

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0001 van 9 januari 2012
in de zaak 1011/0643/SA/1/0575

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans CROISIAU
kantoor houdende te 9050 Gentbrugge, Brusselsesteenweg 723
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

Tussenkomende

1. [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
notaris [REDACTED]
kantoor houdende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 14 oktober 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen voorwaardelijk een vergunning verleend voor het verkavelen van een terrein.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 oktober 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

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

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

[REDACTED] en [REDACTED] vragen met een op 3 augustus 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 19 augustus 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek voorlopig in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Omdat het verzoekschrift tot tussenkomst werd ingediend door notaris [REDACTED], die verklaart op te treden als 'gemandateerde' van de verzoekende partijen tot tussenkomst, zonder dat er een schriftelijke machtiging van de verzoekende partijen tot tussenkomst bij het verzoekschrift tot tussenkomst is gevoegd, vraagt de Raad aan de verzoekende partijen tot tussenkomst een schriftelijke machtiging van de 'gemandateerde' bij hun uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

De tussenkomende partijen bezorgen dit document met een brief van 8 oktober 2011.

Het verzoek tot tussenkomst is dan ook ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 26 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een terrein in twee kavels voor open bebouwingen”*.

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

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

Het perceel is wel gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Afbakening grootstedelijk gebied Gent”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 december 2005.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 14 oktober 2010 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen en legt hierbij 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 lot 1 en lot 2 (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, Oostakkerdorp 3, 9041 Gent-Oostakker, 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 riolaansluiting moet worden ingediend bij TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent (Aquafoon 078 35 35 99).

De buis waarop de aansluiting naar de openbare riolering moet gerealiseerd worden, moet dusdanig geplaatst zijn dat de uitvoering van een spiemofverbinding 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 om het beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren, met als motivering:

“ ...

In vergelijking met de andere omliggende percelen betreft het hier een perceel in ‘tweede bouwzone’, doordat de [REDACTED] 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 [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] t.e.m. [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 partijen te hebben gehoord op 18 januari 2011, beslist de verwerende partij op 27 januari 2011 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning voorwaardelijk te verlenen.

De verwerende partij overweegt hierbij:

“ ...

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] en [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 Gent.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing, conform artikel 4.7.23, §3 VCRO, op 9 februari 2011 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging hebben ingediend met een ter post aangetekende brief van 9 maart 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als bewoners van de naastliggende panden zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen, meer bepaald de door hen omschreven verstoring van hun rust en privacy, kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien

worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de bestreden beslissing.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen geschonden regelgeving aanduiden en niet één individueel middel formuleren: het verzoekschrift is, volgens de verwerende partij, beperkt tot 2 afzonderlijke beweringen, namelijk een schending van artikel 702 BW enerzijds en anderzijds van de beginselen van behoorlijk bestuur, zonder dat dit verder wordt gespecificeerd of onderbouwd.

De verwerende partij meent dan ook dat het verzoekschrift onontvankelijk is wegens schending van artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat ‘*de beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn*’, oordeelt de Raad dat deze grief inderdaad onontvankelijk is. De verzoekende partijen verzuimen immers niet alleen aan te geven welk beginsel van behoorlijk bestuur zij geschonden achten, zij stellen bovendien louter dat het om een schending gaat van ‘*hun rechten inzake privé-eigendom*’, zodat deze grief geen betrekking heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing.

Dit onderdeel van de door de verwerende partij opgeworpen exceptie is daarom gegrond.

2.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen wel degelijk de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur omschrijven, evenals de wijze waarop deze geschonden worden.

In het verzoekschrift is onder meer te lezen:

“ ...

1. ...

De deputatie heeft noch in feite, noch in rechte gemotiveerd met betrekking tot de diverse, gefundeerde bezwaren van de verzoekende partijen.

...

5. De verwerende partijen zijn niet overgegaan tot aanplakking binnen de voorziene termijn (de voorschriften voorzien een termijn van tien dagen vanaf de datum van ontvangst van de beslissing).

...”

De verzoekende partijen werpen dus middelen op in hun verzoekschrift, namelijk, onder meer, een schending van de motiveringsplicht en van de regelgeving met betrekking tot de aanplakking.

Dit onderdeel van de exceptie is daarom dan ook niet gegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter openbare terechtzitting van 10 oktober 2011 verklaart de raadsman van de tussenkomende partijen dat de tussenkomende partijen, in afwachting van een uitspraak door de Raad met betrekking tot het beroep tot vernietiging, niet zullen starten met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De raadsman van de verzoekende partijen deelt ter openbare terechtzitting van 10 oktober 2011 mee dat de verzoekende partijen in dat geval niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad kan de schorsing van de tenuitvoerlegging alleen bevelen wanneer die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partijen, als begunstigden van de bestreden beslissing, zich er toe verbinden de bestreden beslissing niet uit te voeren, en dit tot aan de uitspraak over het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partijen geen nut meer, aangezien de bestreden beslissing hen in die periode geen nadeel kan berokkenen.

De Raad stelt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dan ook onbepaald uit.

Wanneer de tussenkomende partijen zich niet houden aan hun belofte en toch nog de bestreden beslissing uitvoeren, kunnen de verzoekende partijen de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS