

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0392
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0272/A

Verzoekende partij	de heer José WITTERS vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer Stefaan DE WITTE vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 16 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning verleend onder voorwaarden voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning op de percelen gelegen te 9032 Gent (Wondelgem), Woestijnegoedlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 30, sectie C, nummers 59H, 24C2 en 62N2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 mei 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 juni 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

Omwille van de samenhang met het dossier gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0181/A, stelt de kamervoorzitter op de openbare zitting van 18 juli 2017 de behandeling van de vordering tot vernietiging uit naar de openbare zitting van 17 oktober 2017.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Veerle TOLLENAERE *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor de tussenkomende partij.

3.

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.

III. FEITEN

1.

Op 23 oktober 2014 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij ingewilligd en de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd op 5 maart 2015.

2.

De tussenkomende partij dient op 7 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een nieuwe aanvraag in voor *“een verkavelingswijziging voor het herindelen van de loten 3 en 4 samen met perceelnr. 24c2 en deel van 62n2 naar 7 loten”* op de percelen gelegen te 9032 Gent (Wondelgem), Woestijnegoedlaan.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook als lot 3 en lot 4 binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘1980 WO 021/00’ van 2 februari 1981.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 mei 2015 tot en met 15 juni 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 juli 2015 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij samen met 13 anderen op 14 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij op.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

(...)

De Woestijnegoedlaan wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van het open of halfopen type (maar merendeel van het open type) bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en een zadeldak, gesloten bebouwing komt er niet voor.

Het voorzien van 3 aan elkaar gekoppelde woningen (dus met telkens een woning van het gesloten type in het midden, op de loten 4 en 7) kan hier principieel aanvaard worden, gelet op de ligging vlakbij het centrum van Wondelgem en het feit dat heden ten dage er denser dient gebouwd te worden dan ten tijde van de goedkeuring van de verkaveling (1981), voor zover deze kwalitatief.

De loten 3, 6 en 8 beschikken zijdelings over een bouwvrije strook van minstens 3 m breed en laten hierdoor langs beide zijden het oprichten van een volwaardige kopwoning toe.

Het lot 5 daarentegen is 7,40 m breed en bevat over de ganse breedte een bouwzone, links palend aan de gesloten bebouwing op lot 4 en rechts onmiddellijk palend aan de 5 m brede private doorgang naar lot 9, waarop 6 eengezinswoningen worden opgetrokken.

De woning op lot 5 dient in principe dus met een blinde 'vrijstaande' zijgevel afgewerkt te worden om niet in strijd te zijn met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake het nemen van zichten op aanpalende percelen. Doch ook indien omtrent het plaatsen van ramen in de zijgevel een notariële overeenkomst (erfdienstbaarheid) gesloten wordt tussen de betrokkenen is dit geen ruimtelijk goede oplossing, onder meer wegens nadelig voor de woonkwaliteit (privacy) voor de op lot 5 op te richten woning. De woning op lot 5 is noch van het halfopen, noch van het gesloten type. Het voorzien van een dergelijke ontwikkeling met een woning tot tegen de insteekweg is in deze zeer residentiële omgeving stedenbouwkundig onvoldoende kwalitatief te noemen en dan ook niet verantwoord.

De 6 gegroepeerde eengezinswoningen op lot 9 komen in het binnengebied te staan tussen de Woestijnegoedlaan en de Vroonstallestraat, die eveneens gekenmerkt wordt door een bebouwing van eengezinswoningen van het open en in mindere mate halfopen type, zonder aanwezigheid van woningen van het gesloten type. De woningen tussen beide straten staan op diepe percelen, waardoor er in het binnengebied quasi geen bebouwing is (in casu één open bebouwing).

Appellanten worden bijgetreden waar zij stellen dat het oprichten van de 6 aaneengesloten woningen – bovendien van 2 volwaardige bouwlagen hoog, met mogelijkheid van zadeldak, met max. kroonlijsthoogte 7,00 m en max. nokhoogte 12,00 m – een schaalbreuk inhoudt t.o.v. de bestaande bebouwing in de omgeving, en bijgevolg manifest strijdig is met de goede plaatselijke ordening.

Gelet op de diepte van het terrein is bebouwing in tweede bouwzone hier principieel aanvaardbaar. Deze bebouwing dient evenwel minder dens te zijn dan aan de straatzijde(n), hetgeen hier niet het geval is. Dit is strijdig met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien mag men niet uit het oog verliezen dat het hier niet zomaar gaat om de ontwikkeling van een nog onbebouwd perceel, maar wel om de wijziging van een residentiële verkaveling (dus van een reeds geordend gebied) die uitsluitend voorziet in de oprichting van alleenstaande villa's aan de straatzijde. Het ontwerp houdt geen enkele rekening met het karakter van het reeds gerealiseerde deel van de verkaveling.

De voorgestelde verkavelingswijziging kan dan ook bezwaarlijk als een verbetering van de eerder geordende toestand beschouwd worden, zelfs niet als het ruimtelijk kwalitatief gelijk blijven.

In subsidiaire orde worden nog bedenkingen gemaakt bij de 6 aaneengesloten woningen in tweede bouwzone.

Het is niet aangewezen dat deze woningen ontsloten worden naar de openbare weg via één private doorgang van 5 m breed. Deze doorgang zal dus aan de Woestijnegoedlaan moeten voorzien zijn van 6 brievenbussen, bij ophaling van huisvuil zullen daar mogelijks 6 vuilniscontainers staan, 6 bakken met glas, ..., dit is niet passend in het straatbeeld. Er is daarenboven onvoldoende plaats voorzien om dit op kwalitatieve wijze te organiseren aan de Woestijnegoedlaan, enkel een onleesbare aanduiding op een 5,5 m op 0,5 m metende strook langs de rechter zijde van deze weg wijst in die richting.

Dergelijke vorm van wegenis legt bovendien een zeer grote verantwoordelijkheid (zowel naar beheer als financieel) bij de toekomstige eigenaars van de eengezinswoningen, die zelf zullen moeten opdraaien voor zaken die normalerwijze tot de verantwoordelijkheid van de overheid behoren (onderhoud en herstel van wegenis, rioleringen, ...).

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat "het ontwerp alleen al op dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt) er niet op voorzien is om te worden overgedragen naar het openbaar domein". Het is dan ook onduidelijk waarom vervolgens uitgebreid gemotiveerd/gesuggereerd wordt hoe later de overdracht naar openbaar domein toch nog kan gebeuren, de 'dimensionering (rooilijnbreedte, keerpunt)' valt dan immers niet meer te wijzigen.

Het ontbreken van voetpaden of zijstroken langs de voorziene wegenis strekt evenmin tot de aanbeveling : het semi-publiek domein getuigt niet van voldoende ruimtelijke kwaliteiten. De manoeuvreerruimte vóór de woningen bevat 3 parkeerplaatsen.

In functie van de mobiliteit is het op zijn minst noodzakelijk om verdere voorschriften op te nemen betreffende de al dan niet verplichting om elke woning over een ingebouwde garage te laten beschikken.

Tevens is het onbegrijpelijk en niet aan deze situatie aangepast dat de voorschriften hier uitdrukkelijk voorzien dat als nevenbestemming handel, kantoor, dienstverlening, ambacht en zelfs horeca toegelaten zijn, deze nevenfuncties – die allen tot bijkomende vervoersbewegingen leiden – zijn niet inpasbaar in deze bebouwing.

De woningen hebben achteraan een 3 m diep terras, doch er is geen duidelijke afscheiding tussen de private en gemeenschappelijke tuinzone (lateraal wel een haag van 6 m diep, maar geen verdere laterale afscheiding, noch een afscheiding dwars op de hagen), de ganse tuinstrook (inclusief terrassen).

Indien dit wel het geval zou zijn, is het verder opdelen in loten meer aangewezen.

De voorschriften bepalen daarenboven het volgende:

"Per wooneenheid kan een afzonderlijke tuinberging worden opgericht op minimum 1,00 m van de laterale perceelsgrens met een maximum oppervlakte van 12 m². Voor lot 9 dienen de tuinbergingen minstens per twee gekoppeld te worden. De plaatsing kan ook op de perceelsgrens geschieden voor zover het een gekoppelde tuinberging met de buur betreft (een gezamenlijk ontwerp of schriftelijk akkoord is hier vereist). De maximum hoogte bedraagt 3,00 m;"

De bewoners mogen dus in de gemeenschappelijke tuin een individuele tuinberging van max. 12 m² plaatsen, en dit minstens per 2 aan elkaar gekoppeld, ingeplant op basis van 'laterale perceelsgrenzen' die er niet zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften m.b.t. deze tuinbergingen zijn bijgevolg ook niet aangepast aan deze specifieke ontwikkeling.

Wanneer op deze plek naar verdichting gestreefd wordt dient gezocht naar een hedendaagse invulling van dit geheel die geen onaanvaardbare compromissen moet sluiten, wat hier wel het geval is, en waarin de ruimtelijke kwaliteit van die aard is dat deze ingreep op deze plek een positieve evolutie inleidt.

2.5 Conclusie

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

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning wordt geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 november 2015 ongegrond en verleent de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Een verkaveling is een instrument van een ruimtelijk orderingsbeleid, waarin zowel de wensen van de verkavelaar als de inzichten van de overheid betreffende een goede ruimtelijke ordening zoveel mogelijk worden gesynchroniseerd.

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

De bevoegde overheid is, ingeval een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning werd ingediend, verplicht deze te toetsen aan de feitelijke toestand ontstaan op grond van de voordien afgegeven vergunningen en rekening te houden met de kenmerken van de in de omgeving bestaande bebouwing.

Het betreft hier een verkaveling van 4 loten, bestemd voor het oprichten van alleenstaande eengezinswoningen op zeer ruime percelen (20 à 25 m breed en ca. 75 m diep). De loten 1 en 2 werden bebouwd met een dergelijke woning, de loten 3 en 4 zijn nog onbebouwd.

De verkaveling situeert zich vlakbij het centrum van Wondelgem, langs de Woestijnegoedlaan, rechtover de hoeve Dossche, die omwille van haar historische waarde is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Huidige aanvraag strekt ertoe de verkavelingsvergunning te wijzigen voor de loten 3 en 4 en deze uit te breiden met het rechts aanpalende perceel van ca. 19 m breed. Het betrokken terrein wordt ingedeeld in 7 loten, nl. 6 loten (loten 3 t.e.m. 8 genaamd) aan de straatzijde, waarop tweemaal 3 aan elkaar gekoppelde woningen opgetrokken worden, met temidden een private weg naar het in tweede bouwzone gelegen zevende lot (lot 9 genaamd), waarop 6 aaneengesloten woningen opgetrokken worden.

De Woestijnegoedlaan wordt gekenmerkt door eengezinswoningen van het open of halfopen type (maar merendeel van het open type) bestaande uit 1 à 2 bouwlagen en een zadeldak, gesloten bebouwing komt er niet voor.

Het voorzien van aan elkaar gekoppelde woningen aan de straat kan hier aanvaard worden, gelet op de ligging vlakbij het centrum van Wondelgem en het feit dat heden ten dage er denser dient gebouwd te worden dan ten tijde van de goedkeuring van de verkaveling (1981), voor zover deze kwalitatief.

De 6 gegroepeerde eengezinswoningen op lot 9 komen in het binnengebied te staan tussen de Woestijnegoedlaan en de Vroonstallestraat.

Appellanten worden niet bijgetreden waar zij stellen dat het oprichten van de 6 aaneengesloten woningen – bovendien van 2 volwaardige bouwlagen hoog, met mogelijkheid van zadeldak, met max. kroonlijsthoogte 7,00 m en max. nokhoogte 12,00 m – een schaalbreuk inhoudt t.o.v. de bestaande bebouwing in de omgeving, en bijgevolg manifest strijdig is met de goede plaatselijke ordening.

Gelet op de diepte van het terrein is bebouwing in tweede bouwzone hier principieel aanvaardbaar. Deze bebouwing kan ook een zekere verdichting verdragen.

Het straatbeeld van de Woestijnegoedlaan varieert heel sterk, zijnde een mix van woningen bestaande uit 1 bouwlaag + dak, alsook woningen bestaande uit 2 bouwlagen + dak. In die zin kan het voorgestelde concept geen zins een schaalbreuk vormen ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Inzake terreinbezetting vormt het voorgestelde concept geen schaalbreuk. Het feit dat de achterliggende woningen zich situeren op een veel groter stuk grond toont op zich reeds aan dat de densiteit hier lager is dan wat betreft de woningen palend aan de Woestijnegoedlaan. Voorliggend ontwerp kadert in de na te streven trend van duurzaam en zuinig ruimtegebruik.

Het residentiële karakter van de aanpalende percelen is een opvatting van woningen op grote loten welke dateert uit de jaren '70- '80, met ander woorden een opvatting van meer dan 35 jaar geleden ten tijde er een nog veel grotere beschikbare ruimte was voor het bouwen van woningen.

Aan de kwaliteit op vlak van groenbehoud wordt aandacht besteed. Het aanwezige waardevol bomenbestand op het perceel wordt maximaal behouden, en daarenboven nog aangevuld.

Er kan een plaats voor vuilophaling en brievenbussen voorzien worden aan de straatkant. Op schaal is de configuratie van dit concept gelijkend aan hedendaagse ontwikkeling in verkavelingen, met ander woorden dit concept zal niet resulteren in een noemenswaardig grotere mobiliteits- en geluidshinder.

Het ontwerp werd in nauw overleg met de bevoegde diensten besproken en ontwikkeld, en er werd tegemoet gekomen aan de beslissing van de Deputatie, na een eerste beroep; de Deputatie haalde o.a. aan dat er zuinig moet worden omgesprongen met de beschikbare ruimte;

Gelet op de specifieke omgeving kan de maat van verdichting zoals hier voorgesteld opgenomen worden.

De aanvragers zijn er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan, noch deze van de omgeving te overstijgen.

Het gevraagde zal niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen binnen een verdichtende stadsrand.

De door de stad opgebouwde argumentatie wordt bijgetreden en aangevuld met de bepaling dat in deze verkaveling enkel woonfuncties kunnen toegelaten worden en geen andere functies, ook niet als nevenbestemming, om de dynamiek van dit geheel niet onnodig te doen oplopen.

2.5 Conclusie

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

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens ingediend plan en onder de voorwaarden en lasten zoals opgenomen in het bestreden besluit, aangevuld met de voorwaarde dat de voorziene loten enkel bestemd zijn voor wonen en dat het uitoefenen van nevenactiviteiten niet kan worden toegelaten.

...

Dit is de bestreden beslissing.

3.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van drie koppelwoningen op lot 3, 4 en 5 en een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van drie koppelwoningen op lot 6, 7 en 8 van de verkaveling.

Op dezelfde datum verleent het college van burgemeester en schepenen eveneens een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het bouwen van zes gegroepeerde eengezinswoningen op lot 9 van de verkaveling.

Tegen de laatste beslissing tekent onder meer de verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij op 20 juli 2016.

De verwerende partij verklaart dit beroep op 22 september 2016 laattijdig, en dus onontvankelijk. De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 november 2016 de vernietiging van deze beslissing. Deze procedure is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0181/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - BELANG VAN DE Verzoekende Partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij eigenaar en bewoner is van de woning onmiddellijk rechts van de bouwplaats.

Zij wijst er op dat de bestreden beslissing voorziet in de oprichting van 12 woningen, waarvan 6 aaneensluitende woningen in tweede bouworde. Zij vreest visuele hinder, aantasting van de privacy, geluidshinder, overlast en een negatieve impact op haar woon- en leefkwaliteit.

De verzoekende partij besluit dat zij over het rechtens vereiste belang bij de vordering beschikt overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij geen belang meer heeft bij de vordering.

De tussenkomende partij wijst er op dat zij inmiddels drie stedenbouwkundige vergunningen heeft verkregen op grond van de verkavelingswijziging. Zij zet uiteen dat de aanplakking van die stedenbouwkundige vergunningen dateert van 20 mei 2016 zodat die inmiddels definitief zijn geworden.

Volgens de tussenkomende partij berust de verzoekende partij in de uitvoering van de vergunningen aangezien zij de stedenbouwkundige vergunningen niet heeft aangevochten.

3.

In haar toelichtende nota zet de verzoekende partij uiteen dat zij op 20 juli 2016 administratief beroep heeft ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunning voor de bebouwing op lot 9 en wijst erop dat zij niet eerder op de hoogte was van de voormelde stedenbouwkundige vergunningen.

De verzoekende partij stelt dat de aanplakking van deze stedenbouwkundige vergunningen manifest gebrekkig is gebeurd:

- de gemeentesecretaris heeft de aanplakking ter plaatse vastgesteld op 21 juni 2016. De beweerde datum van de aanplakking is louter gebaseerd op verklaringen op eer;
- de drie attesten van aanplakking vermelden dezelfde onleesbare foto. Er werd slechts 1 formulier voor 3 verschillende stedenbouwkundige vergunningen aangeplakt;
- de aanplakking gebeurde aan een poort en was niet zichtbaar of leesbaar vanaf de openbare weg.

De verzoekende partij licht verder toe dat de verwerende partij haar administratief beroep op 22 september 2016 laattijdig heeft verklaard. Zij benadrukt dat zij tegen deze onontvankelijkheidsbeslissing van 22 september 2016 een vordering tot vernietiging zal instellen bij de Raad. De verzoekende partij merkt op:

*“Zolang uw Raad geen finale uitspraak heeft gedaan over het in te stellen verzoekschrift tegen de beslissing van 22 september 2016, behoudt de verzoekende partij **ten volle** haar belang bij huidige procedure.”*

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de stedenbouwkundige vergunning terecht laattijdig heeft verklaard en dat er geen sprake was van een niet-conforme aanplakking.

De tussenkomende partij wijst op haar argumentatie in de procedure omtrent de stedenbouwkundige vergunning (rolnr. 1617/RvVb/0181/A). De tussenkomende partij besluit:

“Het vernietigingsberoep is onontvankelijk. Minstens verzoekt concludente alvorens te oordelen over deze zaak, een uitspraak over het vernietigingsberoep tegen de stedenbouwkundige vergunning af te wachten en huidige zaak sine die uit te stellen.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert aan dat zij een derde-belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De bestreden beslissing voorziet in een verkavelingswijziging waarbij twee onbebouwde loten worden herverdeeld samen met een aanpalend perceel 24C2. Het vergunde verkavelingsplan voorziet zes bouwloten aan de straatzijde (lot 3 t.e.m. lot 8) en één lot in tweede bouwrijd met zes aaneengesloten woningen (lot 9).

De verzoekende partij maakt aannemelijk dat zij als nabuur hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge deze verkavelingswijziging.

Een verzoekende partij moet niet enkel beschikken over een belang op het ogenblik van de inleiding van de vordering, maar moet gedurende de ganse procedure blijven getuigen van een voortdurend, ononderbroken en actueel belang. Uit het eventueel gegrond bevinden van de vordering tot vernietiging moet de verzoekende partij nog een voordeel kunnen halen.

2.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 19 mei 2016 drie stedenbouwkundige vergunningen verleend aan de tussenkomende partij ter verwezenlijking van de verkavelingswijziging die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing:

- Een stedenbouwkundige vergunning voor drie koppelwoningen op lot 3, 4 en 5
- Een stedenbouwkundige vergunning voor drie koppelwoningen op lot 6, 7 en 8
- Een stedenbouwkundige vergunning voor zes gegroepeerde eengezinswoningen op lot 9

Een gebeurlijke vernietiging van de bestreden verkavelingswijziging heeft niet tot gevolg dat de stedenbouwkundige vergunningen die op grond van die verkavelingswijziging werden verleend, zouden verdwijnen uit het rechtsverkeer.

De verzoekende partij heeft geen administratief beroep ingesteld tegen de stedenbouwkundige vergunningen die betrekking hebben op de loten 3 t.e.m. 8, zodat de verkavelingswijziging voor deze loten als definitief moet worden beschouwd.

3.

Op de zitting van 17 oktober 2017 verduidelijkt de verzoekende partij dat haar belang beperkt is tot het achterliggende lot 9 en benadrukt zij dat zij wel administratief beroep heeft aangetekend tegen de desbetreffende stedenbouwkundige vergunning. Volgens de verzoekende partij heeft de verwerende partij dit administratief beroep ten onrechte onontvankelijk verklaard.

De verzoekende partij erkent op de zitting wel dat zij geen belang meer heeft bij de onderhavige vordering indien het administratief beroep tegen de voormelde stedenbouwkundige vergunning voor lot 9 terecht onontvankelijk zou zijn verklaard.

4.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het arrest van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0391 (rolnr. 1617/RvVb/0181/A) toont de verzoekende partij niet aan dat de verwerende partij foutief of onredelijk heeft beslist om het administratief beroep tegen de voormelde stedenbouwkundige vergunning laattijdig te verklaren.

Alle stedenbouwkundige vergunningen die in uitvoering van de verkavelingswijziging werden verleend, zijn definitief en onaantastbaar zodat de verzoekende partij niet langer over het vereiste actueel belang beschikt bij de onderhavige vordering.

5.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Stefaan DE WITTE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
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 zitting van 9 januari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS