

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0594 van 26 augustus 2014
in de zaak 1213/0464/SA/4/0427

In zake: mevrouw **Joke DELRUE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Donald STOCKMANS
kantoor houdende te 1760 Roosdaal, Ninoofsesteenweg 101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de heer **Philippe LERIBAU**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 9000 Gent, Recollettenlei 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 maart 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik van 17 september 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1755 Gooik, Turkeyestraat 3 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 32z.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 17 september 2013 met nummer S/2013/0221 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 17 september 2013 met nummer S/2013/0221 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 25 september 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 7 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de partijen is verdaagd naar de openbare terechtzitting van 20 mei 2014.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evert VERVAET die verschijnt voor de tussenkomende partij, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij 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.

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Philippe LERIBAUX verzoekt met een aangetekende brief van 2 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Met het arrest van 17 september 2013 met nummer S/2013/0221 heeft de voorzitter van de derde kamer 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.

In het hiervoor vermeld schorsingsarrest van 17 september 2013 werd vastgesteld dat de tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht laattijdig heeft betaald en werd aan de tussenkomende partij bevolen om in haar schriftelijke uiteenzetting daaromtrent toelichting te geven.

2.

Standpunt van de tussenkomende partij

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij het volgende:

“ ...

12. De verplichting tot betaling van een rolrecht als tussenkomende partij vloeit voort uit art. 4.8.21. §2 VCRO:

*"§2. De tussenkomende partij is een rolrecht verschuldigd.
De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag, de vervalt termijn, de modaliteiten van betaling en de vrijstellingen. Is het rolrecht niet tijdig betaald, dan wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard."*

Deze bepaling is overigens identiek, op 'de verzoeker' na, aan art. 4.8.13 VCRO:

*"De verzoeker is een rolrecht verschuldigd.
De Vlaamse Regering bepaalt het bedrag, de vervalt termijn, de modaliteiten van betaling en de vrijstellingen. Is het rolrecht niet tijdig betaald, dan wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard."*

13. Daar knelt het schoentje want deze bepaling werd door het Grondwettelijk Hof in haar arrest nr. 2013/85 van 13 juni 2013 op de korrel genomen. Immers werd art. 4.8.13. VCRO 'heringevoerd' ingevolge artikel 5 van het Decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft (BS 24 augustus 2012).

14. Het Grondwettelijk Hof stelt in haar arrest vooreerst dat het rolrecht moet beschouwd worden als een belasting, waardoor het fiscale legaliteitsbeginsel zoals verwoord in de artikelen 170 en 172, tweede lid van de Grondwet toepassing vindt.

...

Het Grondwettelijk Hof oordeelt dat de machtiging in artikel 4.8.13. VCRO strijdig is met het fiscale legaliteitsbeginsel doordat aan de Vlaamse regering wordt overgelaten om het bedrag en de vrijstellingen van het rolrecht te bepalen.

"Het nieuwe artikel 4.8.13 van de VCRO machtigt de Vlaamse Regering ertoe met name het bedrag en de vrijstellingen van het verschuldigde rolrecht te bepalen. Die machtiging is niet verenigbaar met artikel 170, § 2, en met artikel 172, tweede lid, van de Grondwet, vermits zij betrekking heeft op de essentiële elementen van een belasting (zie, mutatis mutandis, het arrest nr. 124/2006 van 28 juli 2006, 8.9). De grief van de verzoekende partijen is om die reden gegrond."

De ongrondwettigheid van artikel 4.8.13. VCRO staat vast.

15. Meer nog, kan er niet anders worden geconcludeerd dan dat deze ongrondwettigheid eveneens art. 4.8.21. §2 VCRO in haar val meesleurt aangezien die bepaling in een identieke machtiging voorziet. Bijgevolg staat eveneens de ongrondwettigheid van art. 4.8.21. §2 VCRO vast.

16. Het gegeven dat het Grondwettelijk Hof de gevolgen van het vernietigingsarrest uitstelt tot en met 31 december 2013 doet aan deze vaststelling geen afbreuk, integendeel dient duidelijk genuanceerd te worden dat in casu het rolrecht slechts een paar dagen te laat werd betaald, namelijk op 2 september 2013, terwijl de aangetekende brief van Uw Raad dateerde van 13 augustus 2013.

Het is in dat opzicht dat de overwegingen van het Grondwettelijk Hof met betrekking tot

het uitstellen van de gevolgen in perspectief moeten worden genomen. Immers motiveert het Hof als volgt:

"Teneinde rekening te houden met de budgettaire en administratieve moeilijkheden die de terugbetaling van de reeds betaalde belastingen zou teweegbrengen, enerzijds, en de decreetgever toe te laten de bestreden bepaling in overeenstemming te brengen met de artikelen 170 en 172 van de Grondwet, anderzijds, dienen de gevolgen van de bestreden bepaling te worden gehandhaafd zoals aangegeven in het beschikkend gedeelte."

17. *Desalniettemin staat art. 4.8.13. VCRO evenals art. 4.8.21 §2 VCRO op losse schroeven. Tussenkomen de partij is dan ook van oordeel dat het algemeen beginsel dat de strengheid van het decreet slechts kan worden gemilderd ingeval van overmacht of onoverwinnelijke dwaling moet worden afgewogen tegen de billijkheid in het voordeel van dit laatste.*

Tussenkomen de partij heeft, ofschoon een paar dagen te laat, het rolrecht effectief betaald. Het zou niet getuigen van enige billijkheid om, hoewel het Grondwettelijk Hof de ongrondwettigheid van het voormelde artikel, dat analoog is aan art. 4.8.21. §2 VCRO, heeft vastgesteld, alsnog de tussenkomst onontvankelijk te verklaren louter en alleen wegens een laattijdige betaling, wetende dat in een hypothetische geval Uw Raad na 31 december 2013 een tussenkomst niet langer onontvankelijk kan verklaren wegens niet tijdige betaling van het rolrecht.

Ondergeschikt, bevond verzoeker zich wel degelijk in een situatie van overmacht.

De uitnodiging van betaling werd op 20 augustus j.l. ontvangen terwijl verzoeker in Groot-Brittannië was ingevolge professionele redenen. Verzoeker heeft vanuit Groot-Brittannië getracht de betaling door te voeren via PC banking. Doch, ingevolge het verlopen van een contract met de bank, had verzoeker op dat moment een nieuwe kaartlezer ontvangen die op dat moment nog niet functioneerde, zodat pas bij thuiskomst, vrijdagmiddag 27 september j.l. de betaling kon worden doorgevoerd. Ondanks de vraag tot versnelde afhandeling, werd de overschrijving pas op de eerst volgende werkdag geregistreerd, zijnde 2 september j.l.

*De betaling is laattijdig gebeurd wegens redenen onafhankelijk van de wil van verzoeker.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomen de partij werd door de griffier van de Raad met een aangetekende brief van 13 augustus 2013 uitgenodigd om het verschuldigde rolrecht te betalen. De tussenkomen de partij heeft het verschuldigde rolrecht pas op 2 september 2013 betaald en derhalve buiten de toepasselijke termijn van 15 dagen.

Deze gegevens worden niet betwist.

2.

Artikel 4.8.21, § 2 VCRO werd vervangen bij artikel 31 van het decreet van 5 juli 2013 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2013, dat bepaalt wat volgt:

"In artikel 4.8.21 van dezelfde codex, vervangen bij het decreet van 6 juli 2012, wordt paragraaf 2 vervangen door wat volgt :

" § 2. De tussenkomende partij is een rolrecht verschuldigd.

Het rolrecht dat verschuldigd is per tussenkomende partij, bedraagt 100 euro, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

§ 2/1. De leidend ambtenaar van het departement of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, die optreedt in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 5°, is vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht.

§ 2/2. De tussenkomende partij die aantoont dat haar inkomsten ontoereikend zijn, is vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht.

De tussenkomende partij richt daarvoor een verzoek aan de Raad gelijktijdig met het indienen van haar verzoekschrift.

De ontoereikendheid van de inkomsten wordt beoordeeld op basis van het koninklijk besluit van 18 december 2003 tot vaststelling van de voorwaarden van de volledige of gedeeltelijke kosteloosheid van de juridische tweedelijnsbijstand en de rechtsbijstand.

§ 2/3. De griffier deelt de tussenkomende partij het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht mee.

§ 2/4. Het verschuldigde rolrecht wordt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de dag van de betekening, vermeld in paragraaf 2/3, gestort op de rekening van het Grondfonds, vermeld in artikel 5.6.3.

Indien het rolrecht niet tijdig is betaald, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard. "

Artikel 42 van hetzelfde decreet luidt als volgt:

"Dit decreet treedt in werking vanaf de tiende dag na de publicatie in het Belgisch Staatsblad, met uitzondering van :

- artikel 2 tot en met 7, die in werking treden op 1 september 2013;*
- artikel 8 tot en met 10, die uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2013;*
- artikel 11, dat in werking treedt op 1 september 2013;*
- artikel 16, dat in werking treedt voor overlijdens die plaatsvinden vanaf 1 augustus 2013;*
- artikel 17, dat uitwerking heeft voor overlijdens die plaatsvinden vanaf 20 december 2012;*
- artikel 18, dat uitwerking heeft met ingang van 1 januari 2012;*
- artikel 20, dat uitwerking heeft met ingang van 1 januari 2013;*
- artikel 21, dat uitwerking heeft met ingang van 1 januari 2013;*
- artikel 32 tot en met 34, die in werking treden op 1 september 2013;*
- artikel 35 en 36, die uitwerking hebben met ingang van 1 januari 2013."*

Het decreet van 5 juli 2013 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2013 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 30 juli 2013, waardoor artikel 31 – en derhalve de nieuwe versie van artikel 4.8.21, § 2 VCRO – in werking is getreden vanaf 9 augustus 2013.

De uitnodiging van de griffie op 13 augustus 2013 aan de tussenkomende partij ter betaling van het verschuldigde rolrecht, steunt derhalve niet op een bepaling die ongrondwettig is bevonden door het Grondwettelijk Hof. De argumentatie van de tussenkomende partij dat de betaling van het rolrecht is gevraagd op grond van een ongrondwettige bepaling en dat het niet billijk zou zijn om de tussenkomst onontvankelijk te bevinden, mist juridische grondslag.

3.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat hij zich in een situatie van overmacht bevond door een beweerd verblijf in het buitenland en beweerde moeilijkheden om de storting te verrichten, kunnen evenmin gevolgd worden, alleen al door het feit dat de tussenkomende partij zich beperkt tot beweringen die door geen enkel stuk worden gestaafd.

4.

Artikel 4.8.19, § 1/1 VCRO bepaalt dat het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk wordt verklaard indien het bedrag van het rolrecht niet tijdig is betaald.

Het verzoek tot tussenkomst is derhalve onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 2 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

De woning van de tussenkomende partij en de woning van de verzoekende partij behoorden voorheen aan één eigenaar. In 2004 werd de eigendom gesplitst, waarbij het linker deel werd verkocht aan de verzoekende partij. Het rechter deel werd verkocht aan de tussenkomende partij. De afscheidingsmuur tussen de woningen bevat glasdallen die vóór de splitsing van de eigendom werden aangebracht.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied met landelijk karakter. 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.

De verzoekende partij werd, als aanpalende buur, in kennis gesteld van de aanvraag en heeft een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gooik verleent op 24 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat het verbouwen van een ééngesinswoning in half-open verband gelegen langs de Turkeyestraat (gemeenteweg).

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur is de ordening van het gebied gekend.

De werken omvatten het verplaatsen van de bestaande inkom naar de zijgevel. De bestaande aanbouw aan de achtergevel wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw met een plat dak zonder wijziging van de bouwdiepte.

(...)

Het ingediend project brengt door de voorgestelde werken de goede ruimtelijke ordening en ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang en integreert zich in de omgeving. Door de voorgestelde architecturale vormgeving en materiaalkeuze zal het project harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing.

Het ingediend project is planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

(...)

- bij de verbouwing dient de lichtinval en de bestaande dakafwateringsstructuur mbt. de aanpalende buur op het links aanpalend perceel, gerespecteerd te worden.*

...”

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 23 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 januari 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 januari 2013 beslist de verwerende partij op 24 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

c) De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het hoofdvolume van de woning blijft behouden. De inkomhal wordt gewijzigd en komt ter hoogte van de rechtse zijgevel. Er is een bestaande bijbouw langs de rechtse zijde achter het hoofdvolume met ernaast een overdekte buitenruimte met een golfplaten dak. De bijbouw heeft anderhalve bouwlaag en een zadeldak, kroonlijsthoogte $\pm 4.20\text{m}$. Beide constructies worden afgebroken en er komt een nieuwe aanbouw. Deze aanbouw heeft eenzelfde diepte als de bestaande bijbouw, zijnde 6.27m met een kroonlijsthoogte van 5.85m . De maximale bouwdiepte bedraagt hierdoor 14.84m over een breedte van 3.53m . De afstand tot de rechtse zijdelingse perceelsgrens bedraagt op deze diepte minimaal 10.50m , en $\pm 14.00\text{m}$ loodrecht gemeten t.o.v. de aanbouw. Een beperkte verhoging van de kroonlijsthoogte is hier ruimtelijk aanvaardbaar.

De bouwdiepte ter hoogte van de linkse zijdelingse perceelsgrens bedraagt 12.87m . Deze blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande overdekte ruimte met golfplaten dak en is iets minder diep dan de woning op het links aanpalend perceel. Ook deze bouwdiepte is ruimtelijk aanvaardbaar.

De bestaande gevelsteen van het hoofdvolume blijft behouden, de aanbouw wordt afgewerkt met een houten cederbeplanking. Deze materiaalkeuze en de voorgestelde architecturale vormgeving harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing.

De resterende tuindiepte van het eigenlijke perceel blijft meer dan voldoende. De beperkte tuinzone van het links aanpalend perceel wordt nergens bijkomend belast met bijkomende schaduwzones.

d) De opgelegde voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen betreft het behoud van de oorspronkelijke aanwezigheid van een opening in glasblokken in de zijdelingse bestaande muur en het overnemen van de afvoer van het dak ter hoogte van de achtergevel. De glasblokken zorgen voor bijkomend licht in de links aanpalende woning.

De aanpalende eigenaar geeft in zijn schrijven van 23 augustus 2012 te kennen dat de situatie met de glasblokken werd aangebracht in het verleden door de voormalige eigenaar, toen beide woningen nog tot één eigendom behoorden. In 2005 heeft deze buur de woning als dusdanig aangekocht. De huidige eigenaars van de woning waarvoor thans de verbouwing wordt gevraagd hebben de woning ook in die toestand gekocht.

Er wordt niet aangegeven of er een erfdienstbaarheid is opgenomen in de aktes van aankoop. Art. 675 van het burgerlijk wetboek stelt dat: "Geen van de naburen mag, zonder toestemming van de andere, in een gemene muur een venster of opening maken, hoe dan ook, zelfs niet met vaststaand glasraam." Door de splitsing van beide eigendommen is deze muur een gemene scheidingsmuur geworden. Nog volgens het burgerlijk wetboek kan men het recht om lichten en uitzichten in een gemene muur te hebben verkrijgen door een titel, d.w.z. een overeenkomst; door een bestemming door de huisvader of door een dertigjarige verjaring, indien de nabuur de onwettige openingen gedurende dertig jaar in de gemene muur heeft laten bestaan. Nergens blijkt of hiervan toepassing kan gemaakt worden.

Volgens art. 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben vergunningen een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Er is een procedure lopende bij de vrederechter omtrent deze problematiek. De stedenbouwkundige vergunning wordt dan ook verleend onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten. De uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft het al dan niet behouden van de glasdallen, kan hierbij gevolgen hebben.

Deze problematiek betreft geen stedenbouwkundige of ruimtelijke argumenten en staat los van de vergunning.

e) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een zeer geringe impact. De schaal van het project wijzigt niet, er is geen gewijzigd ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigt evenmin. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied met landelijk karakter;*

- *de verbouwing van de woning met nieuwe aanbouw is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;*
de problematiek aangaande het dichtbouwen van de muur op de zijdelingse perceelsgrens betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid; stedenbouwkundige vergunningen hebben een zakelijk karakter en worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten; art; 4.2.22 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een belanghebbende derde voor wie de vervaltermijn van 45 dagen ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking. Het dossier bevat geen attest van aanplakking. Wel blijkt dat de aanplakking niet eerder kon gebeuren dan maandag, 4 februari 2013 aangezien de bestreden beslissing bij aangetekende brief van vrijdag, 1 februari 2013 is bezorgd aan de aanvrager.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld bij aangetekende brief van 12 maart 2013, is derhalve tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij de aanpalende buur is van de woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing. De verzoekende partij overtuigt in haar uiteenzettingen in het verzoekschrift dat zij hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing, met name door vermindering van lichtinval en het wijzigen van de bestaande waterafvoer tussen beide betrokken woningen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet haar betoog uiteen in drie bijlagen. Bijlage A betreft volgens verzoekende partij “de historiek en achtergronden betreffende deze betwisting” en de bijlagen B en C betreft de ingeroepen argumentatie (...) a. Voor wat betreft de lichtinval in Bijlage B (...) b. Voor wat betreft de waterafvoer in bijlage C. In de bijlagen B en C stelt de verzoekende partij:

“ ...

Bijlage B: Argumentatie m.b.t. de lichtinval

...

2. De bouwaanvraag is strijdig met wetkrachtige bepalingen, het is namelijk een aantasting van de burgerlijke rechten geldend op de eigendom van de verzoeker, Delrue Joke. De voorwaarden opgelegd door de gemeente Gooik zijn dus een louter objectieve

beslissing om de burgerlijke rechten van erfdiensbaaerheid door bestemming van de huisvader van toepassing op het pand gelegen Turkeyestraat 3A te vrijwaren zoals toegestaan in art 4.3.3. Deze voorwaarde werd aan de vergunning verbonden door de gemeente Gooik na een mondeling en beknopt schriftelijk uiten van bezorgdheid van verzoeker, Delrue Joke, aan de gemeente Gooik over de ingediende vergunningsaanvraag van dhr. en mevr. Leribaux – De Visscher. In het beroep van meester Roelandt wordt vermeld dat verzoeker, Delrue Joke, een procedure heeft opgestart om de ‘vermeende erfdiensbaaerheid af te dwingen’. Hier wordt eveneens de stelling gemaakt door meester Roelandt dat de, volgens hem “vermeende erfdiensbaaerheid” van lichtinval zou zijn verkregen ‘door de jaren heen’. Dit is een verkeerde voorstelling van de zaken. De lopende procedure gaat niet om een ‘vermeende’ erfdiensbaaerheid af te dwingen, maar om een bestaande erfdiensbaaerheid door bestemming van de huisvader, die tot enige tijd geleden gerespecteerd werd, maar nu niet meer wordt gerespecteerd door dhr. en mevr. Leribaux – De Visscher, via gerechtelijke uitspraak te doen respecteren. Momenteel zijn deze glasdallen door dhr. en mevr. Leribaux - De Visscher afgeschermd met ijzeren platen en in november 2012 werd gestart met de bouw van een muur die deze permanent zal afsluiten(of reeds afgesloten heeft), een muur die trouwens niet staat aangegeven op de ingediende plannen bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. In de lopende zaak bij het vredegerecht vragen dhr. en mevr. Leribaux – De Visscher, verweerders in deze burgerlijke zaak, de erfdiensbaaerheid door bestemming van de huisvader wegens volgens hen geen nut meer hebbende – onterecht- in de uitspraak te horen afschaffen op grond van artikel 710 bis van het Burgerlijk Wetboek en voor recht te horen zeggen dat dhr. en mevr. De Visscher niet belet kunnen worden tegen de scheidingsmuur aan te bouwen.

Ook mevr. Luitje Afschrift, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, stelt in het ‘Verslag PSA aan de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant’ van 10 januari 2013, in punt ‘5. Bespreking.’, deel ‘5.7.d. Beoordeling.’ op blz. 4 het volgende over deze situatie: De aanpalende eigenaar geeft in zijn schrijven van 23 augustus 2012 te kennen dat de situatie met de glasblokken werd aangebracht in het verleden door de voormalige eigenaar, toen beide woningen nog tot één eigendom behoorden. In 2005 heeft deze buur de woning als dusdanig aangekocht. De huidige eigenaars van de woning waarvoor thans de verbouwing wordt gevraagd hebben de woning ook in die toestand gekocht. ... Gezien de glasblokken werden aangebracht toen beide eigendommen nog niet gescheiden waren en er dus nog geen sprake was van een gemene muur, citeert Mevrouw Afschrift niet enkel wetteksten die totaal irrelevant zijn, namelijk art. 675 van het Burgerlijk Wetboek, maar trekt eveneens het bestaan van de erfdiensbaaerheid in twijfel, waardoor zij niet enkel de betwisting van de erfdiensbaaerheid van dhr. en mevr. Leribaux – De Visscher volgt, maar ook besluit dat de voorwaarden gesteld door de gemeente Gooik niet vallen onder artikel 4.3.3. van de Vlaamse Ruimtelijke Codex, maar een partijdigheid van de gemeente Gooik suggereren en dus vatbaar zijn voor vernietiging.

...

Mevrouw Afschrift neemt de aangebrachte beweringen van meester Roelandt zonder kritische blik en controle van de feiten zomaar aan als correct zijnde, zonder enig bewijsmateriaal, hoewel een totaal verkeerde voorstelling van de situatie wordt weergegeven. Verzoeker, Joke Delrue, wordt niet minder dan zeven maal met naam genoemd in het beroep. Toch werd het feit dat een beroepsprocedure lopende was niet kenbaar gemaakt aan verzoeker. Integendeel, er werd aan de verzoeker, Joke Delrue, weliswaar mondeling, verzekerd door de gemeente Gooik dat geen beroep was ingediend tegen de vergunning. Belanghebbenden hebben volgens art. 4.7.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het recht gehoord te worden op hun verzoek.

Gezien verzoeker, Joke Delrue, niet op de hoogte was van de lopende beroepsprocedure, kon ze ook niet verzocht worden gehoord te worden als belanghebbende.

...

Los van de problematiek van de gemene muur in dit dossier, waardoor de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning reeds problematisch is, kon de voorwaarde, verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning, wel degelijk objectief volgens de geciteerde regelgeving gesteld worden door de gemeente Gooik, gezien het hier zowel bij de lichtinval door de ondoorzichtige glasblokken als bij de regeling van de dakwaterafvoer, overduidelijk gaat om een bestemming van de huisvader en dus volgens artikel 4.3.3. reden kan zijn tot een aan de stedenbouwkundige vergunning verbonden voorwaarde.

...

Bijlage C: Argumentatie m.b.t. de waterafvoer.

1. De afloop van de dakgoot aan de voorzijde van het pand gelegen te Turkeyestraat 3 (dhr. en mevr. Leribaux – De Visscher), gaat over in de dakgoot van Turkeyestraat 3a (Joke Delrue) en heeft de afloop op het perceel van Turkeyestraat 3a. De afloop van de dakgoot van Turkeyestraat 3a achteraan, is geleid naar de afloop van de dakgoot van Turkeyestraat 3. De afloop van het hemelwater van het perceel te Turkeyestraat 3a is volgens de nieuwe vergunning van de Bestendige Deputatie niet meer toegestaan op het perceel te Turkeyestraat 3. Dit zal dus de nood aan aanpassingswerken aan de dakafvoer tot gevolg hebben met financiële repercussies voor de verzoeker (Laten aanpassen van de hellingsgraad van de dakafvoergoten, installeren van nieuwe afvoerbuizen etc.). Deze aanpassingswerken en kosten zijn niet gepland, noch voorzien voor de verzoeker, Joke Delrue.

...

4. Mevr. Afschrift en, op haar advies, de Bestendige Deputatie stellen dat geen erfdienstbaarheid werd opgenomen in de aktes van verkoop als confirmatie van de stelling dat geen erfdienstbaarheid aanwezig is tussen beide eigendommen. Beide eigendommen waren oorspronkelijk van één eigenaar, waardoor aan de voorwaarde van art. 693 van het Burgerlijk Wetboek wordt voldaan. In het Zakenrecht wordt duidelijk gesteld: “Bij vestiging door bestemming vermoedt de wet dat een stilzwijgende overeenkomst de erfdienstbaarheid in het leven roept. Een vermoeden is een gevolgtrekking uit een bekend feit om te besluiten tot een onbekend feit. (art. 1349 B.W.)” (...).

Mevrouw Afschrift neemt de aangebrachte beweringen van meester Roelandt zonder kritische blik en controle van de feiten zomaar aan als correct zijnde voor haar verslag, zonder enig bewijsmateriaal en zonder de andere partij de kans gegeven gehoord te worden, hoewel een totaal verkeerde voorstelling van de situatie wordt weergegeven.

5. Verzoeker, Joke Delrue, wordt niet minder dan zeven maal met naam genoemd in het beroep. Toch werd het feit dat een beroepsprocedure lopende was niet kenbaar gemaakt aan verzoeker. Integendeel, er werd aan de verzoeker, Joke Delrue, weliswaar mondeling, verzekerd door de gemeente Gooik dat geen beroep was ingediend tegen de vergunning.

6. Belanghebbende heeft ook volgens art. 4.7.23. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening het recht gehoord te worden op hun verzoek. Gezien verzoeker, Joke Delrue, niet op de hoogte was van de lopende beroepsprocedure, kon ze ook niet verzocht worden gehoord te worden als belanghebbende.

...”

De verwerende partij repliceert:

“
...

Evenwel bestaat er heel wat discussie tussen partijen over het bestaan van deze beweerde erfdiensbaarheid. Zo is er tot op heden hierover immers nog een procedure hangende bij het Vredegerecht te Herne.

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat deze discussie m.b.t. de beweerde erfdiensbaarheid een burgerrechtelijke discussie betreft, waarover zij geen uitspraak kan / mag doen.

Verwerende partij heeft, overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO, dan ook terecht geoordeeld dat de stedenbouwkundige aanvraag kan worden vergund onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten.

...

Van enige schending van de artikelen 657 en 662 B.W. kan er in casu dan ook geen sprake zijn: de discussie of er nu al dan niet toestemming door de aanvragers diende te worden gevraagd aan verzoekende partij om de scheidingsmuur te gebruiken bij verbouwingen, betreft een burgerrechtelijke discussie die losstaat van deze stedenbouwkundige aanvraag.

...

Uit de vigerende rechtspraak terzake blijkt immers dat het hoorrecht bedoeld is voor de indiener(s) van het beroep, het college van burgemeester en schepenen, en, in voorkomend geval, de aanvrager(s) van de vergunning, en voor zover deze partijen verwerende partij uitdrukkelijk verzocht hebben om te worden gehoord.

...

Verwerende partij was in casu dan ook geenszins verplicht om verzoekende partij op de hoogte te brengen van het administratief beroep dat de aanvragers hebben ingesteld bij verwerende partij, noch om haar te horen. Het kan toch immers niet de bedoeling zijn om alle buurtbewoners telkens te moeten aanschrijven, indien een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden door de aanvrager zelf wordt aangevochten bij verwerende partij. Overigens, in casu diende er geen openbaar onderzoek te worden georganiseerd, zodat verzoekende partij evenmin op die manier als een betrokken partij kan worden beschouwd.

...

Volgens verzoekende partij zou verwerende partij in de bestreden beslissing meer bepaald de feiten verkeerd hebben voorgesteld.

Verzoekende partij zet hierbij echter geenszins uiteen in welke mate de informatie in het administratief dossier dan wel onjuist zou zijn en haalt in haar verzoekschrift evenmin aan welke rechtsregel en/of welk algemeen beginsel van behoorlijk bestuur hierdoor dan wel geschonden zou zijn.

...

Zoals uit dit art. 4.3.3 VCRO en uit artikel 4.2.20 VCRO blijkt, is het een mogelijkheid voor een vergunningverlenende overheid om voorwaarden aan een vergunning op te leggen, maar zeker geen verplichting. Verwerende partij heeft in casu artikel 4.3.3 VCRO dan ook zeker niet geschonden: het is immers niet omdat verwerende partij niet van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt, dat er een schending van dit artikel is. Een vergunningverlenende overheid mag discretionair beslissen of zij al dan niet gebruik maakt van deze mogelijkheid, doch kan voor deze keuze niet worden 'afgestraft'.

Daarenboven dient er, overeenkomstig art. 4.3.3 VCRO, 'een strijdigheid van het aangevraagde met direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de

ruimtelijke ordening' voor te liggen, opdat een voorwaarde aan een stedenbouwkundige vergunning dient te worden voorzien, die dan 'een waarborg opneemt met betrekking tot de naleving van de sectorale regelgeving'. Verzoekende partij toont in haar verzoekschrift echter geenszins aan met welke direct werkende norm binnen een ander beleidsveld dan de ruimtelijke ordening, huidige stedenbouwkundige aanvraag dan wel strijdig zou zijn.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

4.1. De bestreden beslissing is gebaseerd op een verkeerd uitgangspunt.

...

Zoals hoger reeds aangehaald hebben de rechtsvoorgangers hun eigendom gesplitst van één wooneenheid naar twee wooneenheden, wat de facto neerkomt op het in leven roepen van een verkaveling.

Naar aanleiding van deze opsplitsing werden glasdallen aangebracht in de woning 3a teneinde deze van lichtinval te voorzien.

...

Ondertussen is er in voormelde procedure een vonnis tussen gekomen (stuk 6), waarbij de Vrederechter aan de tussenkommende partij verbod oplegt de glasdallen in de gemene scheidingsmuur van de woning van verzoekster gte bedekken met schermen , panelen of enige andere hindernis die de lichtinval in haar woning belemmert.

...

Dit impliceert dat bij verbouwingswerken er terdege met deze toestand dient rekening gehouden te worden.

Deze bestaande toestand maakt trouwens een ruimtelijk aspect van gebruiksgenot uit of van hinder indien er afbreuk aan gedaan wordt, waaraan het CBS de aanvraag getoetst heeft.

...

Door het opleggen van voorwaarden heeft het CBS er over gewaakt dat het door de oorspronkelijke eigenaars tussen beide loten gecreëerde evenwicht inzake lichtinval en regenwaterafvoer gerespecteerd wordt, net zoals het CBS een aanvraag binnen een verkaveling aan de verkavelingsvoorschriften zou toetsen.

Verweester heeft dan ook ten onrechte in haar bestreden beslissing de door het CBS opgelegde voorwaarden niet weerhouden.

4.2 SCHENDING VAN ARTIKEL 4.3.3 VCRO.

Overwegende dat verzoekster inderdaad in essentie verwerende partij verwijt ten onrechte geen gebruik gemaakt te hebben van de mogelijkheid om aan de vergunning voorwaarden te verbinden om de hinder voor de aanpalende woning tot een minimum te beperken en aldus ten onrechte de voorwaarden te schrappen dewelke het CBS van de gemeente Gooik aan de stedenbouwkundige vergunning had gekoppeld.

Dat evenwel niet enkel art. 4.3.3. VCRO de mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden voorziet, doch dat dit evenzeer voorzien is in artikel 4.3.1.

Dat een vergunning kan geweigerd worden indien het aangevraagde onverenigbaar is

met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken alsook indien onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Dat het vergunningverlenend bestuursorgaan evenwel toch een vergunning kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening kan gewaarborgd worden door het opleggen van voorwaarden.

Dat aldaar tevens gesteld wordt onder §2 dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt men inachtneming van o.a. volgende beginselen:

“1° Het aangevraagde wordt voor zover noodzakelijk of relevant , beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal , het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen , cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf , en op hinderaspecten , gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen...”

...

Dat verzoekster voor het Vrederecht van het kanton St.Pieters-Leeuw, afdeling Herne enen procedure heeft opgestart met het oog op het laten respecteren van deze bestaande toestand, hetgeen uiteraard niet hetzelfde is als een vordering tot het afdwingen van een erfdienstbaarheid.

Ondertussen is er op het niveau van het Vrederecht in datum van 14 november 2013 een vonnis tussen gekomen waarin onder meer het volgende wordt vast gesteld (stuk 6):

“...Wanneer de eigenaars lichtdallen aangebracht hebben in de buitenmuur van de woning diende dit ontegensprekelijk voor het verschaffen van (bijkomend) licht in de woning; enige aanwijzing voor een ander gebruik van die lichtdallen in de woning is niet voorhanden...”

In zijn vonnis heeft de Vrederechter verbod opgelegd aan tussenkomende partij om de glasdallen in de gemene scheidingsmuur te bedekken met schermen, panelen of enige andere hindernis die de lichtinval in de woning belemmert.

...

Dat de door het CBS opgelegde voorwaarden bijgevolg niets te maken hebben met subjectieve burgerlijke rechten , doch wel met de toetsing van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening een en ander conform de beginselen vervat in voormelde §2.

Dat het opleggen van deze voorwaarden noodzakelijk is om het door de oorspronkelijke eigenaars in het leven geroepen ruimtelijk evenwicht te handhaven.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, eerste lid VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van, onder meer, vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan een verzoeker toekomt om in zijn verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

2.

Het betoog van de verzoekende partij in het verzoekschrift bevat geen gestructureerd betoog naar middelen, hetgeen het verweer en de beoordeling van het aangevoerde minstens bemoeilijkt.

Om ontvankelijk te zijn moet een middel duidelijk zijn. Het moet aan de verwerende partij toelaten een verweer te voeren en aan de Raad toelaten het aangevoerde te beoordelen zonder zelf op zoek te gaan naar de mogelijke bedoelingen van de verzoekende partij.

In het verzoekschrift stelt de verzoekende partij wel dat de administratieve beroepsprocedure niet correct werd gevoerd omdat zij niet gehoord werd en dat de aanvraag niet volledig zou zijn, maar uit het geheel van uiteenzettingen blijkt niet of de verzoekende partij deze argumentatie bedoeld als afzonderlijk middel, dan wel of ze deel uitmaakt van wat de essentie lijkt van het betoog van de verzoekende partij, met name dat de verwerende partij rekening had moeten houden met erfdienstbaarheden in haar voordeel en dienaangaande voorwaarden had moeten opleggen in de bestreden beslissing. Dat dit de essentie uitmaakt van wat de verzoekende partij wenst aan te voeren tegen de bestreden beslissing wordt overigens bevestigd in de wederantwoordnota.

De wederantwoordnota van de verzoekende partij bevat, in tegenstelling tot het verzoekschrift, wel een titel “middelen” en een onderverdeling in twee middelen, zodat kan aangenomen worden dat het een verduidelijking is van het niet-gestructureerd betoog naar middelen in het verzoekschrift. De Raad zal derhalve bij de beoordeling van de middelen de onderverdeling volgen van de wederantwoordnota.

3.

3.1

Beide middelen betreffen argumentatie met betrekking tot erfdienstbaarheden, waar de verwerende partij volgens de verzoekende partij rekening mee had moeten houden bij het beoordelen van de aanvraag en die er haar had moeten toe nopen voorwaarden op te leggen in de bestreden beslissing.

3.2

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Deze bepaling houdt een bevestiging in van het beginsel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, dat als orgaan van actief bestuur tot taak heeft om aanvragen tot vergunning te beoordelen overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, niet kan of mag optreden als rechter om uitspraak te doen over een betwisting over burgerlijke rechten en verplichtingen. De geschillenbeslechting over de burgerlijke rechten komt niet toe aan de vergunningverlenende overheid.

Dit beginsel belet niet dat een vergunningverlenende overheid vaststellingen kan doen omtrent burgerlijke rechten die niet in betwisting zijn, waarvan het bestaan door de betrokken partijen wordt erkend of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

3.3

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing vast dat er een procedure hangende is bij de burgerlijke rechter omtrent de door de verzoekende partij bedoelde erfdienstbaarheden en dat de bestreden vergunningsbeslissing wordt verleend “onder voorbehoud van schending van burgerlijke rechten”, waarbij wordt overwogen dat het al dan niet behoud van de glasdallen gevolgen kan hebben voor de uitvoerbaarheid van de vergunning.

De gegevens van het dossier bevestigen dat de burgerlijke rechter werd gevat om uitspraak te doen over de vermelde erfdienstbaarheden. Er moet derhalve vastgesteld worden dat de verwerende partij terecht geen vaststellingen doet over het al dan niet bestaan van burgerlijke rechten en stelt dat de vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

3.4

De middelen van de verzoekende partij, die volledig steunen op de foutieve premisse dat de verwerende partij omtrent de door aangehaalde erfdienstbaarheden vaststellingen had moeten doen, zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe LERIBAUX is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ