

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0221 van 17 september 2013
in de zaak 1213/0464/SA/3/0427

In zake: mevrouw **Joke DELRUE**, wonende te 1755 Oetingen, Turkeyestraat 3a

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **Philippe LERIBAU**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 9000 Gent, Recollettenlei 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik van 17 september 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1755 Gooik, Turkeyestraat 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 32z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Konstantijn ROELANDT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verzoekende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Philippe LERIBAUX verzoekt met een aangetekende brief van 2 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de 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.

2.

De Raad wenst niettemin op te merken dat de tussenkomende partij, daartoe uitgenodigd door de griffie van de Raad met een aangetekende brief van 13 augustus 2013, het verschuldigde rolrecht pas op 2 september 2013 en dus laattijdig heeft betaald.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, beveelt de Raad de tussenkomende partij om in haar schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

IV. FEITEN

Op 2 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied met landelijk karakter. 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.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd. De verzoekende partij werd, als aanpalende buur, in kennis gesteld van de aanvraag en heeft een bezwaar ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik verleent op 24 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het verbouwen van een ééngezinswoning in half-open verband gelegen langs de Turkeyestraat (gemeenteweg).

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

De werken omvatten het verplaatsen van de bestaande inkom naar de zijgevel. De bestaande aanbouw aan de achtergevel wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw met een plat dak zonder wijziging van de bouwdiepte.

(...)

Het ingediend project brengt door de voorgestelde werken de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang en integreert zich in de omgeving.

Door de voorgestelde architecturale vormgeving en materiaalkeuze zal het project harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing.

Het ingediend project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

(...)

- *bij de verbouwing dient de lichtinval en de bestaande dakafwateringsstructuur mbt. de aanpalende buur op het links aanpalend perceel, gerespecteerd te worden.*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 januari 2013 beslist de verwerende partij op 24 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het hoofdvolume van de woning blijft behouden. De inkomhal wordt gewijzigd en komt ter hoogte van de rechtse zijgevel. Er is een bestaande bijbouw langs de rechtse zijde achter het hoofdvolume met ernaast een overdekte buitenruimte met een golfplaten dak. De bijbouw heeft anderhalve bouwlaag en een zadeldak, kroonlijsthoogte ±4.20m. Beide constructies worden afgebroken en er komt een nieuwe aanbouw. Deze aanbouw heeft eenzelfde diepte als de bestaande bijbouw, zijnde 6.27m met een kroonlijsthoogte van

5.85m. De maximale bouwdiepte bedraagt hierdoor 14.84m over een breedte van 3.53m. De afstand tot de rechtse zijdelingse perceelsgrens bedraagt op deze diepte minimaal 10.50m, en ± 14.00 m loodrecht gemeten t.o.v. de aanbouw. Een beperkte verhoging van de kroonlijsthoogte is hier ruimtelijk aanvaardbaar.

De bouwdiepte ter hoogte van de linkse zijdelingse perceelsgrens bedraagt 12.87m. Deze blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande overdekte ruimte met golfplaten dak en is iets minder diep dan de woning op het links aanpalend perceel. Ook deze bouwdiepte is ruimtelijk aanvaardbaar.

De bestaande gevelsteen van het hoofdvolume blijft behouden, de aanbouw wordt afgewerkt met een houten cederbeplanking. Deze materiaalkeuze en de voorgestelde architecturale vormgeving harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing.

De resterende tuindiepte van het eigenlijke perceel blijft meer dan voldoende. De beperkte tuinzone van het links aanpalend perceel wordt nergens bijkomend belast met bijkomende schaduwzones.

d) De opgelegde voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen betreft het behoud van de oorspronkelijke aanwezigheid van een opening in glasblokken in de zijdelingse bestaande muur en het overnemen van de afvoer van het dak ter hoogte van de achtergevel. De glasblokken zorgen voor bijkomend licht in de links aanpalende woning.

De aanpalende eigenaar geeft in zijn schrijven van 23 augustus 2012 te kennen dat de situatie met de glasblokken werd aangebracht in het verleden door de voormalige eigenaar, toen beide woningen nog tot één eigendom behoorden. In 2005 heeft deze buur de woning als dusdanig aangekocht. De huidige eigenaars van de woning waarvoor thans de verbouwing wordt gevraagd hebben de woning ook in die toestand gekocht.

Er wordt niet aangegeven of er een erfdienstbaarheid is opgenomen in de aktes van aankoop. Art. 675 van het burgerlijk wetboek stelt dat: "Geen van de naburen mag, zonder toestemming van de andere, in een gemene muur een venster of opening maken, hoe dan ook, zelfs niet met vaststaand glasraam." Door de splitsing van beide eigendommen is deze muur een gemene scheidingsmuur geworden. Nog volgens het burgerlijk wetboek kan men het recht om lichten en uitzichten in een gemene muur te hebben verkrijgen door een titel, d.w.z. een overeenkomst; door een bestemming door de huisvader of door een dertigjarige verjaring, indien de nabuur de onwettige openingen gedurende dertig jaar in de gemene muur heeft laten bestaan. Nergens blijkt of hiervan toepassing kan gemaakt worden.

Volgens art. 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Er is een procedure lopende bij de vrederechter omtrent deze problematiek. De stedenbouwkundige vergunning wordt dan ook verleend onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten. De uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft het al dan niet behouden van de glasdallen, kan hierbij gevolgen hebben.

Deze problematiek betreft geen stedenbouwkundige of ruimtelijke argumenten en staat los van de vergunning.

e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een zeer geringe impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied met landelijk karakter;*
- de verbouwing van de woning met nieuwe aanbouw is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*

de problematiek aangaande het dichtbouwen van de muur op de zijdelingse perceelsgrens betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid; stedenbouwkundige vergunningen hebben een zakelijk karakter en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten; art; 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 13 augustus 2013 de verzoekende partij opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 3 september 2013 waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Hoewel behoorlijk opgeroepen, is de verzoekende partij niet verschenen, noch vertegenwoordigd op de zitting van 3 september 2013. Gegeven voorgaande vaststellingen en gelet op artikel 4.8.17 VCRO verwerpt de Raad de vordering tot schorsing.

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 tussenkomende partij wordt uitgenodigd te handelen zoals is bepaald in onderdeel III van huidig arrest.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0464/SA/4/0427.

4. 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 17 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER