

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0031 van 25 januari 2012
in de zaak 2010/0733/A/4/0712

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
Syndicus Jozef DE BOECK

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**
vertegenwoordigd door de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad
DENDERMONDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter DE SMEDT en Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*Verzoekende partij
tot tussenkomst:*



I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 1 maart 2010, waarbij aan de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van appartementen en het afwerken van het gelijkvloers van het pand, niet ingewilligd.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 1 maart 2010 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft een perceel gelegen te en met kadastrale omschrijving

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 13 oktober 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 december 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wannes THYSSEN die verschijnt voor de tussenkomenende partij en de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De verzoekende partij en de verzoekende partij tot tussenkomst, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde vraagt met een op 19 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 25 januari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

2.

■■■■■ vraagt met een op 17 januari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 25 januari 2011, dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat ■■■■■ beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partij tot tussenkomst, zijnde ■■■■■, werd verzocht om in het kader van haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, voor te leggen.

De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst dient niet verder onderzocht te worden aangezien hierna zal blijken dat het beroep tot vernietiging onontvankelijk is.

IV. FEITEN

Op 6 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED] namens [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van appartementen + afwerken van het gelijkvloers van het pand”*.

Het gebouw is gelegen in het stadscentrum van Dendermonde en maakt deel uit van de dichtbebouwde omgeving rondom [REDACTED].

Het gebouw bevat vandaag twee wooneenheden die op het gelijkvloers met elkaar verbonden zijn. De voorliggende aanvraag beoogt het inrichten van een winkel op de gelijkvloerse verdieping, waarvoor op 1 februari 2010 een vergunning werd afgeleverd, en het inrichten van twee wooneenheden op de eerste en de tweede verdieping.

Op 7 april 1997 werd voor het betreffende perceel een stedenbouwkundige vergunning verleend aan Immo SDS voor het bouwen van appartementen en een polyvalente ruimte.

Op 24 augustus 2009 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd aan [REDACTED] voor het verbouwen en uitbreiden van een bestaand appartementsgebouw.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 november 2009 tot en met 29 december 2009, worden acht bezwaarschriften ingediend.

De Afdeling Infrastructuur – Dienst Ruimtelijke Ordening en Huisvesting brengt op 25 november 2009 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Dendermonde brengt op 20 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Waterwegen en Zeekanaal brengt op 14 januari 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde verleent op 1 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij tot tussenkomst en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2.5 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het perceel niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een

behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling, zodat de aanvraag dient getoetst te worden aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

*Overwegende dat de aanvraag, volgens de voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan Dendermonde, gelegen is in een **woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde**;*

Overwegende dat de aanvraag, het bouwen van een appartement en het afwerken, van het gelijkvloers pand, principieel in overeenstemming is met deze bestemmingsbepalingen;

Overwegende dat het openbaar onderzoek bezwaarschriften opleverde;

Overwegende dat de opmerkingen geformuleerd naar aanleiding van het openbaar onderzoek geen aanleiding geven tot het weigeren van de aanvraag;

Overwegende dat d.d. 24 augustus 2009 een gunstig stedenbouwkundig attest (ref. Dendermonde: SA.2009/6) werd afgeleverd aan [REDACTED] voor het verbouwen en tegelijk uitbreiden van een bestaand appartementsgebouw;

Overwegende dat de huidige aanvraag, het bouwen van appartementen en het afwerken van het gelijkvloers van het pand, volledig in overeenstemming is met het bovenvermelde gunstige attest;

Overwegende dat dit stedenbouwkundig attest rechtsgeldig is;

Overwegende dat er om bovenvermelde redenen geen bezwaren bestaan tegen de voorliggende aanvraag;

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 01/03/2010 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen **geeft de vergunning af aan de aanvrager**, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

1. Het advies van Intergem is stipt te volgen.

2. Het advies van de Gewestelijke Vrijwillige Brandweerdienst Dendermonde is stipt te volgen.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 30 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 mei 2010 stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde haar rechtskracht te laten hernemen.

De verwerende partij beslist op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht te laten hernemen, op grond van volgende motieven:

“ ...

2 De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

...

2.6.2 De juridische aspecten

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

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

De voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen en afwerken met een dak, van de op het perceel al bestaande bebouwing die momenteel bestaat uit twee bouwvolumes, welke verbonden zijn met elkaar via het gelijkvloers.

De gelijkvloerse bouwlaag geeft zowel uit op de hoek van de ■■■■, voor ■■■■, als achteraan langs het jaagpad aan ■■■■.

Voorliggende aanvraag heeft enkel betrekking op het achterste deel van het pand, ingeplant langs het jaagpad met ■■■■, en dit vanaf de tweede bouwlaag. Dit gedeelte van het bestaande gebouw wordt in de aanvraag uitgebreid met twee wooneenheden.

Binnen de eerste verdieping bevindt zich de eerste woonunit en op de tweede verdieping wordt de tweede woonunit van het type duplex voorzien.

Vanaf de kroonlijst op 8,75m, vertrekt een 45° hellend dak, welk op een hoogte van ongeveer 12,50m aan de achterzijde wijzigt in een platte bedaking.

Het project sluit aan bij het hoekproject op de hoek van de ■■■■ en het jaagpad, dat bestaat uit een meergezinswoning, samengesteld uit zes woonlagen, waarvan vier achter de gevelopstanden en twee onder een hellend dak werden ingericht.

Op 24 augustus 2009 werd aan de aanvrager, ■■■■, een gunstig stedenbouwkundig attest met referentie Dendermonde ■■■■, afgeleverd voor het verbouwen en tegelijk uitbreiden van een bestaand appartementen – gebouw.

De voorliggende aanvraag, met betrekking tot het bouwen van appartementen en het afwerken van het gelijkvloers van het pand, is volledig in overeenstemming met het bovenvermelde gunstige stedenbouwkundige attest, dat niet vervallen is en bijgevolg nog steeds rechtsgeldig is.

Art. 5.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt :

...

Gelet op deze bepalingen en op het verleende, niet vervallen stedenbouwkundig attest dient nagegaan of er uit de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen feiten of overwegingen aan het licht gebracht zijn waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.

De ruimtelijke situatie was bij de afgifte van het stedenbouwkundig attest gelijk aan de huidige situatie, inclusief de aanwezigheid van het pand van appellanten.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden acht bezwaarschriften ingediend, welke in zelfde lijn liggen als de beroepsargumenten van appellanten, doch deze geven geen aanleiding tot het weigeren van de aanvraag.

Het zicht op [REDACTED] waarover appellanten beschikken en dat door voorliggende sluiting van dit bouwblokdeel zal worden weggenomen is enerzijds een twistpunt van burgerrechtelijke aard, aangezien de wederrechtelijk gebruikte terrassen niet volgens de geldende regels betreffende de lichten en de zichten gerealiseerd werden. Verder dient het recht van de aanvrager om deze kwalitatieve invulling van dit deel van het bouwblok te realiseren afgewogen te worden t.o.v. het teloor gaan van het uitzicht van appellanten. Dit laatste recht is evenwel niet absoluut en het zicht vrijwaren zou een onaanvaardbare aantasting van het eigendomsrecht van de aanvrager betekenen, aangezien deze niet ten volle het genot van zijn terrein zou kunnen hebben.

Het desbetreffende perceel is gelegen binnen de omtrek van een beschermd landschap [REDACTED] en binnen het gezichtsveld van verschillende beschermde monumenten en heeft daarbij wel grote erfgoedwaarde en kwaliteiten die niet in het gedrang mogen worden gebracht. Het niet bindend ongunstige advies van de cel Onroerend Erfgoed stelt: 'Gelet op de bestaande bebouwing op het perceel de bebouwing op de percelen rechts van de bouwplaats en de eerder verleende vergunning, kan er enkel akkoord gegaan worden met de afwerking van het bestaand volume met een zadeldak met de nok evenwijdig aan [REDACTED]. Een verhoging van de kroonlijst kan hier niet aanvaard worden. De erfgoedwaarde en de kwaliteiten van de omgeving zouden te zeer in het gedrang gebracht worden door een bijkomende verhoging.'

Daartegenover staat dat de verhoging van de kroonlijst bij de voorgevel langs het jaagpad met [REDACTED], met 1,10m, echter zeer beperkt is en geen enkele invloed heeft op de ruimtelijke verhoudingen van de gebouwen binnen de omgeving. Het voorliggend project vormt een stap naar een kwalitatievere van deze zijde van het bouwblok.

In de vergunning afgeleverd voor de aanpalende meergezinswoning wordt op de bouwplannen uitdrukkelijk vermeld voor de terrassen langs de achterzijde 'terrasdak niet te betreden'.

Deze planaanduiding bij de toenmalige stedenbouwkundige vergunning van het hoekcomplex heeft zijn oorzaak in het feit dat het links aan te bouwen appartementsgebouw wordt opgericht tot op de achterste (en voor dit project linkse) perceelsgrens en er geen lichten en zichten mogen genomen worden op minder dan 2 m van de perceelsgrens, welke de scheiding vormt met voorliggende aanvraag.

Natuurlijk dat de invulling van voorliggende aanvraag volgens aanvrager hierop effect zal hebben, doch dan wel op een niet vergunde toestand van terrassen met wederrechtelijk nemen van uitzicht op en over zijn eigendom naar [REDACTED] toe.

2.7 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 1 maart 2010, kan haar rechtskracht hernemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend op 17 juni 2010. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 15 juli 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De tussenkomenende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging omdat uit geen enkel stuk zou blijken dat de syndicus gemachtigd was om in rechte te treden voor de vereniging van mede-eigenaars.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard.

2.

De Raad heeft met een aangetekende brief van 18 augustus 2010 de verzoekende partij verzocht om een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 30 augustus 2010 een afschrift bezorgd van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van de syndicus.

De verzoekende partij heeft evenwel nagelaten een afschrift te bezorgen van een rechtsgeldige beslissing om een beroep tot vernietiging in te stellen.

De vordering tot vernietiging is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep tot vernietiging wordt onontvankelijk verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 januari 2012, 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