

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0179 van 16 december 2014
in de zaak 1314/0682/SA/3/0627

In zake: de heer **Daniel VAN WASSENHOVE**, wonende te 9820 Merelbeke, Ginstdreef 59 en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
mevrouw Christine MOREL

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. mevrouw **Arlette VAN HEE**
2. mevrouw **Liliane VAN HEE**
wonende te 9820 Merelbeke, Tertzweildreef 22 en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
de heer Dirk REUNES

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juli 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 mei 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 30 januari 2014 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een wijziging van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Ginstdreef 61 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 289y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 oktober 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Christine MOREL die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, de heer Dirk REUNES die verschijnt voor de tussenkomende partijen en de eerste tussenkomende partij in persoon, zijn gehoord.

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.

Mevrouw Arlette VAN HEE en mevrouw Lilane VAN HEE verzoeken met een aangetekende brief van 7 oktober 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 13 oktober 2014, het verschuldigde rolrecht pas op 5 november 2014 en dus laattijdig hebben betaald.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgen de tussenkomende partijen evenwel de mogelijkheid om in hun schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, § 2 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.

2.

Voorgaande overwegingen verhinderen evenwel niet dat, mede gelet op het principiële voorlopig karakter van de in het kader van de beoordeling van een vordering tot schorsing gedane vaststellingen, de niet-tijdige betaling van het verschuldigde rolrecht door de tussenkomende partijen tot gevolg heeft dat de tussenkomst onontvankelijk is voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en dat derhalve geen rekening kan gehouden worden met de standpunten van de tussenkomende partijen bij de beoordeling ervan.

De tussenkomende partijen konden op de openbare zitting van 21 oktober 2014 immers geen redenen van overmacht of onoverwinnelijke dwaling aangaande de niet-tijdige betaling van het rolrecht geven.

IV. FEITEN

Op 11 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning. De aanvraag beoogt het splitsen van lot 2 van een bestaande verkaveling in twee loten voor open bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van de op 17 juni 1987 goedgekeurde behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Infrabel brengt op 28 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 30 januari 2014 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het andersluidende advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar is in deze van oordeel dat in de ingediende bezwaarschriften terecht wordt gewezen op de ongunstige stedenbouwkundige impact van het inkrimpen van de bouwvrije zijdelingse stroken van 4m naar 3m. Te meer, daar wordt vastgesteld dat in de naastliggende verkaveling, waarvan betrokken perceel deel uitmaakt, het hanteren van bouwvrije stroken van 4m de norm is. In het bijzonder heeft het verkleinen van de rechter bouwvrije zijdelingse strook van de op het nieuwe lot op te richten woning een ruime negatieve impact op de privacy in de tuinzone van de rechts aan dit lot palende woning. Op basis van de voormelde overwegingen WEIGERT het college van burgemeester en schepenen de voorliggende weigering van de verkavelingsvergunning. Een ontwerp waarbij de voormelde weigeringsgronden worden ontmoet, kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.

... ”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 11 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 april 2014 om dit beroep in te willigen en de wijziging van een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 6 mei 2014 beslist de verwerende partij op 22 mei 2014 om het beroep in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De geplande wijziging behoudt het principe van het voorzien van één vrijstaande eengezinswoning in het woonlint langsheen de Ginstdreef en voorziet de oprichting van

één bijkomende eengezinswoning in tweede bouwzone achter het bestaande woonlint. De aanvraag beïnvloedt het straatbeeld bijgevolg niet wezenlijk. De in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegde volumes van de op te richten woningen zijn gangbaar en staan in relatie tot deze op de omgevende percelen.

Wat het lot 4 betreft aan de straatzijde, is ook de afstand van 3m bouwvrije strook tegenover de rechter perceelsgrens en de doorrit naar achteren gangbaar en aanvaardbaar. Een dergelijke zijstrook is op vandaag de norm. Binnen deze omgeving, waar aanzienlijk wat aaneengesloten bebouwing voorkomt, kan bezwaarlijk teruggegrepen worden naar de vroeger gangbare breedte voor zijstroken van 4m. Daarenboven verbreedt de zijstrook op het aanpalend perceel naar achteren toe, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat hetgeen hier gevraagd wordt de maat van de normale burenhinder binnen dergelijke omgevingen zal overstijgen, mee gelet op de noordelijke ligging ten opzichte van het 'meest gerede' perceel.

Het achteraan gelegen nieuw gecreëerde lot 3 is met een oppervlakte van 2005 m² ruim te noemen en paalt via een afzonderlijke toegang van 4m breed aan het openbaar domein. Het lot wordt bestemd voor de oprichting van slechts één vrijstaande eengezinswoning, geconcipieerd als één bouwlaag (kroonlijsthoogte max. 3,50m) onder plat dak of zadeldak (max. 55°). Alle bouwvrije stroken rondom de woning worden voldoende ruim gehouden (10m). Daarmee voldoet het nieuw gecreëerde lot aan de stedenbouwkundige principes die algemeen gehanteerd worden voor het bouwen in tweede bouwzone. Garage (tot 40 m²) en tuinhuis (tot 24 m²) zijn toegestaan tot op 2m van de perceelgrens of tegen de perceelgrens bij gemeenschappelijk akkoord met de aanpalende.

Teneinde de impact van dit achteraan gelegen perceel (lot 3) op de onmiddellijke omgeving verder te minimaliseren is het aangewezen dat alle afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor bebouwing'; uitzondering hierop is het zwembad dat geen extra (zichtbaar) volume doet ontstaan.

Het voorgaande in acht genomen, kunnen de bezwaren inzake het vergroten van de woondruk, het vergroten van de verkeers- en geluidshinder, het verminderen van de lichtinval en de negatieve gevolgen op de privacy op de aanpalende percelen, alsook de negatieve gevolgen van de (mogelijke) verbreding van de spoorlijn als ongegrond gekwalificeerd worden, mits een beperkte aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de inplanting van de afzonderlijke bijgebouwen op het lot 3.

Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden. De voorgestelde beperkte wijzigende voorschriften komen de goede plaatselijke aanleg ten goede.

...

Verkavelingsvergunning kan worden verleend mits aanpassing van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften:

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.A Inplanting

Stedenbouwkundig voorschrift:

Op het lot 3 zijn de afzonderlijke bijgebouwen in te planten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor hoofdbouw'.

...

3.2 Zone voor hovingen en bijgebouwen

Op het lot 3 is in de 'zone voor hovingen en bijgebouwen' enkel de plaatsing van een

zwembad van maximaal 60 m² toegelaten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Christine MOREL heeft met een aangetekende brief van 1 juli 2014 eveneens een vordering schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0683/SA/3/0624.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij werpt op dat de vordering onontvankelijk is omdat het verzoekschrift geen omschrijving bevat van de geschonden regelgeving en van de wijze waarop deze door de bestreden beslissing wordt geschonden en betwist aldus de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden 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

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

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:

“ ...

- de eigenaar, Esther Van Hee, van de betrokken grond was als bloementeler, begin jaren tachtig met pensioen gegaan. Hij had de bestaande serres laten verwijderen en zijn landbouwgrond laten registeren als bouwgrond. In dit verband had hij in 1986 tevens de plus 4000 m² grond laten herverkavelen in twee loten. Plan in bijlage.

- ik had de keuze om een van de twee loten aan te kopen. Op het overblijvende lot wou Van Hee, nog zeer fit voor zijn leeftijd, zelf nog wat tuinieren.

- Ik heb toendertijd gekozen voor lot 1, grootte 1240 m². Van Hee verzekerde me dat op het tweede lot binnen de voorziene strook voor open bebouwing diende gebouwd te worden.

- De verweerder zijn de erfgenamen van de oorspronkelijk eigenaar.

- Door het tweede lot bouwgrond nogmaals in twee te splitsen voor open bebouwing zal er op het 2^{de} lot helemaal achteraan het lot gebouwd worden wat oorspronkelijk niet voorzien was. Hierdoor zal er lawaaihinder zijn en inkijk via de ramen beneden en boven

in mijn achtertuin.

- Mijn woning zal daardoor in waarde dalen waardoor ik een ernstig nadeel zal ondervinden. Dit is tegenstrijdig met de context en de bepalingen van mijn aankoop van lot 1 in 1988 van de herverkaveling in 1986.

- Doordat het tweede achterliggende perceel een eigen inrit moet krijgen van 4 meter breed, wordt de te bebouwen oppervlakte van het voorliggende perceel te smal. Hierdoor wil men reeds bouwen op 3 meter afstand van de grens met de burens wat niet acceptabel is want overal in de wijk moet er een afstand van 4 meter gerespecteerd worden en het te dicht bouwen zorgt voor overlast, lawaaihinder,

- De woning die zal gebouwd worden op het tweede perceel ligt daarenboven ten zuiden mijn tuin, wat het zonlicht naar mijn tuin toe zal verhinderen.

... ”

2.

De verwerende partij beperkt haar antwoordnota tot het opwerpen van bovenvermelde exceptie en antwoordt niet op de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel door de verzoekende partij.

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 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §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.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij aan dat zij lawaaihinder zal ondervinden van de woning op het voorziene lot in tweede bouworde en dat er inkijk zal zijn via de ramen in haar achtertuin. De verzoekende partij stelt dat haar woning in waarde zal dalen. Verder stelt zij lawaaihinder en overlast te zullen ondervinden van het feit dat op 3 meter afstand moet gebouwd worden van de perceelgrens en dat het zonlicht in haar achtertuin zal verminderen.

3.

De verzoekende partij stelt in een brief van 17 oktober 2014 aan de Raad dat zij niet op de zitting aanwezig kan zijn omdat haar beroepsactiviteiten zich in Ghana bevinden. De verzoekende partij legt eveneens een afdruk neer van een mail van 23 september 2013 aan de heer Dirk REUNES, waarin de verzoekende partij schrijft dat zij in Ghana woont.

Voorgaande vaststellingen doen de Raad aannemen dat de verzoekende partij kennelijk uitsluitend eigenaar is van de woning gelegen te 9820 Merelbeke, Ginstdreef 59, minstens er eerder sporadisch verblijft zodat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen (inkijk, lawaaihinder, vermindering van zonlicht...) onvoldoende persoonlijk en actueel, en dus niet nuttig kunnen worden aangewend door de verzoekende partij om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

Dit alles nog los van de vaststelling dat de verzoekende partij onvoldoende concrete en precieze gegevens aanreikt die de Raad toelaten om de ernst van de ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De verzoekende partij legt immers geen enkel stuk neer om haar beweringen te staven.

Het louter bijbrengen van het verkavelingsplan uit 1986 volstaat niet. Het komt de Raad bovendien geenszins toe om het administratief dossier 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.

In zoverre de verzoekende partij tevens wijst op de omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de waarde van haar woning zal doen dalen, is de Raad van oordeel dat zulks een financieel nadeel betreft, dat principieel herstelbaar is, minstens toont de verzoekende partij het tegendeel niet aan, zodat dit nadeel niet dienstig kan ingeroepen worden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

4.

De Raad is verder van oordeel dat de verzoekende partij bezwaarlijk kan verwijzen naar het feit dat bouwen op 3 meter afstand met de perceelsgrens een ernstig nadeel oplevert aangezien uit het verkavelingsplan blijkt dat er een afstand van 7 meter wordt voorzien tussen de voorziene bouwplaats van lot 4 en de perceelsgrens met de woning van de verzoekende partij en een afstand van 10 meter tussen de voorziene bouwplaats van lot 3 en de perceelsgrens gelet op het voorzien van een toegangsweg van 4 meter breed voor het achterliggende lot 3.

In zoverre de verzoekende partij tot slot aanvoert dat in de “wijk” een afstand van 4 meter met de perceelsgrens wordt gerespecteerd en dit in tegenstelling tot de 3 meter voorzien in de bestreden verkavelingsvergunning, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij hierbij in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseert. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partij op zich geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont. De verzoekende partij verduidelijkt overigens evenmin, minstens onvoldoende concreet en precies, in welke zin het gewraakte voorschrift in haar hoofde als een persoonlijk nadeel kan worden aangemerkt.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan 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. Het verzoek tot tussenkomt van mevrouw Arlette VAN HEE en mevrouw Liliane VAN HEE is onontvankelijk voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
4. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0682/SA/2/0627.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 16 december 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER