

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0313 van 31 juli 2012
in de zaak 1112/0284/A/2/0254

In zake: 1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**
vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 1 augustus 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een winkel met woning naar een meergezinswoning.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■, eerste verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Jürgen DE STAERCKE die loco advocaat Carina VAN CAUTER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De tweede verzoekende 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.

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 22 februari 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 2 mei 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het VERBOUWEN van een WINKEL MET WONING naar een MEERGEZINSWONING (1 studio en 4 appartementen)”*.

De bestaande kroonlijst wordt verhoogd en zal aansluiten op de kroonlijst van de linksaanpalende woning waardoor een vijfde bouwlaag wordt opgericht. De overige werken betreffen onder meer inrichtingswerken, het plaatsen van terrassen aan de achtergevel en het wijzigen van raam- en deuropeningen in de voorgevel.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 14 maart 2011 weigerde het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een eerste stedenbouwkundige aanvraag van de tussenkomenende partij voor het bouwen van een winkel met een woning naar een meergezinswoning met vijf wooneenheden.

Volgens de verzoekende partijen werd op 21 maart 2011, ondanks de weigering, gestart met de verbouwwerken (het boren van een lift). Deze werken zouden op 21 maart 2011 door de heer [REDACTED], controleur van de bouwinspectie zijn stilgelegd.

Daarop volgend werd door de tussenkomende partij de voorliggende aanvraag ingediend.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 mei 2011 tot en met 1 juni 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de eerste verzoekende partij.

Intergem brengt op 16 mei 2011 een gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de stad Aalst brengt op 20 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 6 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 1 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Historiek

Het college van burgemeester en schepenen verleende op 14-03-2011 een weigering tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een winkel met woning naar een meergezinswoning met 5 woongelegenheden.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een perceel dat bebouwd is met een gesloten ééngezinswoning met een winkelruimte op het gelijkvloers en dat gelegen is langs een goed uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in hoofdzaak gesloten bebouwing.

De aanvraag beoogt het verbouwen van een winkel met woning tot en meergezinswoning met 5 woongelegenheden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen;

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een eengezinswoning met winkelruimte op het gelijkvloers tot een meergezinswoning met 5 woongelegenheden;

De bestaande bebouwing bestaat uit 4 bouwlagen, afgewerkt onder hellend dak;

Het voorstel voorziet in het oprichten van een vijfde bouwlaag; De bestaande kroonlijst wordt verhoogd en sluit aan op de kroonlijst van de links aanpalende bebouwing;

De overige voorgestelde verbouwingswerken aan het hoofdvolume betreffen inrichtingswerkzaamheden, het plaatsen van terrassen aan de achtergevel en het wijzigen van raam- en deuropeningen in de voorgevel;

De terrassen op de 1ste, 2de, 3de en 4de verdieping zijn evenwel in strijd zijn met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten; In de voorwaarden zal opgenomen worden dat het deel van de terrassen dat voorbij de bouwdiepte van de rechts aanpalende woning komt, 1,90 cm van de rechterperceelsgrens dient verwijderd te zijn (nu 1,80 cm) en dat deze terrassen ter hoogte van de achterste perceelsgrens dienen voorzien te worden van een ondoorzichtig zichtschermb (hoogte 1,90 m);

...

Gelet op de beperkte afmetingen van het perceel dienen geen autostaanplaatsen voorzien te worden; Het is evenwel aangewezen om een fietsenstalling te voorzien op het gelijkvloers;

De bebouwing beschikt echter over een kelderverdieping met 5 individuele berguimtes waarin huisvuil en fietsen kunnen geplaatst worden.

...

Het spreekt voor zich dat de werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van goed vakmanschap, en met de nodige aandacht voor stabiliteit, waterdichtheid, isolatie en afwerking, ook tijdens de werken; Dit is de verantwoordelijkheid van de betrokken architect en aannemers, en dit wordt tevens in de voorwaarden opgenomen;

De aanvraag heeft betrekking op een woning met een bouwvolume dat kleiner is dan 1000 m³.

De werken zijn aldus door hun geringheid van aard en omvang vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, overeenkomstig art 4 van het desbetreffende Besluit van de Vlaamse Regering van 05-05-2000 en wijzigingen;

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht;

De thans voorliggende aanvraag is aanvaardbaar.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 1 augustus 2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

Het advies van Intergem van 16-05-2011 dient gevolgd te worden.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 06-07-2011 dient stipt gevolgd te worden.

Het deel van de terrassen (op verdieping 1, 2, 3 en 4) dat voorbij de bouwdiepte van de rechts aanpalende woning komt, dient 1,90 cm van de rechter perceelsgrens verwijderd te zijn (nu 1,80 cm) en ter hoogte van de achterste perceelsgrens dienen deze terrassen voorzien te worden van een ondoorzichtig zichtschermb (hoogte 1,90 m).

De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van goed vakmanschap, en met de nodige aandacht voor stabiliteit, waterdichtheid, isolatie en afwerking, ook tijdens de werken. Dit is de verantwoordelijkheid van de betrokken architect en aannemers.
...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 oktober 2011 beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het verbouwen van een winkel met woning tot een meergezinswoning met 5 woonegelegenheden.

De aanvraag heeft betrekking op het verbouwen van een eengezinswoning met winkelruimte op het gelijkvloers tot een meergezinswoning met 5 woonegelegenheden. Gelijkvloers wordt voorzien in een studio en de gezamenlijke inkomhall. Bovenliggend wordt voorzien in vier identieke woonegelegenheden met elk één slaapkamer.

Het goed situeert zich midden het centrum van de stad Aalst, schuin tegenover het station en het statieplein, binnen een omgeving welke wordt gekenmerkt door hoofdzaak gesloten bebouwing en waarbinnen verschillende meergezinswoningen voorkomen.

Bij de verbouwingswerken, wordt de bestaande kroonlijst verhoogd en aangesloten op de kroonlijsthoogte van de links aanpalende bebouwing. Het project volgt eveneens over de afstand van ca. 4 m, de helling van het voorste dakvlak, om nadien langs de achterzijde, te worden afgewerkt met een platte dakafwerking.

Het voorstel voorziet in het oprichten van een vijfde bouwlaag, wat gelet op het aan te bouwen volume links, niet vreemd is binnen deze omgeving.

De overige vooropgestelde verbouwingswerken aan het hoofdvolume betreffen inrichtingswerkzaamheden, het plaatsen van terrassen aan de achtergevel en het wijzigen van de raam- en deuropeningen in de voorgevel.

Op de verdiepingen 1 tot en met 4 wordt in de rechtse achterste hoek voorzien in de realisatie van een L-vormig uitkragend balkonterras, aangebracht voor een eerste deel, tot op een afstand van 0,65 m uit de perceelsgrens rechts en voor een tweede deel tot op 60 cm uit de achterste perceelsgrens en ca. 1,80 m uit de rechtse perceelsgrens.

Deze terrassen op de 1ste, 2de, 3de en 4de verdieping zijn echter in strijd met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van lichten en zichten. In de voorwaarden dient opgenomen te worden dat het deel van de terrassen dat voorbij de bouwdiepte van de rechts aanpalende woning komt, 1,90 m van de rechtse perceelsgrens dient verwijderd te zijn, daar waar dit nu 1,80 m is.

Ter hoogte van de rechtse zijde van het terras, wordt op de plannen al voorzien in een zichtscherf, met een hoogte van 1,90 m en een breedte van 1,20 m.

Er dient echter ook ter hoogte van de achterste perceelsgrens van de terrassen voorzien te worden in een ondoorzichtig zichtscherf met een hoogte van 1,90 m, op zelfde breedte van 1,10 m, zijnde de maximaal aan te leggen breedte van het terras, gelet op een afstand van 1,90m ten opzichte van de perceelsgrens en de totale breedte van 3 m.

Het aanbrengen van de ondoorzichtige zichtscherfmen komt tegemoet aan het behoud van de privacy van de aangelanden.

De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van goed vakmanschap, en met de nodige aandacht voor stabiliteit, waterdichtheid, isolatie en afwerking, ook tijdens de werken.

Dit is de verantwoordelijkheid van de betrokken architect en de aannemers en is geen reden op zich om bij voorliggende aanvraag de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De bebouwing beschikt over een kelderverdieping met 5 individuele bergruimtes waarin huisvuil en fietsen kunnen geplaatst worden.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 6 juli 2011 evenals het advies van Intergem uitgebracht op 16 mei 2011 dient stipt gevolgd te worden.

Voorliggende aanvraag brengt, mits toepassing van de bovenvermelde voorwaarden, de goede ruimtelijke ordening van deze centrum - stedelijke omgeving niet in het gedrang.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en mits de volgende voorwaarden:

- Het advies van Intergem van 16 mei 2011 dient gevolgd te worden.*
- Het advies van de stedelijke Brandweer van 6 juli 2011 dient stipt gevolgd te worden.*

- *Het deel van de terrassen (op verdiepingen 1, 2, 3 en 4) dat voorbij de bouwdiepte van de rechts aanpalende woning komt, dient 1,90 m van de rechterperceelsgrens verwijderd te blijven (breedte terras max. 1,10 m) en ter hoogte van de achterste perceelsgrens dienen deze terrassen eveneens voorzien te worden van een ondoorzichtig zichtscherm met een hoogte van 1,90 m.*

...

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 15 november 2011.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 9 december 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Wat de eerste verzoekende partij betreft, stelt de tussenkomenende partij dat zij zich enkel op een schending van de privacy van de bewoonster van het aanpalende gebouw beroept, doch dit geen persoonlijk belang verschaft aan de eerste verzoekende partij aangezien zij enkel de eigenaar is, maar niet de bewoonster. De tussenkomenende partij wijst op de plaatsing van ondoorzichtige schermen conform de bepalingen van het burgerlijk wetboek, waardoor niet kan worden ingezien hoe de privacy van de bewoonster, zijnde de zus van de eerste verzoekende partij, wordt geschonden.

Wat de tweede verzoekende partij betreft, stelt de tussenkomenende partij dat het verzoekschrift niet aangeeft wat de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen in hoofde van de tweede verzoekende partij zouden kunnen zijn.

De verwerende partij lijkt het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota niet op de ingeroepen exceptie.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen halen in hun verzoekschrift aan dat zij de eigenaars zijn van naburige panden. De eerste verzoekende partij stelt hierbij dat zij privacyhinder zal ondervinden door de korte afstand van de terrassen tot haar perceel, en de tweede verzoekende partij stelt dat op het 'architectenplan' de terrassen tot tegen de gemeenschappelijke muur met haar eigendom lopen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen hun rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen weinig concreet verduidelijken in hun verzoekschrift. De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project verschaft hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure niet. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

2.

De Raad wenst echter op te merken dat zowel artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, voor wat het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen bij de deputatie betreft, als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, voor wat het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij de Raad betreft, in essentie eenzelfde categorie belanghebbenden aanduiden, namelijk: *‘...elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden...’* ingevolge de bestreden beslissing (artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO), dan wel ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing (artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO).

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 1 augustus 2011 kennelijk zonder meer ontvankelijk bevonden, ook wat betreft het belang van de verzoekende partijen. In de bestreden beslissing wijst de verwerende partij alleen op de argumenten die de verzoekende partijen ten gronde opwerpen tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 1 augustus 2011, zodat de bestreden beslissing derhalve niet toelaat vast te stellen of de verwerende partij de ontvankelijkheid van het administratief beroep met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen daadwerkelijk heeft onderzocht.

De tussenkomenende partij heeft in het administratief beroep bij de verwerende partij, het belang van de beroepsindiener, hier verzoekende partijen, niet betwist. Dit blijkt duidelijk uit de door haar ingediende nota van 17 oktober 2011.

Gegeven de inhoud en de draagwijdte van het door de verwerende partij ontvankelijk bevonden administratief beroep van 25 augustus 2011 tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 1 augustus 2011 enerzijds, en de inhoud en de draagwijdte van het thans bij de Raad voorliggende verzoekschrift van 9 december 2011 tegen de bestreden beslissing anderzijds, oordeelt de Raad dat de tussenkomenende partij het belang van de verzoekende partijen om beroep in te stellen bij de Raad, en bijgevolg dit aspect van de ontvankelijkheid ervan, niet meer met goed gevolg kan betwisten.

Door het administratief beroep van de verzoekende partijen uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

C. Ontvankelijk wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift herhaaldelijk verwijzen naar zowel de bestreden beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011, als naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Aalst van 1 augustus 2011.

De verwerende partij stelt dat het beroep van de verzoekende partijen deels onontvankelijk dient te worden verklaard.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota niet op de ingeroepen exceptie.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast de verzoekende partijen in hun verzoekschrift de vernietiging vragen van 'het Besluit van de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Vergunningen, tot het verlenen van de Stedenbouwkundige Vergunning aan Rovaco nv'.

De Raad stelt eveneens vast dat de verzoekende partijen een aantal grieven lijken te formuleren tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 1 augustus 2011. In hun verzoekschrift stellen zij:

"...

Ondergetekenden verzoeken U, geachte Heren, het Besluit van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijk Vergunningen, tot het verlenen van de Stedenbouwkundige Vergunning te vernietigen, alleen al hierom:

1. ...

2. Over de "Voorwaarden", gesteld in het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Aalst, ook nog dit:

Wat "het deel van de terrassen (op verdieping 1, 2, 3 en 4) dat voorbij de bouwdiepte van de rechts aanpalende woning komt" betreft – bedoeld wordt het goed van █████ – zijn de twee maataanduidingen (rep. "1,90 cm" en "1,80 cm") fout. Vermoedelijk worden respectievelijk 1,90 m en 1,80 m bedoeld, maar zekerheid daarover hebben we helemaal niet. Vinden we immers die verkeerdelijke maataanduidingen (typfouten ?) in de tekst ("formulier I") niet tot 6 maal terug?

Onder de "Voorwaarden" in het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Aalst lezen we tot slot:

"De werken dienen uitgevoerd te worden volgens de regels van goed vakmanschap, en met de nodige aandacht voor stabiliteit, waterdichtheid, isolatie en afwerking, ook tijdens de werken. Dit is de verantwoordelijkheid van de betrokken architect en aannemers."

We delen het vertrouwen van het College van Burgemeester en Schepenen te Aalst niet. Deze voorwaarde kan ons noch tevreden – noch geruststellen, en wel hierom:

1. Het (tweede) architectenplan geeft geen duidelijke afmetingen van de terrassen en biedt geen garantie dat de wettelijk vereiste afstand tot de 2 gemeenschappelijke muren gerespecteerd wordt. De desbetreffende Artikelen 678, 679, 680 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek werden nochtans als post-scriptum in het eerste bezwaarschrift door █████ letterlijk geciteerd (zie bijlage 1, p.2).

2. Het (tweede) architectenplan houdt helemaal geen rekening met de bezwaren, geuit in een eerste bezwaarschrift (zie bijlage 1) noch met herhaalde mondelinge beloftes (zie historiek 2).
 3. Het (tweede) architectenplan geeft een verkeerd beeld van de dikte van de 2 gemeenschappelijke muren.
 4. Het (tweede) architectenplan geeft een onduidelijk bouwprofiel van het goed van [REDACTED].
 5. Een wettelijk verplichte foto van de achterzijde van het goed, [REDACTED] ontbreekt.
- ...

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen zich in hun verzoekschrift dan ook gedeeltelijk lijken te richten tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Aalst van 1 augustus 2011.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO dient de Raad zich als administratief rechtscollege uit te spreken over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van 1 augustus 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst kan evenwel niet worden beschouwd als een vergunningsbeslissing die in laatste administratieve aanleg werd genomen.

Het beroep, in zoverre het gericht lijkt te zijn tegen de beslissing van 1 augustus 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst, is daarom onontvankelijk. Het voorwerp van het voorliggende beroep dient derhalve noodzakelijk beperkt te worden tot de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011.

De exceptie is gegrond.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij, evenals de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van het verzoekschrift aangezien de verzoekende partijen nalaten om een duidelijke omschrijving te geven van de geschonden geachte regelgeving of beginsel van behoorlijk bestuur, en de wijze waarop deze regelgeving of dit beginsel van behoorlijk bestuur geschonden worden door de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij stelt dat in zoverre de verzoekende partijen de schending inroepen van de artikelen 678 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek (hierna BW), de Raad als administratief rechtscollege overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet niet bevoegd is om hierover een uitspraak te doen.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota niet op de ingeroepen exceptie.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als het resultaat van de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert daarom niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte *grievens* inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift het volgende aanvoeren:

“Samenvattend kunnen we stellen dat het architectenplan, gevoegd bij de tweede aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, op verscheidene punten de bestaande toestand van het goed, gelegen [REDACTED], helemaal niet correct weergeeft en zeker geen duidelijke afmetingen geeft van de terrassen (1^{ste}, 2^{de}, 3^{de}, 4^{de} verdieping). Bovendien lopen de terrassen tot tegen de met het goed van [REDACTED] gemeenschappelijke muur!”

De verzoekende partijen stellen hierbij onder meer dat er een zichtscherf wordt geplaatst op de terrassen op de 2^{de}, 3^{de}, en 4^{de} verdieping maar dat het niet duidelijk is of het om een ondoorzichtig scherm gaat, dat de maten van de trap in het bestaande gebouw niet dezelfde zijn als die zoals getekend op het architectenplan, dat op het architectenplan geen akoestische wand staat ingetekend, dat er geen schouw en geen dampkappen voorzien zijn op het architectenplan,...

De Raad stelt dan ook vast dat de verzoekende partijen zich beperken tot een opsomming van bouwtechnische aspecten waaraan ‘het architectenplan’ niet zou voldoen, maar dat zij in hun verzoekschrift geen middelen ontwikkelen tegen de bestreden beslissing. Gebeurlijke onjuistheden in het bouwdoossier kunnen slechts leiden tot vernietiging wanneer ze van die aard zijn dat de vergunningverlenende overheid erdoor misleid werd en erdoor verhinderd werd met kennis van zaken over het dossier te oordelen. Tevens moeten ze beslissend zijn voor de toekenning van de aanvraag. Dit alles tonen de verzoekende partijen niet aan. Bovendien laten de verzoekende partijen na om een omschrijving te geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve eveneens van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden wordt of worden.

De verzoekende partijen beperken zich dus enkel tot het aanbrengen van ‘grievens’ tegen het architectenplan, maar dit volstaat geenszins om te voldoen aan artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

3.

Daarnaast stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift een schending inroepen van de artikelen 678, 679 en 680 BW, zij overwegen:

“1) Evenmin als op het eerste architectenplan, gevoegd bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zijn op het tweede architectenplan geen afmetingen van de breedte van het terras (2^{de}, 3^{de} en 4^{de} verdieping) en van afstand van het terras tot de met het goed, behorende aan [REDACTED], gemeenschappelijke muur aangeduid en dus biedt het architectenplan helemaal geen zekerheid dat de door de wet vereiste afstand van 1,90 m tot de gemeenschappelijke muur gerespecteerd wordt (cf. Art. 678, 679 en 680 van het Belgische Burgerlijk Wetboek). Bijgevolg wordt de privacy van de bewoonster van het goed, behorende aan [REDACTED], ernstig bedreigd (“meergezinswoning met 1 studio en 4 appartementen).

*2) **Op het architectenplan lopen de terrassen tot tegen de gemeenschappelijke muur (!) van het eigendom van [REDACTED], wonende [REDACTED], die eigenaar is van het goed, gelegen [REDACTED], dat zich bevindt aan de perceelsgrenzen van het goed, dat gelegen is te [REDACTED]. Hier worden Art. 678, 679, 680 van het Belgisch Burgerlijk Wetboek overduidelijk en totaal met voeten getreden.”***

In zoverre de verzoekende partijen de schending van de artikelen 678, 679 en 680 BW inzake uitzichten inroepen, dient de Raad vast te stellen dat een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22, §1 VCRO wordt verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten; zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

De Raad stelt overigens vast dat het gaat om een op de erfgrens opgetrokken volledig gesloten gemeenschappelijke muur en dat de tweede verzoekende partij enkel een uitzicht vreest, voor zover deze muur in de toekomst zou worden afgebroken. Met het door de verwerende partij opgelegde zichtscherp is alleszins aan deze vrees tegemoet gekomen.

De door de eerste verzoekende partij ingeroepen schending komt neer op een beoordeling van een problematiek van specifieke burenhinder in het kader van de regeling van zichten en lichten, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

4.

De verzoekende partijen laten dan ook na om een omschrijving te geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve eveneens van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden wordt of worden; minstens roepen zij een schending in van wetsartikelen waarover de Raad zich niet kan uitspreken.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 31 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS