

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0697 van 1 maart 2016
in de zaak RvVb/1415/0538/SA/0518

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad OUDENBURG**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Chris BUELENS
kantoor houdende te 8200 Brugge, Koude Keukenstraat 13
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **RESIDENTIE VASTGOED**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 mei 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 19 maart 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 4 november 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij, volgens aangepaste plannen, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bijbouwen van een garage bij een bestaande woning en de nieuwbouw van twee eengezinswoningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8460 Roksem (Oudenburg), Westkerksestraat 45/ Redinnestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0235R2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het tussenarrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/S/1516/0098 heeft de Raad de procespartijen toegelaten met een aanvullende nota hun standpunt met betrekking tot de impact van de vernietigde verkavelingsvergunning op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging én de vernietiging van de bestreden beslissing mee te delen.

De procespartijen hebben aanvullende nota's ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 februari 2016, waarop de vordering tot schorsing én vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba RESIDENTIE VASTGOED verzoekt met een aangetekende brief van 3 juli 2015 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 13 juli 2015 de tussenkomende partij toegelaten tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

1.

Op 9 juli 2015 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bijbouwen garage bij bestaande woning + 2 nieuwbouw eengezinswoningen”*.

De aanvraag beoogt de bouw van een garage bij een bestaande woning, van een eengezinswoning op lot 1 van een verkaveling van 20 juni 2013 (hierna ‘woning 1’ genoemd) en een eengezinswoning op het perceel naast de bestaande woning (hierna ‘woning 2’ genoemd).

2.

Het dossier heeft een voorgeschiedenis.

Op 20 juni 2013 beslist de verwerende partij het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 12 februari 2012 in te willigen en aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning te verlenen voor het afsplitsen van één lot voor open bebouwing.

De verzoekende partij heeft tegen die beslissing bij de Raad een beroep tot vernietiging ervan ingesteld. Het dossier is gekend onder het rolnummer 1213/0748/A/1/0708 en de Raad heeft met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0097 deze verkavelingsvergunning vernietigd.

3.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan 'Oostende - Middenkust', gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 11 augustus 2014.

Middenkustpolder adviseert voorwaardelijk gunstig op 8 augustus 2014.

De verzoekende partij weigert op 4 november 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 16 december 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 februari 2015 als volgt dit administratief beroep deels in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor de bouw van 'woning 1' en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor de bouw van 'woning 2' en de twee garages (waarvan één bij de bestaande woning en de andere bij 'woning 2').

Na de hoorzitting van 3 maart 2015 beslist de verwerende partij op 19 maart 2015 het administratief beroep in te willigen en, volgens aangepaste plannen, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ambtshalve middel

Voorafgaand

Na het in beraad nemen van de zaak vernietigt de Raad met een arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0097 de verkavelingsvergunning van 20 juni 2013.

Met het tussenarrest van 6 oktober 2015 met rolnummer RvVb/S/1516/0098 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen om de procespartijen toe te laten met een aanvullende nota hun standpunt met betrekking tot de impact van de vernietigde verkavelingsvergunning op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging (en vernietiging) van de bestreden beslissing mee te delen.

Standpunten van de partijen

1.

De verwerende partij stelt in haar aanvullende nota dat de bestreden beslissing gebaseerd is op de door de Raad vernietigde verkavelingsvergunning van 20 juni 2013 en dat de Raad niet anders kan dan de bestreden beslissing vernietigen omwille van het ontbreken van de rechtsgrond ervan.

2.

De tussenkomende partij stelt in haar aanvullende nota dat er voor de verzoekende partij geen hoogdringendheid is en herhaalt haar in het verzoekschrift tot tussenkomst met betrekking tot de hoogdringendheid ingenomen standpunt.

Verder stelt de tussenkomende partij dat het perceel volgens het gewestplan gelegen is in woongebied met landelijk karakter, zodat, volgens haar, de interpretatieve bepaling als verduidelijking van artikel 4.2.15, §1 VCRO, die bepaalt dat een voorafgaande verkavelingsvergunning niet vereist is wanneer, vooraleer de kavels over te dragen, op de kavels eerst één of meer gebouwen worden ‘opgericht’, toegepast kon worden.

De tussenkomende partij stelt dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning zelfs zonder verkavelingsvergunning verleend kon worden en dat de verwerende partij een herstelbeslissing zal nemen met betrekking tot de vernietigde verkavelingsvergunning, zodat zij alle redenen heeft om te volharden.

3.

De verzoekende partij stelt in haar aanvullende nota dat de vernietiging van de verkavelingsvergunning van 20 juni 2013, omwille van de onwettigheid ervan, vanzelfsprekend ‘doorwerkt’ op de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij wijst er op dat de verwerende partij in- de bestreden beslissing voor de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening van beide woningen en de garages expliciet steunt op de voorschriften van de vernietigde verkavelingsvergunning.

Verder stelt de verzoekende partij dat het weinig waarschijnlijk is dat de verwerende partij dezelfde beslissing zou genomen hebben wanneer de bouw van de twee ééngezinswoningen elk afzonderlijk aangevraagd zou zijn en dat de verwerende partij niet expliciet beslist heeft over zulke afzonderlijke aanvraag.

Als repliek op het standpunt van de tussenkomende partij wijst de verzoekende partij er nog op dat de verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag rekening houdt met de vernietigde verkavelingsvergunning, zodat men niet zonder meer kan veronderstellen dat de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening identiek is als wanneer er geen verkavelingsvergunning is.

Alle andere beoordelingshypotheses, die de tussenkomende partij ten onrechte veronderstelt, zijn, volgens de verzoekende partij, ongefundeerd, a posteriori en niet ter zake.

De tussenkomende partij veronderstelt volgens de verzoekende partij ook voorbarig dat de verwerende partij probleemloos een nieuwe verkavelingsvergunning zal verlenen, maar zelfs een latere verkavelingsvergunning kan, volgens de verzoekende partij, geen grondslag vormen voor een eerder verleende stedenbouwkundige vergunning: een stedenbouwkundige vergunning kan, overeenkomstig artikel 4.2.15, §1 VCRO, niet verleend worden vooraleer de vereiste verkavelingsvergunning verleend is.

Tot slot wijst de verzoekende partij er op dat de tussenkomende partij op 29 oktober 2015 bij haar een nieuwe aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend voor het bijbouwen van een garage aan een bestaande woning en de bouw van twee eengezinswoningen, alleen gebaseerd op de gewestplanbestemming en niet op een verkavelingsvergunning.

Volgens de verzoekende partij is dit onmiskenbaar een afstand van de bestreden beslissing door de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing steunt ontegensprekelijk op de verkavelingsvergunning van 20 juni 2013, die de Raad vernietigd heeft met het arrest van arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/A/1516/0097.

De verwerende partij bevestigt dat niet alleen uitdrukkelijk in haar aanvullende nota, maar het blijkt ook duidelijk uit de bestreden beslissing zelf, waarin de verwerende partij de aanvraag toetst aan de verkavelingsvoorschriften.

Dat de tussenkomende partij hoopt een nieuwe verkavelingsvergunning te bekomen, verandert daar niets aan: een eventuele nieuwe verkavelingsvergunning, verleend na de bestreden beslissing, die dateert van 19 maart 2015, kan niets veranderen aan het ontbreken van een determinerende rechtsgrond voor de bestreden beslissing.

De Raad vernietigt dan ook, zonder verder wettigheidsonderzoek, de bestreden beslissing omwille van het ontbreken van een determinerende rechtsgrond ervoor.

VII. KOSTEN

Artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat “*de Raad ... het geheel van de kosten ten laste (legt) van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt*”.

De Raad legt de kosten ten laste van de verwerende partij omdat de bestreden beslissing vernietigd wordt omwille van het ontbreken van een determinerende rechtsgrond ervoor, namelijk de vernietiging van de door de verwerende partij verleende verkavelingsvergunning.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba RESIDENTIE VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 maart 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bijbouwen van een garage bij een bestaande woning en de nieuwbouw van twee eengezinswoningen op een perceel gelegen te 8460 Roksem (Oudenburg), Westkerksestraat 45/ Redinnestraat zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0235R2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 1 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ben VERSCHUEREN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ben VERSCHUEREN

Eddy STORMS