheden, op de hoogte te worden gesteld van de aard en de reden van de tegen hem ingebrachte beschuldiging;
- b. te beschikken over de tijd en faciliteiten die nodig zijn voor de voorbereiding van zijn verdediging;
- c. zich zelf te verdedigen of daarbij de bijstand te hebben van een raadsman naar eigen keuze of, indien hij niet over voldoende middelen beschikt om een raadsman te bekostigen, kosteloos door een toegevoegd advocaat te kunnen worden bijgestaan, indien de belangen van een behoorlijke rechtspleging dit eisen;

- d. de getuigen à charge te ondervragen of te doen ondervragen en het oproepen en de ondervraging van getuigen à décharge te doen geschieden onder dezelfde voorwaarden als het geval is met de getuigen à charge;
- e. zich kosteloos te doen bijstaan door een tolk, indien hij de taal die ter terechtzitting wordt gebezigd niet verstaat of niet spreekt”.

22.2. Wanneer de deputatie, zoals te dezen, op grond van het toentertijd geldende artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), in beroep uitspraak doet over een aanvraag tot (wijziging van een) verkavelingsvergunning, treedt zij niet op als rechterlijke instantie, maar als orgaan van het actief bestuur. Artikel 6 EVRM, dat enkel betrekking heeft op jurisdictionele procedures en niet op zuiver administratieve procedures, is dan ook niet van toepassing op de behandeling van het administratief beroep door de deputatie.

Het bestreden besluit dat het gevolg is van de voormelde administratieve procedure kan – zoals de verzoekende partijen dit hebben gedaan – voor de afdeling bestuursrechtspraak van de gecoördineerde Raad van State worden aangevochten met een beroep tot nietigverklaring zoals voorzien in artikel 14 van de gecoördineerde Raad van State-wetten. Dat beroep voldoet, in zijn geheel beschouwd, aan de vereisten die zijn gesteld door artikel 6.1 EVRM, zodat aan de in die bepaling voorziene waarborg wordt voldaan.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

23. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM “(Protocol van 20 maart 1952)”.

De verzoekende partijen stellen dat het besluit van 3 februari 2009 en het bestreden besluit leiden tot de aantasting van hun vermogen, zodat artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM (hierna: EP) van toepassing is. Volgens vaste rechtspraak van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens

onderwerpt die bepaling elke aantasting van het eigendomsrecht aan drie voorwaarden: de aantasting “(interference)” moet op een geldige wettelijke basis berusten, een redelijk doel dienen “(legitimate aim)” en een evenredig middel zijn “ter bereiking” van het redelijke doel “(proportionate means)”.

De voormelde besluiten tasten het eigendomsrecht en het recht op zelfbeschikking van de verzoekende partijen aan, omdat zij ingevolge die besluiten de betreffende woningen wel mogen verhuren aan derden, maar ze niet apart en onafhankelijk van elkaar mogen verkopen aan derden. In casu wordt voldaan aan “de proportionaliteitstoets ex. artikel 1” EP, gelet op de “wide margin of appreciation”.

In deze situatie hebben de verzoekende partijen gevraagd de bestaande situatie officieel te bekrachtigen. Het betreft geen aanvraag tot verkaveling in verband met de bouw van twee woningen, want hier zijn reeds (met toestemming van de gemeente Ravels) twee woningen gebouwd en is sprake van twee verschillende percelen. Toch weigert de gemeente Ravels toestemming te verlenen voor het apart en onafhankelijk van elkaar verkopen van de twee percelen met daarop twee zelfstandige woningen. De gemeente Ravels en de provincie Antwerpen hebben bij hun besluiten geen redelijk doel gediend. Daarnaast hebben zij met hun besluiten niet alle belangen van de gemeente, de provincie en de verzoekende partijen tegen elkaar afgewogen.

De verzoekende partijen hebben daarom recht op een toetsing door een onafhankelijke rechter. De gemeente Ravels en de provincie Antwerpen zijn allebei een bestuursorgaan en geen onafhankelijke rechter. Aangezien de verzoekende partijen hun geschil niet hebben kunnen voorleggen aan een onafhankelijke rechter, moet het bestreden besluit worden vernietigd.

24. In hun memorie van wederantwoord voeren de verzoekende partijen aan dat de weigering tot kavelsplitsing tot het aantasten van het ongestoorde genot van hun eigendom leidt en daarom niet verenigbaar is met artikel 1 EP. Die bepaling brengt met zich mee dat iedere maatregel die het ongestoorde genot van eigendom aantast, vergezeld moet gaan van proceduregaranties die de betrokkene een redelijke mogelijkheid bieden tot effectieve betwisting van de rechtmatigheid van die maatregel.

De beperking van het eigendomsrecht door geen verkavelingssplitsing toe te staan, dient in casu niet het algemeen belang, want er is geen algemeen belang dat rechtvaardigt dat die splitsing moet worden afgewezen. Het betreft slechts het voortzetten van de bestaande situatie.

Mogelijk ten overvloede moet er op worden gewezen dat de betreffende kavel bij het kadaster al is gesplitst, namelijk in “perceel B/0006/S3 en B/0006/T3”. Voor beide woningen is een apart K.I. vastgesteld.

In casu is er sprake van disproportionaliteit. Door het verstrekken van de stedenbouwkundige vergunningen door de gemeente en de wijziging van de bestemming van “gastenverblijf” naar “woning”, is er reeds een grote residentiële druk op het buitengebied ontstaan. De gevraagde kavelsplitsing levert geen hogere residentiële druk op het buitengebied op in vergelijking met de druk die nu aanwezig is. Dit blijkt ook uit het feit dat het “Ministerie van Landbouw” geen enkele moeite heeft met het verstrekken van de kavelsplitsing. Als dit ministerie nadelen voor het landbouwgebied of het buitengebied zou voorzien, zou het zeker niet akkoord gaan met de kavelsplitsing.

Bijgevolg is het beroep van de verzoekende partijen niet “fair” behandeld en daardoor in strijd met de internationale regels. De uitspraak moet daarom worden vernietigd.

Beoordeling

25. In zoverre de verzoekende partijen in hun middel kritiek uiten op het besluit van 3 februari 2009, dat ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep moet worden geacht niet langer te bestaan, betreft dit geen kritiek op het bestreden besluit.

Het middel is wat dit betreft onontvankelijk.

26.1. Artikel 1 (“bescherming van eigendom”) EP luidt als volgt:

“Iedere natuurlijke of rechtspersoon heeft recht op het ongestoord genot van zijn eigendom. Aan niemand zal zijn eigendom worden ontnomen behalve in het algemeen belang en onder de voorwaarden voorzien in de wet en in de algemene beginselen van internationaal recht.

De voorgaande bepalingen tasten echter op geen enkele wijze het recht aan, dat een Staat heeft om die wetten toe te passen, die hij noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang of om de betaling van belastingen of andere heffingen of boeten te verzekeren”.

26.2. Waar de verzoekende partijen inzake de beweerdde schending van artikel 1 EP poneren dat zij hun geschil niet hebben kunnen voorleggen aan een onafhankelijke rechter, moet er op worden gewezen dat die bepaling geen betrekking heeft op het recht op een eerlijk proces. Wat dit betreft, wordt verwezen naar hetgeen reeds werd vastgesteld inzake het eerste middel.

26.3. Het wordt geenszins betwist dat de oorspronkelijke, op 28 maart 1967 verleende, verkavelingsvergunning ingevolge het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan Turnhout in agrarisch gebied is komen te liggen.

Artikel 11.4.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt:

“De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 m en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden”.

Uit deze bepaling blijkt dat residentiële woningbouw niet is toegestaan in agrarisch gebied.

26.4. Uit het bestreden besluit blijkt dat de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning niet voor vergunning in aanmerking komt omdat “de

verkavelingswijziging voor woningbouw (...) niet in overeenstemming (is) met (de) planologische bestemming van het gewestplan wegens de ligging in agrarisch gebied”. Het bestreden besluit overweegt in dit verband onder andere het volgende:

“Voorliggende verkavelingswijziging moet wel degelijk getoetst worden aan de volledige juridische en planningscontext.

De Raad van State heeft er immers op gewezen dat een wijziging van een in agrarisch gebied gelegen zonevrije verkaveling voor woningbouw in overeenstemming moet zijn met de verordenende gewestplanbestemming. De redenering van de Raad van State baseert zich op artikel 132 van het decreet van 18 mei 1999, houdende organisatie van de ruimtelijke ordening. Volgens artikel 132 van het decreet kan de eigenaar van een lot in een niet-vervallen verkaveling een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen. De procedures die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning zijn eveneens van toepassing op de wijziging ervan. Bij het verlenen van een verkavelingsvergunning moet de vergunningverlenende overheid o.a. nakijken of deze vergunning in overeenstemming is met de geldende gewestplanbestemming.

Het decreet voorziet niet dat bij het verlenen van een verkavelingsvergunning of het verlenen van een wijziging ervan mag voorbij gegaan worden aan de gewestplanbestemming.

Dit wil zeggen dat de gewijzigde percelen in casu alleen een agrarische bestemming kunnen krijgen. In dergelijke verkavelingen kan er dus alleen nog gebouwd worden volgens de erin bepaalde voorschriften. Wijzigingsvoorstellen om de bouwvoorschriften te veranderen zullen daarom steeds geweigerd moeten worden. (...)”.

26.5. Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 2, §1 van het gecoördineerde decreet, bezitten de plannen van aanleg bindende en verordenende kracht en mag er alleen van worden afgeweken in de gevallen en in de vormen door het decreet bepaald.

Overeenkomstig het toentertijd geldende artikel 132, §2, eerste lid van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, zijn de procedures die van toepassing zijn op het verkrijgen van een verkavelingsvergunning eveneens van toepassing op de wijziging ervan.

Op grond van de voormelde bepalingen moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de geldende plannen van aanleg, zodat een in agrarisch gebied gelegen zonevrije verkaveling bestemd voor woningbouw

slechts kan worden gewijzigd in overeenstemming met de bestemming agrarisch gebied. Een wijziging met het oog op de bestemming van een met agrarisch gebied strijdige bestemming zou de bindende en de verordenende kracht van het geldende gewestplan miskennen. Anders dan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een bouw- of een verkavelingsaanvraag met de goede plaatselijke ordening, beschikt de vergunningverlenende overheid – in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen blijkbaar menen – bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een bouw- of een verkavelingsaanvraag met de gewestplanbestemming van het betrokken gebied, niet over een discretionaire bevoegdheid. Zij kan enkel nagaan of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de planologische bestemmingsvoorschriften.

Uit de hiervoor geciteerde motivering van het bestreden besluit blijkt dat de verwerende partij de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning moest weigeren, omdat deze inzake bestemming strijdig is met het geldende planologisch voorschrift agrarisch gebied.

26.6. De beperkingen die de verzoekende partijen ondergaan ingevolge de bestemming van het gebied waarbinnen de oorspronkelijke verkaveling is komen te liggen, houden geen eigendomsontneming in, maar enkel een beperking van het recht op het ongestoord genot van hun eigendom overeenkomstig artikel 1 EP. In het tweede lid erkent die verdragsbepaling immers eveneens het recht van de overheid om “die wetten toe te passen, die (zij) noodzakelijk oordeelt om het gebruik van eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang”. In deze zaak moest de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning worden getoetst aan het geldende bestemmingsvoorschrift agrarisch gebied dat is vastgesteld met het oog op het algemeen belang, namelijk de goede ruimtelijke ordening.

Het gegeven dat op het betrokken lot nu twee woningen staan en dat er een kadastrale splitsing is doorgevoerd, zodat volgens de verzoekende partijen de aangevraagde wijziging moet worden gehonoreerd omdat deze slechts het voortzetten van de bestaande toestand zou inhouden, toont een schending van artikel 1 EP niet aan.

26.7. In zoverre het middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

27. In een derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat er geen juiste en volledige afweging van hun belangen heeft plaatsgevonden. Zij stellen:

“Procedure

Ondergetekenden hebben hun beroepschrift bij de Provincie Antwerpen ingediend (...) en hebben daarbij verzocht gehoord te worden. Mevr. Leemans, werkzaam bij de Provincie Antwerpen, heeft vervolgens per e-mail bericht van 6 mei 2009 aangegeven dat het ‘inderdaad mogelijk is om tijdens de hoorzitting uw pleitnota naar voren te dragen. U heeft hiervoor ongeveer maximum 10 minuten. Ik zal deze zeker afdrukken en meenemen bij de behandeling van uw dossier. Tijdens de hoorzitting zijn normaal gezien 3 députés, 2 stedenbouwkundigen, beroeper(s) en een afgevaardigde van de gemeente aanwezig’.

Op maandagmiddag 8 juni 2009 heeft de hoorzitting plaatsgevonden. Volgens afspraak zou de zitting om 14.00 uur aanvangen. Tijdens het wachten op de gang hebben ondergetekenden aan de aanwezige bode gevraagd hoelang gemiddeld een hoorzitting duurde. Zij gaf desgevraagd aan dat de gemiddelde hoorzitting tussen de 1 en 5 minuten duurde. Om 14.20 uur ving de hoorzitting aan. Aanwezig waren een woordvoerder, een vrouwelijke aanhoorder en twee medewerksters met een grote stapel dossiers. Niet bij aanvang noch tijdens de hoorzitting noch na afloop van de hoorzitting is kenbaar gemaakt wie de aanwezigen waren.

Hoorzitting

Bij aanvang van de hoorzitting gaf de woordvoerder aan wat zijns inziens de beslissing op het beroep behoorde te worden. Aangezien ondergetekenden een pleitnota hadden opgemaakt, die afweek van de eerder toegezonden pleitnota en beroepschrift, hebben ondergetekenden om toestemming gevraagd om deze pleitnota voor te dragen. Reeds na twee zinnen werd ondergetekende door de woordvoerder van de provincie onderbroken met de vraag of ondergetekenden een en ander op papier hadden staan. Toen ondergetekenden aangaven dat dit zo was, vroeg de woordvoerder om dit stuk dan te overleggen omdat hij dat zelf ‘ook wel kon lezen’. Ondergetekenden hebben vervolgens de pleitnota overgedragen aan de woordvoerder (...).

In het beroepschrift hadden ondergetekenden gevraagd om ter plaatse een schouw te laten uitvoeren ten einde duidelijkheid te scheppen in de aanwezige bestaande situatie. Aangezien niet aan dit uitdrukkelijke verzoek

is voldaan hebben ondergetekenden een videofilmje gemaakt. Zij hebben tijdens de hoorzitting gevraagd om dit filmje te mogen laten (zien) via hun draagbare computer. De woordvoerder gaf aan dat dit niet gebruikelijk was, maar toen ondergetekenden aandrongen op hun verzoek, zodat de situatie ter plaatse enigszins toegelicht kon worden werd het verzoek uiteindelijk wel toegestaan. Na het bezien van de videofilm gaf de woordvoerder aan dat binnen een week een besluit zou worden genomen en na veertien dagen de uitspraak zou volgen.

Per e-mail van 1 juli 2009 hebben ondergetekenden van mevrouw Bonnin vernomen dat de stedenbouwkundig ambtenaar nog een aanvullend verslag heeft overgemaakt aan de deputatie. Ondergetekenden hebben nimmer een kopie van dit aanvullend verslag ontvangen.

Horen is niet aanhoren:

Er moet sprake zijn van horen en niet van aanhoren. De fase van horen is een essentieel onderdeel van de bezwaar- en beroepsprocedure. Gelet op de functies van het horen is het niet de bedoeling dat het bestuursorgaan tijdens de hoorzitting een passieve houding aanneemt. Het is de bedoeling dat over en weer elkaars standpunten worden uitgewisseld en worden besproken. Het bestuursorgaan moet ook op de standpunten van belanghebbenden reageren.

Belanghebbenden zijn van mening dat zij in de beroepsprocedure slechts zijn aangehoord en niet normaal behandeld zijn en niet met een ‘open vizier’ zijn behandeld.

Er heeft geen volledige en juiste afweging van belangen plaatsgevonden. Ondergetekenden zijn daarom van mening dat de gevolgde procedure niet voldoet aan de gewenste eisen. Mede daardoor zijn zij van mening dat het genomen Besluit van 1 juli 2009 vernietigd dient te worden”.

28. In hun memorie van wederantwoord voeren de verzoekende partijen aan dat zij er als burger recht op hebben dat er wordt voldaan aan “de algemeen geldende rechtsregel dat een besluit juist en met volledige afweging van belangen plaatsvindt”.

Beoordeling

29. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij stelt, betreft het derde middel wel degelijk een middel in de zin van artikel 2, §1, 3° van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de algemene procedureregeling). Uit de uiteenzetting blijkt immers dat de verzoekende partijen menen dat de hoorzitting niet correct is verlopen omdat tijdens de

hoorzitting niet is gereageerd op de standpunten die ze daar naar voor hebben gebracht.

Het middel is ontvankelijk. De exceptie is ongegrond.

30. Het toentertijd geldende artikel 53, §1, tweede lid van het gecoördineerde decreet luidt als volgt:

“De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie of diens gemachtigde gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen”.

Aan die voorgeschreven hoorplicht is te dezen voldaan als degenen die verzoeken te worden gehoord, op het ogenblik dat zij worden gehoord, beschikken over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en zij de bevoegde overheid hun opmerkingen met betrekking tot de zaak hebben kunnen toelichten. Het blijkt niet dat niet aan die voorwaarden om te voldoen aan de hoorplicht is voldaan.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat ze pas op 1 juli 2009 per e-mail kennis hebben gekregen van een aanvullend verslag van dezelfde datum en dat ze daar nooit een kopie van hebben ontvangen, moet er op worden gewezen dat dit de wettigheid van het bestreden besluit niet aantast. Het is de vergunningverlenende overheid immers geenszins verboden ter voorbereiding van haar beslissing een beroep te doen op haar diensten om de aanvraag te onderzoeken en daarover een advies op te stellen. Er bestaat voor die overheid geen wettelijke verplichting om deze interne nota, die trouwens deel uitmaakt van het administratief dossier, aan de verzoekende partijen ter kennis te brengen.

Voorts moet worden opgemerkt dat de hoorplicht er niet toe strekt dat de deputatie of diens gemachtigde bij het horen van de aanvragers daarmee in debat moet treden.

Wat de aanwezigen op de hoorzitting betreft, blijkt dat de verzoekende partijen het in hun verzoekschrift zelf hebben over “een woordvoerder, een vrouwelijke aanhoorder en twee medewerkers” en dat in het

verslag van de hoorzitting melding is gemaakt van de namen van de leden van de deputatie alsook van de medewerk(st)ers van de betrokken dienst.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

31. In een vierde middel voeren de verzoekende partijen aan dat het bestreden besluit onevenredig is met de te dienen doelen. Zij stellen:

“In casu is sprake van twee afzonderlijke bebouwde percelen bij het Kadaster, registratie en domeinen bekend onder de nummers:

- B/006/S 3: Maarle 9 met een kadastraal inkomen van 567 en
- B/006/T 3: Maarle 9a met een kadastraal inkomen van 1.058 (...).

Op beide percelen zijn, met toestemming van de gemeente Ravels, twee vrijstaande woningen (en niet een woning met een gastenverblijf) gebouwd die zowel bouwtechnisch als met betrekking tot nutsvoorzieningen e.d. pertinent niet met elkaar verbonden (zijn).

Hier is dus geen sprake van een verzoek van een onbebouwd perceel bouwgrond, maar een verzoek om een bestaande situatie te mogen splitsen. De aanvraag is weliswaar mogelijk niet in overeenstemming met de planologische bestemming, echter deze situatie heeft de gemeente Ravels middels het verlenen van haar bouwvergunningen en wijziging van de bestemming van één van de opstallen (van ‘gastenverblijf’ naar ‘woning’, (...)) en toestemming verlening tot het verhuren van de woning Maarle nr. 9, zelf opgeroepen. Op het moment van aanvraag van de bouwvergunningen en wijziging van de bestemming is de gemeente Ravels expliciet akkoord gegaan met de aanwezige situatie. De gemeente en provincie kunnen vervolgens niet meer verwijzen naar een niet bestaande situatie. De twee woningen worden namelijk vanaf de bouw apart bewoond door verschillende families. Dat is een fait complit.

De te verlenen toestemming tot de verkaveling brengt daarom geen enkel verschil in de bestaande of toekomstige situatie. Noch de gemeente noch de provincie hebben een goede en valide reden om het verkavelingsverzoek af te wijzen. Beiden hebben geen enkel doel om de verkaveling af te wijzen.

Ondergetekenden zijn daarom van mening dat er geen evenredige belangen afweging heeft plaatsgevonden en dat het Besluit van de provincie en van de gemeente vernietigd dienen te worden. Het besluit is onevenredig met de te dienen doelen”.

Beoordeling

32. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij poneert, betreft het vierde middel wel degelijk een middel in de zin van artikel 2, §1, 3° van de algemene procedureregeling. Uit de uiteenzetting blijkt immers dat de verzoekende partijen menen dat het redelijkheidsbeginsel is geschonden.

In zoverre de verzoekende partijen in hun middel kritiek uiten op het besluit van 3 februari 2009, is het middel onontvankelijk om de onder het randnummer 25 uiteengezette reden.

33. Zoals uit de beoordeling van het tweede middel blijkt, strookt de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning niet met de geldende gewestplanbestemming agrarisch gebied. Deze vaststelling volstaat om de vergunning te weigeren. Het redelijkheidsbeginsel kan niet worden ingeroepen tegen de gewestplanbestemming in.

In zoverre het middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

E. Vijfde middel

Uiteenzetting van het middel

34. In een vijfde middel voeren de verzoekende partijen aan dat het bestreden besluit inhoudelijk onjuist is. Zij stellen:

- “- impact op agrarisch gebied: de wijziging van de verkaveling heeft in het geheel geen impact op het agrarisch gebied omdat sprake is van een reeds bestaande situatie. De impact op het agrarisch gebied heeft plaatsgevonden in 2003 (het moment waarop de gemeente de bouwvergunningen heeft verleend). Deze impact vindt bij de nieuwe verkaveling niet plaats;
- agrarische bestemming: de betreffende percelen hebben op dit moment geen agrarische bestemming meer. Op het moment van het verlenen van de bouwvergunningen van een burgerwoning met gastenverblijf is de bestemming van het betreffende perceel gewijzigd en zijn reeds bebouwd overeenkomstig de betreffende voorschriften (sic);
- residentialisering: het opsplitsen van het betreffende perceel heeft in casu geen verdere residentialisering van het agrarisch gebied tot

gevolg. Het betreft, zoals aangegeven, een reeds bestaande situatie. De twee woningen worden door verschillende gezinnen reeds bewoond. Er ontstaat dus geen verschil van de druk op het buitengebied indien de twee woningen apart verhuurd dan wel verkocht worden aan twee verschillende burgers. Dit blijkt ook al uit het feit dat het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling de eerdere verzoeken van de toenmalige eigenaar tot splitsing van een bouwka­vel heeft afgewezen en diezelfde dienst het verzoek tot splitsing van de huidige objecten heeft goedgekeurd (...);

- aanwezige constructies: in het Besluit wordt gesproken over een woning, garage, carport en gastenverblijf die min of meer met elkaar verbonden zijn. Dit is pertinent onjuist. Op 29 december 2006 heeft de gemeente Ravels de bestemming van de opstal van kavel 1 a gewijzigd van ‘gastenverblijf’ in ‘woning’ en heeft daarbij aan deze woning het huisnummer 9 toegekend. Daarnaast is woning Maarle 9 in het geheel niet verbonden met de overige constructies.
- Aparte kavels voor woningbouw: volgens het Besluit komt het louter opsplitsen van dit perceel in 2 aparte kavels voor woningbouw gelegen in een agrarisch gebied, net als bij het ontwerp van de oorspronkelijke verkaveling voor 3 loten en bij de weigering van 29 oktober 2002 het geval was, niet voor vergunning in aanmerking. Deze redenatie is echter niet juist. Het betreft hier geen aparte kavels voor woningbouw. De twee kavels zijn reeds bestemd geweest voor woningbouw. De betreffende woningen zijn namelijk met toestemming van de gemeente op de kavels gebouwd. Deze situatie is dus pertinent niet vergelijkbaar met de eerdere aanvragen (...);
- pleitnota: volgens het Besluit was deze nota reeds bij het beroepschrift gevoegd. Zoals hierboven reeds is aangegeven is de pleitnota die tijdens de hoorzitting (is) overgelegd niet bij het beroepschrift overgelegd. Na indiening van het beroepschrift is per e-mail een pleitnota toegezonden, maar die pleitnota is afwijkend van de pleitnota die per e-mail is toegezonden (met name de laatste pagina van de pleitnota is afwijkend).
- strijdigheid met gewestplanbestemming: volgens het Besluit zou er bij toestemming sprake zijn van strijdigheid met de gewestplanbestemming. Deze mogelijke strijdigheid is echter niet door ondergetekenden veroorzaakt, maar is (zo die strijdigheid al aanwezig is) door de gemeente veroorzaakt ten tijde van (de) verlening van de bouwvergunningen. Deze strijdigheid is dan ook niet aan ondergetekenden toe te rekenen.
- de voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en/of verhard­en van een gedeelte van percelen (...): de voorliggende verkavelingsaanvraag voorziet helemaal niet in de mogelijkheid van het bouwen en/of verhard­en van een gedeelte van percelen. De verkavelingsaanvraag gaat uit van de reeds bestaande situatie. Op de betreffende percelen kan en wordt helemaal niets gebouwd noch verhard (...).

Besluit van de gemeente:

Ondergetekenden wensen met betrekking tot het besluit van de gemeente tot afwijzing van het verzoek tot verkaveling nog het volgende op te merken:

In het onderhavige afwijzingsbesluit van het College van Burgemeester en Schepenen wordt verwezen naar de afwijzing van 2002. Er staat eigenlijk: 'omdat toen het verzoek werd afgewezen, wordt het verzoek nu ook afgewezen'. Eind april 2009 hebben ondergetekenden, op eigen verzoek, een kopie van de weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning van 31 oktober 2002 van een medewerkster van de gemeente Ravels gekregen (...).

Hier is in geschil of de argumentatie tot afwijzing van de wijziging van de verkavelingsvergunning steekhoudend en op deugdelijke grond gebaseerd is.

Ondergetekenden zijn van mening dat de weigering gebaseerd is op oneigenlijke en onjuiste gronden en dat daarom het College ten onrechte tot weigering tot wijziging van de verkavelingsvergunning is gekomen.

Als redenen worden (mede gezien de weigering van 31 oktober 2002) vermeld:

1) Gemeente: 'Door de voorgestelde opsplitsing van één kavel in twee kavels neemt automatisch het aantal woningen toe waardoor de residentiële druk op het agrarisch gebied toeneemt en de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden'.

Reactie: neen, door de verkaveling neemt het aantal woningen niet toe en zeker niet de ruimtelijke draagkracht. Eerder (in 2003) is namelijk door de gemeente al toegestaan om op de twee kavels (B/0006/S en B/0006/T) een woning met gastenverblijf te mogen bouwen. Begin 2007 heeft de gemeente vervolgens meegedeeld dat de benaming van 'gastenverblijf' (nr. 9) veranderd werd in 'woning' (zie e-mails van 29 december 2006 en 26 januari 2007).

Vanaf oktober 2004 hebben er in de woning (nr. 9) achter elkaar twee zelfstandige gezinnen gewoond. Eén gezin van oktober 2004 tot juni 2006 en één gezin van juni 2006 tot en met juli 2007. Het eerste gezin had slechts één auto, echter het tweede gezin had in privé twee auto's en daarnaast had het hoofd van het gezin een vrachtauto van zijn werkgever ter beschikking. Qua verkeersdruk zal er dus niets veranderen indien er officieel sprake is van twee aparte objecten of niet.

Daarnaast heeft de gemeente er in toegestemd dat de woning (nr. 9) verhuurd mag worden (zie e-mailbericht van 26 januari 2007). Ik zie niet in waarom een verhuurde woning minder residentiële druk op het buitengebied zou veroorzaken dan een woning waarin de bewoners tevens eigenaar van de woning zijn. Ondergetekenden kunnen dit niet plaatsen.

Verder is er ons inziens slechts één instantie die het beste kan beoordelen of de druk op het buitengebied al dan niet toeneemt en dat is het departement van Landbouw en Visserij.

Dit departement heeft volgens haar bericht van 10 oktober 2008, geen enkel bezwaar tegen de verkaveling tot 2 loten voor particuliere bebouwing in het agrarisch gebied. In 2002 heeft dit departement echter verklaard niet bevoegd te zijn om advies te verlenen in een goedgekeurde verkaveling.

Nu verleent zij uitdrukkelijk wel toestemming tot het verkavelen van een perceel grond tot twee loten grond voor particuliere bebouwing.

2) Gemeente: 'Bovendien is het niet wenselijk om in agrarische gebieden naar verdichting te streven'.

Reactie: het betreft hier een aanvraag tot goedkeuring van een reeds bestaande situatie. Bij de aanvraag in 2002 betrof het een weiland wat men wilde opdelen. Nu betreft het echter twee kavels waarop reeds twee woningen met toestemming van de gemeente zijn gebouwd. Indien er al verdichting van het agrarisch gebied heeft plaatsgevonden, dan heeft dat plaatsgevonden in 2003, toen de bouwvergunningen door de gemeente zijn afgegeven en de twee woningen gebouwd zijn. De gemeente is bij het afgeven van de bouwvergunningen impliciet akkoord gegaan met deze mogelijke verdichting.

3) Gemeente: 'In agrarische gebieden dient te worden gestreefd naar een zekere openheid in bebouwing en landschap, mede gelet op de aanwezigheid van een landbouwbedrijf pal achter de betrokken kavel'.

Reactie: deze openheid in bebouwing is reeds bij het verlenen van de bouwvergunningen ten einde gekomen en inmiddels is het landbouwbedrijf achter de kavels gesaneerd en gesloopt. Op het betreffende perceel staat thans een burgerwoning die niet (landbouw)bedrijfsmatig wordt gebruikt.

4) Gemeente: 'De kavel in kwestie beschikt slechts over een geringe diepte, dewelke ten allen tijde dient te worden ondervangen door de breedte van de kavel'.

Reactie: beide kavels zijn nagenoeg even ondiep. Deze ondiepte wordt ruimschoots ondervangen door de breedte van de kavels. In totaal zijn de twee kavels samen 65 meter breed. Bij beide woningen is voldoende tuin aanwezig. Sterker nog, de tuin van nr. 9 is ruim 445 vierkante meter groot en is eerder te groot dan te klein bij zo'n seniorenwoning. De grootte van deze tuin is eerder ten nadele dan ten voordele bij een seniorenwoning.

5) Gemeente: 'Dient nog bijkomend te worden opgemerkt dat er zich aan de linkerzijde en achteraan op het perceel een vier meter brede servitudeweg bevindt naar de achtergelegen boerderij'.

Reactie: inderdaad is er links en achter de twee percelen een pad gelegen waarop zowel de achtergelegen woning, als de twee landbouwpercelen achter die woning gelegen bereikbaar zijn. Dit pad is echter door ondergetekende afgezet met een hekwerk van twee meter hoog met laurier, waarvoor eerder door de gemeente toestemming is verleend tot plaatsing. Bij het plaatsen van het hekwerk is door ondergetekende heel goed rekening gehouden met het feit dat er grote landbouwmachines (combiner e.d.), tractoren en karren naar de achterliggende landbouwpercelen moeten kunnen rijden. De bestaande servitude van 4 meter recht van oppad is daarbij gehandhaafd en verbeterd. De naast- en achterliggende servitude is derhalve geen enkele belemmering voor de huidige wijziging.

6) Gemeente: 'In het dossier wordt nergens aangetoond dat de verkavelingswijziging bijdraagt tot een betere ordening van het betrokken gebied, noch dat de vergunde verkavelingstoestand zou zijn voorbijgestreefd. Elke verkavelingswijziging dient te steunen op valabele elementen van stedenbouwkundige aard die een opmerkelijke verbetering van de vastgestelde orde inhouden'.

Reactie: in casu is sprake van twee percelen waarop twee woningen gebouwd zijn, welke geheel onafhankelijk van elkaar bewoond zijn en kunnen worden bewoond. Het betreft hier een woning en een zgn.

seniorenwoning. Beide woningen hebben de volledige noodzakelijke infrastructuur die daarbij nodig is. Ondergetekende vraagt enkel om de bestaande situatie, waarmee eerder de gemeente akkoord is gegaan, te bekrachtigen. Ons inziens er wel degelijk sprake van een opmerkelijke verbetering van de (eerder) geplande situatie.

Ingediend bezwaarschrift tijdens aanvraag verkavelingswijziging: Ondergetekenden wensen op dit bezwaarschrift te reageren. Zij zijn van mening dat er geen sprake is van gelijke gevallen. Toentertijd betrof het een aanvraag van verkaveling van een weiland in drie bouwkavels. Thans staan er twee woningen op de percelen, die met toestemming van de gemeente opgericht zijn. Er is geen sprake 'van gasten uit het gastenverblijf', maar van huurders van een woning. Daarnaast zou sprake zijn van een 'geringe diepte'. Ondergetekenden zijn van mening dat er geen sprake is van een geringe diepte. Daarnaast zijn ondergetekenden van mening dat de voormalige eigenaar van het perceel (directe of indirecte indiener van het bezwaarschrift) geen belanghebbende meer is in deze zaak. De indiener van het bezwaar woont te Turnhout en heeft geen grond of wat dan nog in de directe omgeving van het betreffende perceel. Op de een of andere manier is deze persoon schijnbaar ontstemd of boos op ondergetekenden. Dat is eerder ook al gebleken toen hij ten onrechte aangifte heeft gedaan bij de plaatselijke politie wegens vermeende illegale bouw van de tweede woning en uit het feit dat hij toentertijd bij de aanwezige burens handtekeningen ging ophalen om de reeds gegunde bouw van de woningen te blokkeren.

Ondergetekenden zijn dan ook van mening dat bovengenoemd bezwaarschrift niet in de beoordeling betrokken dient te worden.

Ondergetekenden zijn van mening dat de gemeente niet alle belangen van ondergetekenden en die van de gemeente juist tegen elkaar heeft afgewogen.

Daarnaast zijn zij van mening dat het besluit van de gemeente onevenredig is in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen".

Beoordeling

35. In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat het bestreden besluit steunt op onjuiste feitelijke vaststellingen. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij poneert, betreft het vijfde middel wel degelijk een middel in de zin van artikel 2, §1, 3° van de algemene procedureregeling. Uit de uiteenzetting blijkt immers dat de verzoekende partijen bepaalde vaststellingen, zoals weergegeven in de overwegingen van het bestreden besluit, alsook bepaalde vaststellingen van het besluit van 3 februari 2009 inzake het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift, bekritisieren.

In zoverre de verzoekende partijen in hun middel kritiek uiten op het besluit van 3 februari 2009, is het middel onontvankelijk om de onder het randnummer 25 uiteengezette reden.

36. Zoals uit de bespreking van het tweede middel blijkt, weigert het bestreden besluit de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning wegens de strijdigheid ervan met de gewestplanbestemming agrarisch gebied.

De verzoekende partijen betwisten op zich niet dat de verkaveling in agrarisch gebied is gelegen. Zij menen evenwel dat “de betreffende percelen (...) op dit moment geen agrarische bestemming meer (hebben)” en dat door de verlening van de stedenbouwkundige vergunningen tot oprichting van een woning en een gastenverblijf “de bestemming” is “gewijzigd”, alsook dat de voorgehouden strijdigheid “door de gemeente (is) veroorzaakt ten tijde van (de) verlening van de bouwvergunningen”.

De desbetreffende stedenbouwkundige vergunningen zijn door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ravels verleend conform de geldende verkavelingsvoorschriften, die – zoals in het bestreden besluit wordt gesteld – de oprichting van twee woningen op lot 1 toelaten. De verlening van de desbetreffende stedenbouwkundige vergunningen heeft dus niet tot gevolg dat de bestemming van het gebied – waarbinnen de verkaveling is komen te liggen – wijzigt en evenmin dat de aangevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning niet meer in overeenstemming moet zijn met de geldende plannen van aanleg. Een in agrarisch gebied gelegen zonevreemde verkaveling bestemd voor woningbouw, zoals te dezen, kan slechts worden gewijzigd in overeenstemming met de gewestplanbestemming agrarisch gebied. Een wijziging met het oog op de bestemming van een met agrarisch gebied strijdige bestemming zou de bindende en de verordenende kracht van het geldende gewestplan miskennen.

De verzoekende partijen slagen er bijgevolg niet in aan te tonen dat de feitelijke en juridische vaststellingen van het bestreden besluit met betrekking tot de planologische onverenigbaarheid van de aanvraag onjuist zijn.

De overige kritiek van de verzoekende partijen verandert niets aan het feit dat de verwerende partij de aanvraag moest beoordelen in

overeenstemming met de bindende en de verordenende kracht van het geldende gewestplan, zodat deze kritiek niet kan leiden tot de vernietiging van het bestreden besluit.

37. Het feit dat in het bestreden besluit een samenvatting van het bezwaarschrift is opgenomen en dat, zoals het in dat besluit is vermeld, “de inhoudelijke behandeling van de bezwaren (...) verder in dit besluit (is) opgenomen”, doet niets af aan het feit dat de verwerende partij wettig heeft besloten tot de planologische onverenigbaarheid van de aanvraag.

38. In zoverre het middel ontvankelijk is, is het ongegrond.

VI. Vraag tot plaatsbezoek

39. Op het voorstel van de verzoekende partijen “om ter plaatse een schouw uit te voeren”, zodat de Raad van State en de verwerende partij “op de hoogte (komen) van de daadwerkelijke feitelijke situatie”, moet niet worden ingegaan vermits, gelet op de voormelde vaststellingen, een dergelijk plaatsbezoek niet noodzakelijk is voor de oplossing van het geschil.

VII. Kosten

40. In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat ze “in aanmerking (wensen) te komen voor vergoeding van de gemaakte kosten van beroep en hoger beroep”.

In hun memorie van wederantwoord betogen ze omtrent de proceskosten dat zij “van mening (zijn) dat elke partij zijn eigen proceskosten dient te dragen”. Als de burger die zijn recht wil halen geconfronteerd zou worden met een kostenclaim van de overheid, wordt namelijk de burger “monddood” gemaakt. De overheid heeft namelijk de mogelijkheid alle mogelijke juristen en kosten aan te wenden in een procedure om te winnen. Een burger heeft deze mogelijkheid echter niet. Daardoor alleen al ontstaat er een ongelijke strijd tussen de burger die zijn recht wil halen en de overheid die haar

recht wil behouden. De verzoekende partijen “hebben geen geld om hun zaak te laten behartigen door een (dure) advocaat”, zodat zij zijn “genoodzaakt om deze procedure zelf te voeren”.

In hun laatste memorie poneren de verzoekende partijen dat zij van mening zijn dat een eventuele veroordeling in de proceskosten “in strijd is met een behoorlijke procesvoering door de overheid” en dat “door deze mogelijkheid toe te passen het recht van de mondige burger ontnomen wordt”. Zij zijn daarom van mening dat elke procespartij haar eigen kosten in dezen moet dragen.

41. Noch de algemene procedureregeling, noch enige andere bepaling laat de Raad van State toe op de vraag van de verzoekende partijen in te gaan.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achtentwintig september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,

kamervoorzitter,

Pierre Lefranc,

staatsraad,

Jan Clement,

staatsraad,

bijgestaan door

Tiny Temmerman,

griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens