

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0157 van 17 maart 2015
in de zaak 1314/0103/SA/4/0099

In zake:

1. de heer **Ghislain CALUS**
2. de heer **Frank CALUS**
3. mevrouw **Carine CALUS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ludo MACHTELINGS
kantoor houdende te 9620 Zottegem, Grotenbergestraat 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de heer **Roger GLORIEUX**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Nele MEERSMAN en Greg JACOBS
kantoor houdende te 1210 Brussel, Kunstlaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 13 mei 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor het verkavelen van een perceel in twee loten, waarbij lot 1 wordt bestemd voor halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9620 Velzeke-Ruddershove (Zottegem), Pierkenstraat en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0757C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest met nummer S/2014/0053 van 8 april 2014 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 8 april 2014 met nummer S/2014/0053 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 16 april 2014.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 29 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De repliek van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot vernietiging is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 december 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Greg JACOBS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Roger GLORIEUX verzoekt met een aangetekende brief van 25 januari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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

IV. FEITEN

Op 18 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van 1 half open bebouwing”*.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 januari 2013 tot en met 5 februari 2013, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 13 mei 2013 een verkavelingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 14 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 augustus 2013 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

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

De vergunningverlenende overheid mag bij het verlenen van een gunstig advies toepassing maken van de afwijkingsbepalingen vervat in de Onderafdeling 3. Afwerkingsregel, meer bepaald het art 4.4.3 VCRO, indien de aanvraag betrekking heeft op een verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning mits voldaan is aan de hierna gestelde voorwaarden:

1° de nieuwe woning is van:

a) hetzij het dreegeveltype, in welk geval zij aangebouwd wordt bij een wachtmuur van een bestaande woning op een belendend perceel,

b) hetzij het gesloten bouwtype, in welk geval zij gebouwd wordt op een perceel dat gelegen is tussen twee wachtmuren;

2° het perceel waarop de nieuwe woning opgericht wordt, heeft een oppervlakte van ten hoogste 650 m²;

3° het bouwvolume van de nieuwe woning bedraagt ten hoogste 1.000 m³;
4° de aanpalende bestaande woning of woningen is of zijn per 1 september 2009 op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voor de nieuwe woning hoofdzakelijk vergund en niet verkrot.

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.

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag in functie van het oprichten van een driesgevelwoning, aangebouwd aan de rechts aanpalende woning.

Het lot 1 bestemd voor de oprichting van de woning heeft een oppervlakte van 635 m² en blijft aldus onder de maximale 650 m². In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat het maximaal toegelaten bruto bouwvolume niet meer dan 1000 m³ mag bedragen.

De aanvraag voldoet aan alle in artikel 4.3.3. VCRO gestelde voorwaarden.

Appellant komt in beroep omwille van onenigheid omtrent de perceelsgrens (tussen het perceel van de aanvraag en het rechts aanpalende perceel). Volgens appellant bevindt zich tussen de perceelsgrens en de zijgevel een strookje van 18 cm, eigendom van appellant, zodat er geen sprake is van een 'wachtgevel' waartegen kan aangebouwd worden. Uit stukken aangebracht door de aanvrager lijkt het evenwel aannemelijk dat de betrokken wachtmuur zich wel degelijk tegen de perceelsgrens bevindt.

De betwisting over de perceelsgrens van de rechtsaanpalende buur is bovendien niet van stedenbouwkundige aard. Het betreft een zuiver burgerrechtelijke zaak, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van de deputatie.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verkavelen van een perceel teneinde tegen een bestaande wachtgevel een nieuwbouw woning van het halfopen bouwtype op te richten. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien in een nieuwbouw dat qua kroonlijsthoogte en dakhelling aansluit op het gabariet van de rechts aanpalende woning en zo architecturaal één geheel ermee vormt.

De geplande woning vormt de afwerking van een bestaand woonlint langs de Pierkensstraat, komende vanuit de Opstalstraat. De nieuwbouw sluit derhalve aan bij bestaande bebouwing en kent geenszins een geïsoleerde inplanting. De voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften zijn in overeenstemming met hetgeen gangbaar is in de onmiddellijke bebouwde omgeving. Het ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

Conclusie

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

*Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Actueel belang van de verzoekende partijen

1.

De bestreden beslissing betreft een verkavelingsvergunning, waarbij een terrein in twee loten wordt verdeeld en 1 lot wordt gecreëerd voor halfopen bebouwing.

De tussenkomende partij bezorgt met een brief van 6 november 2014 aan de Raad een stedenbouwkundige vergunning van 3 juli 2014, strekkende tot het bouwen van een woning op het vermelde lot 1, en een attest van aanplakking. Het attest van aanplakking vermeldt 11 juli 2014 als datum van aanplakking. De tussenkomende partij stelt dat deze vergunningsbeslissing niet werd aangevochten en dat de verzoekende partijen derhalve niet meer beschikken over een actueel belang om de bestreden beslissing te bestrijden. De tussenkomende partij deelt mee dat deze brief tevens bezorgd wordt aan de raadsman van de verzoekende partijen.

De voormelde brief met bijlagen werd door de griffie van de Raad aan de verzoekende partijen bezorgd met een aangetekende brief van 28 november 2014, samen met de uitnodiging om te verschijnen op de terechtzitting van 9 december 2014.

2.

De verzoekende partijen hebben nagelaten om enig standpunt in te nemen omtrent de aangevoerde exceptie. De verzoekende partijen hebben noch naar aanleiding van de uitnodiging om te verschijnen op de terechtzitting, noch op de terechtzitting zelf, bevestigd noch tegengesproken dat de stedenbouwkundige vergunning van 3 juli 2014 definitief en onaantastbaar is geworden. De verzoekende partijen hebben evenmin enig standpunt ingenomen omtrent hun actueel belang. De verzoekende partijen hebben per mailbericht van 5 december 2014 slechts meegedeeld dat zij op de terechtzitting van 9 december 2014 schriftelijk zouden verschijnen en verwijzen ter gelegenheid daarvan slechts naar de inhoud van het verzoekschrift.

3.

Rekening houdend met de gegevens die door de tussenkomende partij werden bezorgd en niet werden betwist door de verzoekende partijen, kan aangenomen worden dat de stedenbouwkundige vergunning voor het perceel waarop ook de bestreden verkavelingsvergunning betrekking heeft, door het verloop van de beroepstermijn definitief en onaantastbaar is geworden. De eventuele vernietiging van de thans bestreden beslissing kan niet langer genoegdoening schenken aan het door de verzoekende partijen ingeroepen belang.

Het beroep van de verzoekende partijen is derhalve onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Roger GLORIEUX is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 terechtzitting op 17 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ