

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0332 van 18 juni 2013
in de zaak 1112/0750/A/4/0701

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Carina VAN CAUTER
kantoor houdende te 9552 Herzele, Pastorijsstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 juni 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 20 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 19 december 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een kopwoning (zorgwoning) in vervanging van een grotendeels gesloopte woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 maart 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt en advocaat Jurgen DE STAERCK die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 12 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 30 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 29 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een kopwoning (zorgwoning) in vervanging van een grotendeels, gesloopte woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in parkgebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 september 2011 tot en met 20 oktober 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 21 oktober 2011 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 8 december 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 19 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het oprichten van een kopwoning (inclusief zorgwoning) in vervanging van een gesloopte woning in parkgebied en is aldus principieel in strijd met het van kracht zijnde plan van aanleg.

Het betreffende perceel was in zijn oorspronkelijke toestand bebouwd met een gesloten ééngezinswoning, de laatste van een rij aaneengesloten woongebouwen.

Het college van burgemeester en schepenen verleend op 31-01-2005 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van voornoemde woning en het bouwen van een halfopen ééngezinswoning met accommodatie voor inwonende ouders (dossier nr 2004/571).

Deze vergunning werd destijds verleend in toepassing van art 145 bis, §1, 2° van het decreet van 18 mei 1999 en wijzigingen, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Binnen de thans voorliggende aanvraag worden ter hoogte van de linker perceelsgrens niet langer gevelopeningen voorzien gezien, in tegenstelling met de voorgaande vergunde aanvraag, het eigendomsstatuut gewijzigd is en het linksaanpalende park en het perceel in aanvraag, niet langer toebehoren aan één en dezelfde eigenaar.

Het perceel in aanvraag is dus momenteel braakliggend, de woning in kwestie werd reeds gesloopt, conform de bovengenoemde vergunning.

Op het aangifteformulier, ingediend bij het Ministerie van Financiën (Kadaster), werd als einddatum van de sloop mei 2005 aangegeven.

Gezien nadien niet werd overgegaan tot het oprichten van de nieuwbouw en de vergunde werken gedurende meer dan twee jaar zijn onderbroken is de stedenbouwkundige vergunning van 31-01-2005 voor het oprichten van de beoogde nieuwbouw ingevolge art 4.6.2 §1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO, huidige wetgeving) van rechtswege vervallen en wordt thans een nieuwe aanvraag ingediend voor het oprichten van een kopwoning.

Volgens art 4.4.13 § 1 van de VCRO van 15 mei 2009 vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf nog steeds geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een ‘bestaande’ zonevrije woning op dezelfde plaats mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt.

Gezien binnen de thans voorliggende aanvraag, in tegenstelling met de voorgaande vergunde aanvraag, niet langer sprake is van een ‘bestaande’ zonevrije woning kan geen toepassing gemaakt worden van bovenvermeld art 4.4.13 §1.

Evenmin kan toepassing gemaakt worden van art 4.4.20 §1 mbt recent afgebroken zonevrije woningen gezien de thans voorliggende aanvraag niet werd ingediend binnen de geldigheidsduur van de initiële stedenbouwkundige vergunning van 31-01-2005 tot herbouw.

*Van de afwerkingsregel in toepassing van art 4.4.3 kan tevens geen gebruik gemaakt worden gezien de mogelijkheden, vermeld in voornoemd artikel, niet gelden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, waaronder parkgebied behoort.
...*

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 18 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Volgens art 4.4.13 § 1 van de VCRO van 15 mei 2009 vormen de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een ‘bestaande’ zonevrije woning op dezelfde plaats mits aan een aantal voorwaarden voldaan wordt.

De bestaande woning werd gesloopt in mei 2005, bijna zeven jaar geleden. Appellanten verwijzen naar een ‘slechts gedeeltelijke sloop’ van de woning, gezien de kelderfundamenten nog steeds aanwezig zijn.

Dat de kelderfundering werd behouden, is duidelijk enkel het gevolg van een te vermijden stabiliteitsproblematiek voor de aanpalende woning. Ook appellanten stellen dit als reden voor in hun beroepschrift.

Er zijn van de bestaande woning geen bovengrondse constructies meer aanwezig, zodat de sloop effectief als afgerond kan beschouwd worden. De aanvraag tot sloop maakt bijkomend gewag van instortingsgevaar van de gesloopte woning, reden waarom een snelprocedure van sloping werd gevraagd en verkregen. De vraag dient dan ook gesteld te worden naar de toestand van de bestaande woning – was deze niet verkrot?

Gezien binnen de thans voorliggende aanvraag, in tegenstelling met de voorgaande vergunde aanvraag, niet langer sprake is van een ‘bestaande’ zonevrije woning kan echter geen toepassing meer gemaakt wordt van bovenvermeld art 4.4.13 §1 tot herbouwen van een zonevrije woning.

Artikel 4.4.20. van de Vlaamse Codex bepaalt dat:

‘De mogelijkheden, vermeld in onderafdeling 2, zijn van overeenkomstige toepassing op zonevrije woningen of andere constructies die geheel of gedeeltelijk zijn afgebroken, indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

1° voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw;

2° de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw.

Telkens in onderafdeling 2 gerefereerd wordt aan het bestaande bouwvolume van een woning of een andere constructie, wordt daaronder voor de toepassing van het eerste lid het bouwvolume, voorafgaand aan de afbraak, verstaan.’

Bijgevolg kan evenmin toepassing gemaakt worden van art 4.4.20 §1 welk betrekking heeft op het herbouwen van recent afgebroken zonevrije woningen gezien de thans

voorliggende aanvraag niet werd ingediend binnen de geldigheidsduur van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw, welke dateert van 31 januari 2005.

Ook van de 'afwerkingsregel' in toepassing van art 4.4.3 van de Vlaamse Codex, kan geen gebruik gemaakt worden gezien de mogelijkheden, vermeld in voornoemd artikel, niet gelden in ruimtelijk kwetsbaar gebied, waaronder het parkgebied behoort.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

...

Na de hoorzitting van 20 maart 2012 beslist de verwerende partij op 26 april 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag omvat het oprichten van een kopwoning (inclusief zorgwoning) in vervanging van een al gesloopte woning in parkgebied. De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan van aanleg, het gewestplan, zoals hoger omschreven.

Het perceel in aanvraag is momenteel braakliggend, de woning in kwestie werd al in 2005 gesloopt, conform de in boven vermeld artikel 5.1. 'Historiek' , vermelde vergunning.

Na de sloop werd niet overgegaan tot het oprichten van de nieuwbouw. De vergunde werken werden gedurende meer dan twee jaar onderbroken, en de stedenbouwkundige vergunning van 31 januari 2005 voor het oprichten van de beoogde nieuwbouw is bijgevolg overeenkomstig art 4.6.2 §1, 2° van de Vlaamse Codex, van rechtswege vervallen.

Voorliggende aanvraag betreft een nieuwe aanvraag voor het oprichten van een kopwoning op dezelfde plaats.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet evenwel in afwijkingsbepalingen voor het herbouwen van zonevreemde gebouwen. Onderstaande artikels zijn op dit punt relevant:

...

De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn advies geen rekening gehouden met het tweede lid van art. 4.4.10 §1 :

“Het voldoen aan de voorwaarden, vermeld in het eerste lid, wordt beoordeeld op het ogenblik van de eerste vergunningsaanvraag tot verbouwen, herbouwen of uitbreiden, of, in de gevallen, vermeld in onderafdeling 3 en 4, op de vooravond van de afbraak, de vernietiging of de beschadiging”.

De aanvraag voldoet aan alle vereisten van de afdeling “Basisrechten zonevreemde constructies” en is volkomen in overeenstemming met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Het gegeven dat het gebouw gesloopt werd, is het gevolg van overmacht buiten de wil van de aanvrager, en kan hem dan ook niet ten kwade geduid worden.

De bestaande woning werd gesloopt in mei 2005, bijna zeven jaar geleden. Appellanten verwijzen naar een 'slechts gedeeltelijke sloop' van de woning, gezien de kelderfundamenten nog steeds aanwezig zijn.

Deze sloop was verplicht gelet op de gezondheidsrisico's (schimmel), zodat het hier gaat om een geval van overmacht

Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat het gevraagde binnen het toepassingsgebied van de geldende afwijkingsbepalingen valt.

De goede ruimtelijke ordening

Aangezien het gaat om de afwerking van een gebouwenrij komt het gevraagde overduidelijk de goede plaatselijke aanleg ten goede.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 14 mei 2012 aangeplakt. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 27 juni 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt in het verzoekschrift aanpalende eigenaar te zijn.

De tussenkomende partijen zetten uiteen:

“ ...

Het verzoekschrift van verzoekende partij besteedt geen enkele passage aan het belang dat verzoekers menen te hebben om een beroep bij Uw Raad in te stellen. Nergens wordt zelfs verduidelijkt op welke bepaling van de VCRO beroep werd ingesteld. Nergens in het verzoekschrift wordt verduidelijkt of geconcretiseerd welke de precieze impact zou kunnen zijn van de bestreden beslissing op gebeurlijke belangen van verzoekende partij. Het verzoekschrift van verzoekende partij laat dan ook niet toe om na te gaan of zij over de juridische vereiste hoedanigheid beschikken om beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Uit het verzoekschrift kan niet het minste element worden geput waaruit enig belang in hoofde van verzoeker zou blijken (cfr. RvVb, nr. 8/2012/0064, 4 april 2012). In het verzoekschrift is enkel opgenomen dat verzoeker “aanpalende eigenaar” zou zijn, zonder nadere verduidelijking van welke “aanpalende eigendom” dit dan wel betreft.

Eerstens blijkt het eigendomsrecht uit geen enkel stuk. De eigendom [REDACTED] kan alleszins niet als aanpalend worden beschouwd. Verzoeker woont in de [REDACTED], terwijl het perceel van aanvraag gelegen is in de [REDACTED]. Beide percelen liggen alleen al in vogelvlucht ongeveer een 500-tal meter van elkaar verwijderd.

Tweedens werden verzoekers in tussenkomst voorafgaand aan de aanvraag herhaalde keren aangeschreven door de heer [REDACTED], die zich als eigenaar van het aanpalende pand opwierp en herhaaldelijk klaagde over diverse vormen van overlast die volgens hem zouden zijn ontstaan ingevolge het vrij komen te staan van de zijgevel van zijn woning na de gedeeltelijke sloping van de woning van verzoekers in tussenkomst (stuk 2 – Schrijvens van de heer [REDACTED]). De heer [REDACTED] heet tussenkomende partijen herhaaldelijk

*aangespoord zo spoedig mogelijk een nieuwe aanvraag in te dienen en het gebouw te realiseren zodat de zijgevel niet langer vrij staat. De [REDACTED] heeft in deze dan ook om evidente redenen geen beroep tot vernietiging ingesteld, nu de nieuwbouw die vergund werd de blinde zijgevel van zijn woning zal beschermen. Het bevreemdt dan ook ten zeerste dat tussenkomende partij nu geconfronteerd wordt met een verzoek tot vernietiging uitgaande van de heer [REDACTED] die zich als “aanpalende eigenaar” opwerpt (zonder nadere verduidelijking van welke eigendom dit dan betreft), en die een beroep indient tegen een vergunning waarvan de uitvoering net tot gevolg zal hebben dat de zijgevel van de eigendom van de heer [REDACTED] opnieuw afgeschermd zal zijn.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij repliceert niet op de exceptie van de verwerende partij in een toelichtende nota.

Op de openbare zitting van 5 maart 2013 verklaart de verzoekende partij als aanpalende eigenaar te zijn aangeschreven tijdens het openbaar onderzoek. Haar eigendom zou een appartement zijn, gelegen aan de [REDACTED].

2.

Volgens de adresgegevens in het verzoekschrift woont de verzoekende partij te Aalst, aan de [REDACTED]. Deze woning is, zoals de tussenkomende partijen terecht stellen, gelegen op minstens 500 meter van het bouwperceel van de aanvraag en derhalve alleszins niet “aanpalend”.

Het adres te [REDACTED] situeert zich op 6 kilometer van het bouwperceel en is derhalve evenmin “aanpalend” aan het betrokken bouwperceel.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij foutief voorhoudt aanpalende eigenaar te zijn en om die redenen belang te hebben bij het bestrijden van de verleende vergunning.

Het beroep van de verzoekende partij is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 18 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

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

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ