

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0106 van 13 oktober 2015
in de zaak 1112/0291/SA/3/0259

In zake:

■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

mevrouw ■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 december 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 1 augustus 2011 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de

tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 mei 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick LACHAERT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkomen partij zijn gehoord.

De behandeling van de vordering tot schorsing werd op vraag van de partijen verdaagd naar de openbare zitting van 27 juni 2012.

3.

De partijen werden uitgenodigd om te verschijnen op de openbare zitting van 27 juni 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, in persoon aanwezig, werd gehoord.

De verwerende en tussenkomen partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om de tussenkomen partij toe te laten tot de debatten met betrekking tot de vordering tot schorsing aangezien zij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Een definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

1.

Wat de woning, eigendom van de verzoekende partij, op het links aanpalende perceel betreft, kan volgende historiek worden geschetst:

Op 4 februari 1960 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een huis. Op 11 oktober 2004 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage/berging achter op het perceel.

Op 24 februari 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag in voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op 1,90 m van de rechter perceelsgrens. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 6 juni 2011 deze vergunning omdat een afstand van 1,90m ten opzichte van de rechter perceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet verantwoord is. De vergunning wordt ook in graad van administratief beroep geweigerd. Tegen de beslissing van 13 oktober 2011 wordt geen jurisdictioneel beroep aangetekend.

Op 30 maart 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag in voor het herbouwen van de woning en voor een functiewijziging van de garage/berging tot permanente woning. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] neemt geen beslissing binnen de decretaal voorziene termijn zodat de aanvraag wordt geacht stilzwijgend te zijn geweigerd. Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing wordt geen administratief beroep ingesteld.

Op 27 september 2011 vraagt de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van de garage/berging naar vakantiewoning en de regularisatie van de garage/berging. Op 3 januari 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem deze vergunning onder voorwaarden. Het administratief beroep van de heren [REDACTED] en tussenkomende partij wordt op 16 juni 2012 verworpen. Tegen deze beslissing hebben de heren [REDACTED] en tussenkomende partij een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Het dossier is gekend onder rolnummer 1112/0783/A/1/0704.

Op 27 oktober 2011 vraagt de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning. De nieuw te bouwen woning wordt op 3 m van de rechter perceelsgrens voorzien. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent de vergunning op 30 januari 2012. Op 14 juni 2012 wiligt de verwerende partij het administratief beroep van de de heren [REDACTED] en tussenkomende partij in en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Het dossier is gekend onder rolnummer 1112/0825/A/1/0738.

2.

Op 13 april 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van een woning*". De te bouwen woning zal, zo blijkt uit de beschrijvende nota bij de aanvraag, gebouwd worden tegen de gevel van de woning op het linkerperceel in het kader van de gekende afwerkingsregel van artikel 4.4.3 VCRO.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een

goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april 2011 tot en met 20 mei 2011, dient de huidige verzoekende partij een bezwaarschrift in

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling Oost-Vlaanderen brengt op 4 mei 2011 een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

Het betreft de bouw van een woning aanpalend aan een bestaande woning (perceelsnr. [REDACTED]).

Volgens art. 4.4.3. van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening kan voor een perceel dat niet voor Woningbouw bestemd is, desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor een eengezinswoning afgegeven worden op voorwaarde dat het aangebouwd wordt aan een wachtgevel van een bestaande woning, het perceel een max. oppervlakte heeft van 650m², het bouwvolume van de nieuwe woning ten hoogste 1000m³ bedraagt en de aanpalende bestaande woning op het ogenblik van de aanvraag vergund en niet verkrot is.

In eerste instantie is er voor het naastliggende perceel ook een aanvraag lopende om de woning met wachtgevel te slopen (...). Zolang hier geen beslissing over gekend is, kan over huidige aanvraag ook geen advies uitgebracht worden.

Ten tweede kan het niet de bedoeling zijn om zelfs kavels aan te passen tot 650m² om toch maar aan de afwerkingsregel te voldoen.

De definitieve juridisch administratieve afweging gebeurt door de vergunningverlenende overheid (gemeente en/of agentschap ruimte & erfgoed).

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 4 juli 2011 het volgende gunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een halfopen eengezinswoning tegen de bestaande woning met ‘wachtmuur’ op links aanpalend perceel, op basis van de zgn. ‘afwerkingsregel’ (art. 4.4.3 VCRO°.

Overwegende dat het perceel gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg ([REDACTED]), waar weliswaar riolering ontbreekt;

Overwegende dat de bestaande wachtmuur afgewerkt is met leien en blijken het oorspronkelijk bouwplan van de woning ‘te paard’ op de perceelsgrens zou opgericht zijn;

Overwegende dat de betwisting van de rechtmatigheid van de bijgevoegde foto’s, de ligging van de perceelsgrens en het al dan niet ‘gemene’ karakter van de wachtmuur van de aanpalende woning burgerrechtelijke aangelegenheden betreffen waarin wij niet bevoegd zijn een oordeel te vellen;

Gelet op de weigering d.d. 06/06/2011 (...) van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en herbouwen van de aanpalende woning (met wachtmuur), waarbij den nieuwbouw op 1.90 m van de perceelsgrens zou verschoven worden;

Gelet op het negatief pre-advies van het College d.d. 30/05/2011 m.b.t. de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de functiewijziging van het achterliggend afzonderlijk bijgebouw op links aanpalend perceel ([REDACTED]).

Overwegende dat het tijdstip van afsplitsing van het perceel waarop de huidige aanvraag

betrekking heft geen relevant criterium vormt bij de beoordeling van de aanvraag; dat art. 4.4.3. VCRO hierover immers geen temporele voorwaarde stelt, tenzij dat het perceel dient te bestaan op het moment van de aanvraag, hetgeen hier het geval is;
Overwegende dat het afgesplitste perceel een oppervlakte heeft van ca. 618 m²;
Overwegende dat de ontworpen woning een bouwvolume heeft van ca. 722 m³;
Overwegende dat geconcludeerd dient te worden dat de voorliggende aanvraag op dit moment voldoet aan alle voorwaarden tot toepassing van art. 4.4.3 VCRO;
Overwegende dat de ontworpen halfopen eengezinswoning qua gabariet grotendeels aansluit bij dat van de aanpalende woning; dat ze voor het overige, qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform is met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en aldus de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt;
...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 28 juli 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST-NINOVE-GERAARDSBERGEN-ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde plan, meer bepaald omdat de oprichting betreft van een bijkomende woning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het terrein situeert zich in een open gebied in de landelijke deelgemeente [REDACTED]. Het bestaand kadastraal perceel is ruim groter dan 5000 m². Op de linker perceelsgrens staat een half open woning die aan de zijde waartegen aangebouwd zou worden afgewerkt is met leien.

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen ééngesinswoning tegen de bestaande op het links aanpalend perceel.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

De aanvrager doet beroep op de afwerkingsregel (art.4.4.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Er wordt evenwel niet voldaan aan de voorwaarden gesteld in die afwerkingsregel inzake:

- Max. oppervlakte van het perceel mag niet groter zijn dan 650 m²: er wordt geen bewijs geleverd dat het een perceel betreft dat niet groter is dan 650 m². Het bouwterrein maakt immers deel uit van een onverdeelde eigendom dat groter is dan 5000 m².

- een eerder ingediende aanvraag om de half open woning op het links aanpalend perceel te vervangen door een vrijstaande, is hangende bij de deputatie. Mijn agentschap heeft in zijn advies d.d. 6/06/2011 (m.b.t. die aanvraag) gesteld dat de vrijstaande woning op 3m van de rechter perceelsgrens moet herbouwd worden (i.p.v. op 1,90m) en dat op deze wijze de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang gebracht wordt. Het is bovendien logisch dat de eerst ingediende aanvraag alle navolgende niet beïnvloedt en omgekeerd. De afwerkingsregel is bovendien geen onverkort 'recht' maar een uitzonderingsregel die voortvloeit uit de esthetische bekommernis om niet afgewerkte gevels af te werken.

Door het feit dat de eigenaar van het aanpalend perceel zijn woning wil vervangen door een vrijstaande vervalt de opportuniteit tot afwerking van een driegevelwoning.

De aanvraag komt derhalve neer op het oprichten van een bijkomende woning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied wat fundamenteel strijdig is met de planologische voorzieningen van het gewestplan.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 1 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing door de opname van het eigen gunstig advies en van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 oktober 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1 De voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften

1.1 Planologische voorschriften

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (koninklijk besluit van 30 mei 1978). De aanvraag ligt in een agrarisch landschappelijke waardevol gebied.*

... ”

- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch in een verkaveling.*

...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het onbebouwd terrein situeert zich in het westelijke deel van het grondgebied van de gemeente ■■■■■, binnen de deelgemeente ■■■■■, op ongeveer 380 m zuidoostwaarts van de dorpskern.

Het perceel is gelegen langsheen de gemeenteweg ■■■■■, een volwaardig uitgeruste verbindingsweg en situeert zich in een open agrarisch gebied. Het landschap is glooiend en afhellend naar de westwaarts gelegen ■■■■■.

Op het linksaanpalende perceel is een eengezinswoning van 2 bouwlagen en een zadeldak opgericht langsheen de rechter perceelsgrens, de grens met onderhavig perceel. De zijgevel langsheen de perceelsgrens is afgewerkt met leien. De woning en achterliggende vrijstaande garage liggen enigszins geïsoleerd ten opzichte van de andere woningen in de ■■■■■.

Zuidwaarts ligt aan zelfde zijde van de straat een landbouwbedrijf op +/- 100 m van de woning.

Op 12 april 2011 werd het betreffende perceel afgesplitst van een groter terrein, het heeft een oppervlakte van 618,35 m².

Het perceel grenst over een breedte van 17,5 m aan de voornoemde weg.

De voorgestelde halfopen woning kent 2 bouwlagen onder een hellende bedaking, een voorgevelbreedte van 11 m met een terras ernaast van 2,4 m breed en een bouwdiepte van 9,6 m met een trapconstructie tot een diepte van 12 m. Er blijft een bouwvrije strook gevrijwaard van 4 m.

De aanvraag beoogt het oprichten van een halfopen eengezinswoning tegen de woning in aanvraag met de motivatie dat toepassing kan gemaakt worden van de uitzonderingsregel volgens artikel 4.4.3 van de codex, de zogenaamde afwerkingsregel.

2.2 Resultaten openbaar onderzoek

Het bezwaar handelt over eerdere aanvragen tot slopen en herbouwen resp. functiewijziging van bestaande woning resp. bijgebouw op het links aanpalend perceel, waardoor de toepassing van de afwerkingsregel onmogelijk wordt, het feit dat het tot 12 april 2011 geen afgesplitst perceel < 650 m² betreft, de betwisting i.v.m. het gemeen karakter van de wachtmuur, de afwezigheid van riolering, het onrechtmatig bekomen van foto's en de verplaatsing van de grenspaal.

...

2.6 Beoordeling

2.6.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.6.2 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een eengezinswoning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In art 4.4.3 van de Vlaamse Codex wordt gesteld dat voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning kan worden afgegeven, indien voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

- het betreft een driegevelwoning, aangebouwd bij een wachtmuur aan een bestaande woning op een belendend perceel.*
- de oppervlakte van het te bebouwen perceel bedraagt max. 650m².*
- het bouwvolume van de nieuw op te richten woning bedraagt max. 1000m³.*
- de aanpalende bestaande woning of woningen is per 1 september 2009 op het ogenblik van de nieuwe vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.*
- het betreft geen ruimtelijk kwetsbaar gebied. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies.*

Voor de toepassing van het eerste lid, 1°, wordt onder “wachtmuur” verstaan:

1° een wand die op 1 september 2009 deel uitmaakt van een dubbele wand, opgetrokken op de perceelsgrens;

2° een enkele wand die al op 1 september 2009 is opgetrokken tot tegen de perceelsgrens, en die beschermd is door een tijdelijke waterafstotende bekleding.

Het afgesplitste perceel waarop de nieuwe woning wordt opgericht heeft een oppervlakte van circa 618,35m². Het opmetingsplan werd geregistreerd op het registratiekantoor te Zottegem op 12 april 2011, de registratie impliceert dat deze afsplitsing tegenstelbaar is aan derden en rechtsgeldig is. Het tijdstip van notariële afsplitsing van het perceel waarop de huidige aanvraag betrekking heeft, vormt geen relevant criterium bij de beoordeling van de aanvraag, art. 4.4.3. van de codex stelt hierover immers geen temporele voorwaarde, tenzij dat het perceel dient te bestaan op het moment van de aanvraag, hetgeen hier het geval is.

De ontworpen woning heeft een bouwvolume van ca. 722m³.

De wachtgevel waartegen aangebouwd wordt staat te paard op de perceelgrens en is bekleed met leien. Er kan vastgesteld worden dat de fundering over de perceelsgrens van het perceel in aanvraag ‘uitsteekt’. Op het bouwplan bij de vergunningsaanvraag anno 1960 van de woning op huisnummer 60 is duidelijk een wachtmuur te paard getekend.

De betwisting van het karakter van de wachtmuur van de aanpalende woning betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De aanvraag voldoet aan alle voorwaarden gesteld in boven vermeld artikel 4.4.3.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een driegevelwoning in het landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Het gaat hier om een bescheiden woning op een afgesplitst bescheiden perceel, zodat de impact op het herbevestigd agrarisch gebied slechts beperkt zal zijn.

De beoogde halfopen eengezinswoning wordt aangebouwd aan de wachtgevel van de halfopen bebouwing op het linksaanpalende perceel en volgt de dakhelling en nokhoogte van deze woning. Qua insnijding in het agrarisch gebied wordt iets minder diep gegaan dan de bebouwing op het aanpalend perceel.

Er wordt een bouwvrije zijdelingse strook van 4 m voorzien.

De gelijkvloerse bouwdiepte blijft beperkt tot 12 m en de bouwdiepte op de verdieping tot 9 m, wat ruimtelijk aanvaardbaar is, gelet op de meerdiepte van de aan te bouwen woning.

Het voorliggende ontwerp is qua vormgeving, bouwvolume en materiaalgebruik conform met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen en brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens ingediend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Indien de bouwvergunning en voordele van mevrouw [REDACTED], zoals bepaald in het besluit dd. 24/11/2011 van de Bestendige Deputatie van de Provincie OOST-VLAANDEREN, wordt uitgevoerd, verliest mijn verzoekster het recht om haar woning te bouwen op de locatie zoals in de bouwaanvraag met ontvankelijkheidsbewijs op 27/10/2011, is bepaald, m.n. op 3 m van de perceelsgrens.

Deze afstand van 3 m van de perceelsgrens werd bij de behandeling van de eerste bouwaanvraag van verzoekster voorgeschreven door de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar in zijn advies dd. 22/07/2011 aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad [REDACTED] en door de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar in zijn advies aan de Bestendige Deputatie van de provincie OOST-VLAANDEREN.

Derhalve is verzoekster gehouden om in haar tweede bouwaanvraag met ontvankelijkheidsbewijs van 27/10/2011 hiermede rekening te houden om een bouwvergunning te bekomen. Dit is in casu ook zo geschied.

De bouwvergunning, die aan mevrouw [REDACTED] bij besluit dd. 24/11/2011 van de Bestendige Deputatie van de Provincie OOST-VLAANDEREN werd toegekend, heeft twee nefaste en niet meer te herstellen gevolgen.

Enerzijds is mijn verzoekster in dat geval verplicht om een nieuwe bouwaanvraag in te dienen, rekening houdende met de alsdan opgerichte wachtgevel van de nieuwbouw van mevrouw [REDACTED].

Anderzijds wordt mijn verzoekster evenzo verplicht om de op te richten woning te bouwen tegen de alsdan opgerichte wachtgevel van de nieuwbouw van mevrouw [REDACTED] en het gabariet en de bouwdiepte van deze nieuwbouw te respecteren.

Deze nadelen zijn niet alleen ernstig doch bovendien niet te herstellen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekster verliest uit het oog dat nimmer een recht op het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning kan bestaan.

Deze bouwvrije afstand van 3 m is geen verordenend voorschrift. Zij werd als argument gebruikt om een voorgaande stedenbouwkundige vergunning van verzoekster te weigeren, nu de afstand die zij had voorzien, de goede ruimtelijke ordening schendt.

De zonevreemde basisrechten blijven onverkort van toepassing op het perceel van verzoekster, zij het dat nu, ingevolge de in de tijd voorgaande stedenbouwkundige vergunning van mevrouw [REDACTED], rekening moet worden gehouden met de bestaande

vergunde toestand op het aanpalende perceel, het betreffende bouwperceel uit de bestreden beslissing.

Verzoekster zal inderdaad, in de veronderstelling dat zij in haar aanvraag van 27 oktober 2011 een afstand van 3m tot de ‘gezamenlijke’ perceelsgrens heeft voorzien, een nieuwe aanvraag moeten indienen. Dit is echter het loutere gevolg van de feitelijke toestand ter plaatse, dewelke op zijn beurt het gevolg is van de chronologie van het indienen van de verschillende aanvragen. Dit nadeel is daarenboven enkel een financieel nadeel, hetgeen niet moeilijk te herstellen is.
...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Verzoekende partij puurt haar MTHEN uit haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van (en wederopbouw op een gewijzigde plaats én gewijzigde verschijningsvorm 4-gevel woning van) de bestaande woning van het driegeveltype met huisnr. [REDACTED]

Deze aanvraag is thans hangende voor de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen ingevolge beroep ingesteld door o.a. de verzoekster tot tussenkomst. Verzoekende partij is dan geenszins vergunninghouder.

*De verzoekende partij toont niet aan in welke mate het ingeroepen nadeel moeilijk te herstellen zou zijn. Als de werken op grond van de thans bestreden vergunning, welke een aanvang namen op 17.01.12 worden gefinaliseerd en in het onmogelijke geval dat later zou blijken dat de bestreden vergunning onwettig is, quod certe non, belet niets om de afbraak van de nieuw opgetrokken woning alsnog af te dwingen. **Minstens toont de verzoekende partij niet aan dat haar project volkomen onrealiseerbaar zou zijn ingeval van uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning thans bestreden.***
...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3°

VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. De bij het verzoekschrift gevoegde stukken hebben immers uitsluitend tot doel de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van het in verzoekschrift omschreven nadeel nader te concretiseren, aanschouwelijk dan wel bijkomend aannemelijk te maken.

2.

De verzoekende partij put haar moeilijk te herstellen ernstig nadeel uit het feit dat zijzelf de woning, die op het linker aanpalende perceel staat, wenst te slopen en op een andere plaats wenst te herbouwen op een afstand van 3m van de rechter perceelsgrens.

De verzoekende partij stelt dat door de bestreden beslissing, die de aanvraag honoreert op het principe van afwerkingsregel, zij voor een voldongen feit wordt geplaatst en haar woning niet meer kan inplanten op de door haar gewenste plaats doch integendeel verplicht zal zijn om tegen de wachtgevel van de nieuwgebouwde woning aan te bouwen.

3.

De Raad is evenwel van oordeel dat het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel veeleer het gevolg lijkt van de chronologie van de diverse aanvragen op de betrokken aanpalende percelen dan van de bestreden beslissing op zich.

Op 13 oktober 2011 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande woning op de perceelsgrens en het herbouwen ervan op 1,9m van de rechter perceelsgrens mede gelet op de overweging dat minstens een bouwvrije strook van 3m dient gerespecteerd te worden. Deze beslissing werd niet aangevochten.

Op 27 oktober 2011 dient de verzoekende partij een nieuwe aanvraag in waarbij de nieuw te bouwen woning op 3m van de rechter perceelsgrens wordt ingeplant. Op 13 april 2011 had de tussenkomen partij evenwel reeds een aanvraag tot het (aan)bouwen van een woning conform artikel 4.4.3. VCRO (afwerkingsregel) ingediend. Een aanvraag die in graad van administratief beroep resulteerde in de thans bestreden beslissing van 24 november 2011.

4.

Het door de verzoekende partij voorgehouden nadeel vindt haar oorzaak dan ook niet in de bestreden beslissing doch wel in het feit dat de verzoekende partij op een later tijdstip een aanvraag indiende voor de afbraak van haar woning gelegen op de perceelsgrens. In zoverre de verzoekende partij haar aanvraag later indiende, dit wil zeggen hangende het administratief beroep dat heeft geleid tot de thans bestreden beslissing, kon de verwerende partij enkel rekening houden met de op dat ogenblik bestaande toestand, namelijk de aanwezigheid van een wachtgevel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Of de verwerende partij zulks op goede gronde heeft gedaan, is niet het voorwerp van de voorliggende procedure.

Of de verzoekende partij aldus voor voldongen feiten wordt geplaatst, is dan ook betwistbaar, minstens is de Raad van oordeel dat het ingeroepen nadeel de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing vereiste ernst ontbeert. Dit nog los van de vraag of het betrokken nadeel ook moeilijk te herstellen kan worden genoemd.

Gegeven de evidente samenhang met de dossiers gekend bij de Raad onder het rolnummer 1112/0783/A/1/0704 en 1112/0825/A/1/0738, komt het de Raad voor dat de belangen van de verzoekende partij voldoende worden gevrijwaard middels de behandeling van de respectieve vorderingen tot vernietiging.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER