

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1175 van 7 juni 2016
in de zaak 1011/0643/SA/1/0575

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans CROISIAU
kantoor houdende te 9050 Gentbrugge, Brusselsesteenweg 723
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

■■■■■

Samenwonende te 9041 Oostakker, Invalidenstraat 10

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

notaris ■■■■■

kantoor houdende te ■■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 27 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 14 oktober 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partijen een verkavelingsvergunning verleend.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 9 januari 2012 met nummer S/2012/0001 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen is vervat in hun verzoek tot tussenkomst.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de zitting van 18 juni 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hans CROISIAU, die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 3 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 augustus 2011 de tussenkomende partijen voorlopig toegelaten in de debatten tussen te komen en hen gevraagd een schriftelijk machtiging bij te brengen waaruit blijkt dat zij notaris [REDACTED] gemandateerd hebben om hun verzoek tot tussenkomst in te dienen.

Bij brief van 8 oktober 2011 wordt een op 2 oktober 2011 ondertekende schriftelijke machtiging bezorgd, waaruit blijkt dat de tussenkomende partijen voormelde notaris [REDACTED] machtigen het verzoek tot tussenkomst, dat echter dateert van 3 augustus 2011, in te dienen. Op het ogenblik van de indiening van het verzoek tot tussenkomst had notaris [REDACTED] dan ook geen mandaat om het verzoek tot tussenkomst in te dienen.

Bij arrest met nummer S/2012/0001 van 9 januari 2012 heeft de Raad de tussenkomst ontvankelijk verklaard. Een uitspraak in de schorsingsprocedure is echter voorlopig, zodat een andere uitspraak in de annulatieprocedure mogelijk is.

De Raad verklaart, na onderzoek van de door de tussenkomende partijen bezorgde machtiging, het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk en willigt het verzoek tot tussenkomst niet in.

IV. FEITEN

Op 28 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een vergunning voor “het verkavelen van een terrein in twee kavels voor open bebouwingen”.

Uit de motivatienota blijkt dat het perceel bebouwd is met een woonhuis en een garage.

Volgens de motivatienota blijft op lot 1 de bestaande woning behouden blijven [DS1], met een nieuwe garage (type laagbouw) en is lot 2 bestemd voor de bouw van een ééngezinswoning, type open bebouwing met aaneengesloten laagbouw, waarbij de bestaande garage al dan niet kan worden geïntegreerd in het nieuwe woonhuis.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is wel gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent”, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005, waarin het perceel geen specifieke bestemming heeft, zodat de gewestplanbestemming van kracht blijft.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 juli tot en met 8 augustus 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, én één petitielijst, mede ondertekend door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 14 oktober 2010 een verkavelingsvergunning aan de aanvragers en legt daarbij de volgende voorwaarden op:

“ ...

1. De verkavelingsvergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De verkavelingsvoorschriften worden als volgt aangevuld:

Het snijpunt van de rechterzijgevellijn (op 4,00m van de zijdelingse perceelsgrens) en de achtergevel moet een minimale afstand van 9,45m respecteren ten opzichte van de achterste perceelsgrens.

Het verkavelingsplan wordt als volgt aangepast:

De strook ‘recht van overweg’ wordt gesplitst in 2 delen en als eigendom te voegen bij [REDACTED] (zie plan).

2. Volgende opmerkingen worden gemaakt:

IMEWO

De verkavelaar heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Imewo voor elektriciteit en voor aardgas, inzake private verkavelingen, sociale verkavelingen of industriële verkavelingen, strikt na te leven. Deze teksten zijn op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder of raadpleegbaar via www.imewo.be

OPENBAAR DOMEIN

De bouwheer is steeds verantwoordelijk voor gebeurlijke beschadigingen van de verhardingen van de openbare weg, trottoirs, boordstenen en de rijweg, te wijten aan de bouwactiviteit. Deze beschadigingen worden door de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen hersteld op kosten van de bouwheer.

De vergunninghouder moet contact opnemen met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, sector Oost, [REDACTED], om voor de aanvang der werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving op te maken van de omliggende trottoirs en wegenis.

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste en verharde weg en brengt geen technische werken met zich mee.

AANSLUITING OP DE RIOLERING

De aansluiting op het rioleringsnet is verplicht en wordt, wat betreft het gedeelte gelegen op het openbare domein, uitgevoerd door de zorgen van TMVW. Een aanvraag tot het bekomen van een rioolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, [REDACTED]

De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemoefverbinding of krimpmofverbinding mogelijk is en moet voorzien worden in buizen van een BENOR-merk van het materiaaltype:

- Ofwel gresbuizen volgens NBN EN 295 met inwendige diameter van 150 millimeter;*
- Ofwel PVC-buizen voor riolering volgens norm NBN T42-108 met inwendige diameter van 160 millimeter.*

Deze buis mag enkel geplaatst worden nadat de vertakking is gerealiseerd.

BIJZONDERE VOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE VERKOOPAKTES:

De interne riolering van de te bouwen woningen dient zodanig ontworpen dat er in de toekomst kan aangesloten worden met een gescheiden rioleringssysteem (afzonderlijke aansluitingen voor regenwater en afvalwater).

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 18 januari 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het administratief beroep in te willigen en een verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

In vergelijking met de andere omliggende percelen betreft het hier een perceel in ‘tweede bouwzone’, doordat de Invalidenstraat hier een bocht van ca. 90° neemt bevinden 2 zijden van het perceel zich op ca. 40m afstand van de openbare weg.

Het perceel is in principe voldoende ruim om de oprichting van een bijkomende woning van het type 'open bebouwing' te verantwoorden, doch niet volgens de huidige voorgestelde perceels- en bebouwingsconfiguratie, waarbij een woning opgericht wordt van één bouwlaag met een plat of hellend dak die ruim 5m op de bestaande bouwlijn van de aaneengesloten woningen vooruitspringt en die via 2 garages met plat dak gekoppeld wordt aan de te behouden kopwoning nr. [REDACTED] van 2 bouwlagen en een zadeldak hoog. Op deze manier wordt de bestaande aaneengesloten bebouwing van (voormalige) 'beluikhuisjes' op een banale wijze verlengd en wordt het 'steegje' abrupt beëindigd.

Een bijkomende woning is enkel toelaatbaar indien deze zich richt op de gangbare regels van bouwen in tweede bouwzone ingeplant wordt, d.w.z. op een voldoende groot perceel waarbij de hoofdbouw op minimum 8 à 10m afstand van de omliggende perceelsgrenzen staat. Thans wordt de woning ingeplant op slechts 4m afstand van de achtertuin van de rechts aanpalende woning [REDACTED] (kadastraal perceel nr. [REDACTED]). Het college van burgemeester en schepenen verantwoordt deze afstand door te verwijzen naar de aanzienlijke perceelsdiepte (78m) en de aanwezigheid van een groot bijgebouw dat halfweg de tuinzone staat van dit aanpalend perceel, doch niets belet dat in de toekomst dit bijgebouw gesloopt wordt en/of dat de perceelsconfiguratie van deze aanpalende diepe percelen gewijzigd wordt voor ook de oprichting van een woning in tweede bouwzone.

Door een afstand van minimum 8m te respecteren tot deze perceelsgrens zou de op te richten woning alvast ook beter de bestaande bouwlijn van de woningen nrs. [REDACTED] volgen.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het verkavelingsontwerp zoals thans ingediend de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt en niet voor vergunning in aanmerking komt.

...

Na de hoorzitting op 18 januari 2011 beslist de verwerende partij op 27 januari 2011 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en, onder voorwaarden, een verkavelingsvergunning te verlenen:

“ ...

Het bouwen van woningen in een feitelijke 2^{de} bouwzone is inderdaad een vrij recent fenomeen dat inherent is aan de huidige economische situatie, de hoge grondprijzen en de schijnbare schaarste aan de bebouwbare kavels. De bestaande woning blijft beschikken over een ruime tuin. Ook de specifieke inplanting en oriëntatie van het terras met de luifel, de feitelijke beleving van de eigen tuin, maakt dat de ruimtelijke en visuele impact eerder beperkt blijft.

Ten opzichte van de aanpalende percelen wordt een afstand van ± 9,45m gerespecteerd ten opzichte van de kadastrale percelen [REDACTED], dit is inderdaad een voldoende afstand. Ook ten opzichte van het rechts aanpalend perceel blijft de ruimtelijke en visuele impact beperkt.

De voorgestelde voorschriften resulteren inderdaad in een eengezinswoning met een beperkt gabarit waarvan de ruimtelijke en visuele impact te verantwoorden is ten opzichte van de aanpalende percelen.

De voorwaarden zoals opgelegd door de stad Gent resulteren in een duidelijker en dus rechtszekerder verkaveling, zodat deze voorwaarden dienen overgenomen worden.

De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en voor vergunning vatbaar. Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat het verkavelingsontwerp zoals thans ingediend de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt en voor vergunning in aanmerking komt.

2.3. Conclusie

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

*De verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door de stad [REDACTED].
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 9 januari 2012 met nummer S/2012/0001 geoordeeld dat het beroep tijdig ingesteld is. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 9 januari 2012 met nummer S/2012/0001 geoordeeld dat de verzoekende partijen het rechtens vereist belang hebben, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

De Raad heeft met het arrest van 9 januari 2012 met nummer S/2012/0001 geoordeeld dat het verzoekschrift, met betrekking tot de ingeroepen schending van de bestaande erfdienstbaarheid en de ingeroepen schending van de aanplakking, voldoet aan artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel voeren de verzoekende partijen aan dat de geplande verkaveling een conventionele erfdienstbaarheid zal verzwaren, meer bepaald omwille van de gecreëerde mogelijkheid een huis te bouwen, waarvan de bewoners eveneens gebruik zullen maken van de bestaande erfdienstbaarheid.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Teneinde appellanten van antwoord te dienen, stelt de deputatie na een beknopt onderzoek vast dat er voorheen reeds 2 woningen een uitweg namen over de onderhavige erfdienstbaarheid. Dit is evenwel geen bepalende overweging.

De deputatie citeert onmiddellijk daarna de geldende decretale regeling. De op het goed betrokken burgerlijke rechten kunnen geen beoordelingsgrond zijn bij de ruimtelijke beoordeling van een vergunningsaanvraag.

De deputatie hield hiermee aldus geen rekening. Mocht blijken dat de uitvoering van de vergunning een burgerrechtelijke inbreuk inhoudt, zal deze vanzelfsprekend niet kunnen worden uitgevoerd. Hiertegen zijn de nodige verweermogelijkheden voor de burgerlijke rechtbanken voorhanden.

Het staat vast dat de deputatie uitdrukkelijk op het beroepsargument van verzoekers antwoordde.

Bovendien bepaalt vaste rechtspraak van de Raad van State dat “Aan de opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de uitspraak over het administratief beroep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, derwijze dat het de aanvrager of belanghebbende derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen, en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Om aan die motiveringsplicht te voldoen is het dus niet vereist dat op alle in het beroep aangevoerde argumenten wordt geantwoord.” (...)

Verweerster diende niet op alle argumenten van verzoekers te antwoorden.

De bestreden beslissing is kennelijk rechtmatig.

...”

3.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen nog toe dat er een manifeste schending is van het eigendomsrecht, zoals omschreven in artikel 16 van de Grondwet en artikel 1 van het eerste toegevoegd protocol bij het E.V.R.M.

Beoordeling door de Raad

De Raad oordeelt dat het eerste middel alleen een betwisting is met betrekking tot burgerlijke rechten, waarover de Raad zich, krachtens de artikelen 4.8.1 en 4.8.3 VCRO, niet vermag uit te spreken.

Beslechting van burgerlijke geschillen behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Voor zover artikel 4.2.22, §1 VCRO het zakelijk karakter van een verkavelingsvergunning bevestigt en tegelijkertijd benadrukt dat een verkavelingsvergunning verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, zal een eventuele verzwarende van een bestaande erfdienstbaarheid door de bestreden beslissing niet zozeer de wettigheid, maar wel de potentiële uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing aantasten.

Of de uitvoering van de bestreden beslissing effectief zal leiden tot een verzwarende van de bestaande erfdienstbaarheid is echter een discussie, die de Raad niet kan beslechten.

De Raad verworpt dan ook het eerste middel.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In hun tweede middel werpen de verzoekende partijen op dat de vergunninghouders de bestreden beslissing niet binnen de voorziene termijn hebben aangeplakt.

Beoordeling door de Raad

Noch het dossier van de verzoekende partijen, noch het dossier van de verwerende partij bevat een attest van aanplakking, alhoewel dit, overeenkomstig artikel 4.7.23, § 3 VCRO, relatief eenvoudig kan worden gevraagd.

Geen enkele procespartij laat overigens blijken dat zij ook maar iets ondernomen heeft om dit attest te vragen.

Het al dan niet aanplakken van een vergunning heeft echter geen gevolg voor de geldigheid ervan. De aanplakking heeft alleen als doel een vergunningsbeslissing bekend te maken en deze bekendmaking heeft gevolgen voor de start van de termijn voor een beroep bij de Raad (voor degenen aan wie de beslissing niet moest worden betekend) en voor het tijdstip van de start van de uitvoering van een verleende vergunning. Zolang er geen aanplakking is, zal er geen beroepstermijn beginnen te lopen en evenmin de wachttermijn voor de uitvoering van de bestreden vergunning.

De Raad oordeelt dat de eventuele niet-aanplakking van de bestreden beslissing de verzoekende partijen niet belet heeft tijdig bij de Raad een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing in te stellen, want de termijn is voor de verzoekende partijen, als indieners van een administratief beroep bij de verwerende partij, beginnen lopen na de betekening van de bestreden beslissing. De rechten van de verzoekende partijen zijn dan ook niet geschonden door de eventuele niet-aanplakking van de bestreden beslissing.

De Raad verworpt het tweede middel.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is onontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS