

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0016 van 14 januari 2014
in de zaak 2010/0556/A/2/0532

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle COOREMAN
kantoor houdende te 1070 Brussel, Ninoofsesteenweg 643
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
beide wonenden te [REDACTED]
3. de heer [REDACTED]
4. mevrouw [REDACTED]
beide wonenden te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 6 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden van 29 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning en tuinhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 juni 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Isabelle COOREMAN, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, en de eerste en tweede tussenkomenende partij die in persoon verschijnen, zijn gehoord.

De derde en vierde tussenkomenende partij, 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.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] enerzijds, en de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] anderzijds vragen met een aangetekende brief van 15 september 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een beschikking van 29 november 2010 heeft de Raad de tussenkomenende partijen slechts een voorlopige toelating gegeven om in de debatten tussen te komen. De Raad heeft hierbij vastgesteld dat de tussenkomenende partijen hun belang nog niet op voldoende wijze verduidelijken.

De tussenkomenende partijen werden bijkomend verzocht om een nadere toelichting te verschaffen met betrekking tot het rechtens vereiste belang waarover zij menen te beschikken.

2.

De tussenkomenende partijen menen dat zij aangemerkt zouden kunnen worden als derde belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in samenlezing met artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO en zetten uitvoerig uiteen welke hinder en nadelen zij menen te lijden door de bestreden beslissing.

De verzoekende partij werpt op dat de hinder in hoofde van de tussenkomenende partijen niet aannemelijk wordt gemaakt en dat er minstens geen oorzakelijk verband wordt aangetoond met haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

3.

De tussenkomende partijen zijn de beroepsindieners bij de verwerende partij en op hun beroep werd de aanvankelijke door het college van burgemeester en schepenen verleende vergunningsbeslissing door de deputatie hervormd tot een weigeringsbeslissing. Rechtstreekse hinder of nadelen kunnen de tussenkomende partijen ingevolge deze weigeringsbeslissing niet ondervinden. Het door de tussenkomende partijen ingestelde beroep bij de deputatie werd immers ingewilligd en zij hebben dus als het ware reeds voldoening bekomen.

De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de deputatie.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomende partijen minstens een belang kunnen laten gelden bij hun tussenkomst. Zij wensen immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

Los van deze vaststelling blijkt dat de tussenkomende partijen in hun schriftelijke uiteenzetting een aantal concrete hinderaspecten invoeren: waardevermindering van hun het perceel waarop de stal staat (in hoofde van de eerste en tweede tussenkomende partij) omdat zij dit perceel in de verkaveling als restperceel hebben moeten laten liggen en zicht en inkijkhinder in hoofde van de derde en vierde tussenkomende partij omdat er onvoldoende afstand zou zijn tussen hun woning en de geplande woning van de verzoekende partij. Gelet op hun reeds aanvaarde belang is het onnodig om de ingeroepen hinder op hun gegrondheid te onderzoeken.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 22 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning en tuinhuis”*.

Het perceel is gelegen langs de [REDACTED] in [REDACTED], deelgemeente van [REDACTED]. De [REDACTED] wordt gekenmerkt door een landelijk woonlint met voornamelijk eengezinswoningen in open en halfopen verband. Er bevinden zich eveneens een aantal oudere rijwoningen.

Op het aanpalend perceel ten oosten staat een gerenoveerde langgevelhoeve dwars ingeplant op korte afstand van de straat, eigendom van de derde en vierde tussenkomende partij. Op het aanpalend perceel langs de westzijde, eigendom van de eerste en tweede tussenkomende partij, staat een oude stal op zeer korte afstand van de zijdelingse perceelsgrens.

De aanvraag betreft het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing. Het perceel heeft een breedte van ongeveer 12.00m aan de rooilijn en een totale diepte van ongeveer 50.00m. De zijdelingse perceelsgrenzen staan schuin tegenover de rooilijn. De ontworpen woning wordt ingeplant evenwijdig aan deze zijdelingse perceelsgrenzen. De voorgevellijn ligt op min. 12.60m uit de as van de weg. De woning heeft vooraan een breedte van 5.90m en een diepte van 15.00m om achteraan te versmallen naar een breedte van 5.17m. De kroonlijsthoogte

is bepaald op 4.10m. De nok loopt evenwijdig aan de zijdelingse perceelsgrenzen en heeft een hoogte van 7.20m. De te gebruiken gevelmaterialen en de dakafwerking worden niet vermeld.

Op 10.00m van de achtergevel is een tuinhuis voorzien van 3.00m op 4.00m, in te planten op 2.00m van de rechtse perceelsgrens.

Aan huidige aanvraag gaat een voorgeschiedenis vooraf.

Door de eerste en tweede tussenkomende partij werd een aanvraag tot stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een eengezinswoning in open verband bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden ingediend voor het desbetreffende perceel. Het college van burgemeester en schepenen heeft op 4 mei 2009 een ongunstig stedenbouwkundig attest verleend waarbij werd gesteld dat een herverdeling van het betrokken perceel met de naastliggende percelen zich opdringt om een goede stedenbouwkundige ordening van de omgeving te realiseren. Ook zou het aangewezen zijn dat de links aanpalende woning een zijdelingse bouwvrije strook heeft van 3.00m en dat het perceel met de stal mee betrokken wordt in de toekomstige woonkavel zodat een perceelsbreedte van 17.00m ontstaat langs de rooilijn.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden weigerde op 7 september 2009 nog een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de verzoekende partij voor het bouwen van een eengezinswoning in open verband. De motivering van het ongunstig stedenbouwkundig attest werd daarbij aangehaald.

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

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden verleent op 29 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Historiek:

Door het college van burgemeester en schepenen werd in zitting van 4 mei 2009 een ongunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd aan de heer en mevrouw [REDACTED],....., voor het oprichten van een ééngesinswoning in open verband op het desbetreffend perceel.

Door het college van burgemeester en schepenen werd in zitting van 7 september 2009 een weigering van de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd aan de aanvrager.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De constructie brengt door de bestemming, materiaalgebruik en vormgeving de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaats en de ontwikkeling van het gebied niet in het gedrang. De voorgestelde architectuur en methodiek alsook de gebruikte materialen harmoniëren met de bestaande omliggende bebouwing en omgeving.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomen de partijen op 9 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 april 2010 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 6 mei 2010, beslist de verwerende partij op 6 mei 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht.

Het oprichten van een eengezinswoning in open bebouwing is verenigbaar met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.

De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

3. Artikel 5.3.1. §2 en §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, handelen over het stedenbouwkundig attest:

...

Het stedenbouwkundig attest is afgegeven op 4 mei 2009. Dit ongunstig stedenbouwkundig attest is nog steeds geldig. Zoals hierboven vermeld, kan de uitslag van een stedenbouwkundig attest niet worden gewijzigd of tegengesproken bij het beslissende onderzoek over een aanvraag. Dit betekent dat ook bij een ongunstig stedenbouwkundig attest de negatieve beoordeling stand moet houden tenzij hiervoor gegronde redenen bestaan zoals hierboven vernoemd om van deze beslissing of te wijken. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval.

De aanvraag is derhalve niet in overeenstemming met artikel 5.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4. In bijkomende orde wordt vermeld dat de motivatie die werd gegeven in het stedenbouwkundig attest kan worden bijgetreden. Een goede ruimtelijke ordening van de plaats moet bekeken worden niet enkel op het eigenlijke perceel. De aanpalende percelen moeten hierbij betrokken worden en een goede invulling van het straatbeeld moet gegarandeerd worden. Een herverdeling van het betrokken perceel met de naastliggende percelen kunnen een normale perceelsbreedte geven voor het oprichten van een nieuwe eengezinswoning in open verband. Tegelijk is er de mogelijkheid om voldoende afstand te creëren voor het links aanpalende perceel. De zijdelingse

perceelsgrenzen kunnen recht getrokken worden tov de straat. Door een herverdeling van de percelen kan een goede stedenbouwkundige ordening verkregen worden.

Aan de deputatie wordt voorgesteld om de beroepen in te willigen en de aanvraag te weigeren om volgende redenen:

- *de aanvraag is in strijd met artikel 5.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning maar worden gewijzigd of tegengesproken indien er substantiële wijzigingen zijn, of indien er tijdens het openbaar onderzoek of uit adviezen nieuwe elementen naar voor zijn gekomen of indien er een manifeste materiële fout blijkt in het stedenbouwkundig attest. Dit is in voorliggende aanvraag niet het geval. Het ongunstig stedenbouwkundig attest blijft geldig;*
 - *een goede ruimtelijke ordening van de plaats moet bekeken worden niet enkel op het eigenlijke perceel. De aanpalende percelen moeten hierbij betrokken worden om een goede invulling van het straatbeeld te garanderen. Een herverdeling van het betrokken perceel met de naastliggende percelen dringt zich op.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 20 mei 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 15 juni 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO over het rechtens vereiste belang.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 VCRO aangezien in de bestreden beslissing niet wordt aangetoond dat de beroepsindieners (in de onderhavige procedure de tussenkomende partijen) hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Galmaarden.

Hierbij stelt de verzoekende partij dat ook in de administratieve beroepsschriften opgesteld door de huidige tussenkomende partijen op geen enkele wijze enige 'rechtstreekse of onrechtstreekse' hinder of nadelen wordt aangetoond die zij door het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning zouden kunnen ondervinden.

Zij stelt dat zij dit argument reeds in de procedure bij de verwerende partij heeft ingeroepen, en voegt hiertoe het aangetekend schrijven van 1 maart 2010 bij haar verzoekschrift.

Voorts stelt de verzoekende partij dat de eerste en tweede tussenkomende partijen niet naast het perceel van verzoekende partij wonen, maar dat er nog twee percelen tussen liggen. Zij voegt hierbij een kadastraal plan en een situatieschets toe. Bijgevolg zouden de eerste en tweede tussenkomende partijen geen hinder kunnen ondervinden door de op te richten woning van de verzoekende partij.

De verzoekende partij besluit door te stellen dat de verwerende partij het beroep van de tussenkomende partijen als onontvankelijk had moeten afwijzen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat in het beroepsschrift van de eerste en tweede tussenkomende partijen werd gemeld dat ze eigenaar zijn van het perceel waarop de stal is gebouwd, aanpalend aan het perceel waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. Ook andere omringende percelen zouden eigendom zijn van de eerste en tweede tussenkomende partijen. Volgens de verwerende partij werd in het beroepsschrift van de derde en vierde tussenkomende partijen overwogen dat zij eigenaar zijn van de aanpalende hoeve woning, ten oosten van de grond van verzoekende partij.

De verwerende partij stelt dat een partij wiens eigendom onmiddellijk paalt aan het bouwperceel daardoor alleen reeds blijk zou geven van het rechtens vereiste belang om een stedenbouwkundige- of verkavelingsvergunning aan te vechten.

Omdat uit de beroepsschriften blijkt dat de tussenkomende partijen eigenaar zijn van voornoemde percelen en dat de afstand van de perceelsgrenzen tot het bouwproject te klein is, staat het volgens de verwerende partij vast dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder kunnen ondervinden van het aangevraagde bouwproject.

3.

In hun 'aanvullende nota' (schriftelijke uiteenzetting) benadrukken de tussenkomende partijen dat zij in hun beroepsschriften als eigenaars van de omringende percelen voldoende blijk hebben gegeven van het vereiste belang om een stedenbouwkundige vergunning aan te vechten.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij toe dat het belang dat moet worden aangetoond in het kader van procedures voor de Raad van State veel ruimer geformuleerd is dan in het kader van de procedures voor de deputatie of de Raad voor Vergunningsbetwistingen onder de VCRO.

De verzoekende partij wijst ook nog op de beschikking van de Raad van 29 november 2010 in de onderhavige procedure waarin wordt gevraagd dat de tussenkomende partijen *"het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moet maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moet omschrijven"* en dient *"aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van een vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden"*.

Aangezien de ontvankelijkheidsvereiste bestaande uit het aantonen van een belang voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen op eenzelfde wijze geformuleerd is als deze voor de deputatie, is deze rechtspraak volgens de verzoekende partij ook van toepassing op de procedure voor de deputatie.

Hieruit concludeert de verzoekende partij dat een derde belanghebbende bij het aanhangig maken van zijn beroep voor de deputatie het bestaan van mogelijke hinder voldoende waarschijnlijk moet maken en de omvang ervan voldoende concreet dient te omschrijven alsook het causaal verband moet aantonen op straffe van onontvankelijkheid. Bij dit alles is volgens de verzoekende partij het loutere nabuurschap onvoldoende om als 'belanghebbende' aanvaard te worden in de procedure voor de deputatie.

De verzoekende partij merkt ten slotte nog op dat de onontvankelijkheid wegens gebrek aan belang in het kader van de procedure bij de deputatie niet meer rechtgezet kan worden door thans het belang als tussenkomende partijen in de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen aan te tonen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing nagelaten heeft een door haar ingeroepen exceptie te onderzoeken met name het gebrek aan belang in hoofde van de beroepsindieners, huidige tussenkomende partijen.

In uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO bepaalt artikel 1, §1, tweede lid van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen (het Beroepenbesluit) dat de in artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO bedoelde belanghebbenden, zoals de huidige tussenkomende partijen, in hun administratief beroepschrift een omschrijving moeten geven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De verplichte omschrijving van de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen is, conform artikel 1, §1, vierde lid van het Beroepenbesluit, voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid van het beroepschrift.

Uit de omschrijving van artikel 1, §1, tweede lid van het Beroepenbesluit blijkt duidelijk dat het moet gaan om persoonlijke hinder en nadelen die de beroepsindieners kunnen lijden en niet de 'hinder' voor de goede ruimtelijke ordening. Dit laatste staat trouwens niet ter beoordeling aan de beroepsindieners, maar behoort tot de soevereine beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

Het loutere nabuurschap kan dus op zich niet volstaan om partijen het rechtens vereiste belang bij een administratief beroep bij de deputatie te verschaffen.

2.

De Raad stelt vast dat de eerste en tweede tussenkomende partij het volgende stellen in hun administratief beroepschrift:

“
...

De echtgenoten [REDACTED] kunnen zich met deze beslissing niet verenigen, omdat:

1. zichzelf een stedenbouwkundig attest (model III) aanvragen voor hetzelfde perceel, met inplanting van verschillende bouw mogelijkheden en door de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen in de zitting van 4 mei 2009 een ongunstig advies kregen.
2. De heer [REDACTED], een aanvraag (...) indiende met als besluit: weigering van de stedenbouwkundige vergunning (...) dd. 7 september 2009
3. Tenslotte de heer [REDACTED] een tweede aanvraag indiend, waarop hij een STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING verkreeg op 29 december 2009 (...)

De eerste aanvraag (weigering) van de heer [REDACTED] verwijst in de tekst TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING historiek, naar een ongunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd aan de heer en mevrouw [REDACTED] dd. 4 mei 2009. Verder is de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project, een identieke beschrijving-kopie zoals weergegeven in de aanvraag van [REDACTED].

Het attest van [REDACTED] dd. 4 mei 2009 heeft een geldigheidsduur van 2 jaar.

Daarenboven verwijst men in de stedenbouwkundige vergunning van 29 december 2009 van de heer [REDACTED], in de tekst TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING historiek naar de 2 vorige ongunstige adviezen en behoudt men eveneens de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project.

In de inplanting houdt de heer [REDACTED] enkel rekening met de 3 m afstand van de grenslijn van het perceel van de nevenburen, langs links een verbouwde hoeve, met een hoek van de achtergevel met de rechter zijgevel op 1,9 m uit de perceelsgrens, toebehorend aan de echtgenoten [REDACTED] en langs rechts een perceel met stal (op zeer korte afstand uit de gemeenschappelijke perceelsgrens, toebehorend aan de echtgenoten [REDACTED], er dient echter rekening gehouden te worden dat er 6 m afstand moet zijn tussen gebouwen met de nevenburen. Met deze 6 m werd hier zeker geen rekening gehouden.

Beide ongunstige attesten (dd. 4 mei 2009 en 7 september 2009) geven één en dezelfde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening “gelet op de bebouwing, de perceelsconfiguratie van de naastliggende percelen is het oprichten van een gebouw op het betrokken perceel stedenbouwkundig niet verantwoord. Een herverdeling van het betrokken perceel met de naastliggende percelen dringt zich op om een goede stedenbouwkundige ordening van de omgeving te realiseren. Het is aangewezen dat de links aanpalende woning een zijdelingse bouwvrije strook heeft van 3m en dat het perceel met de stal mee betrokken wordt in de toekomstige woonkavel zodat een perceelsbreedte van 17m ontstaat langs de rooilijn”.

De echtgenoten [REDACTED] verzoeken u te beslissen dat er geen bouwvergunning kan afgeleverd worden, gezien de reeds eerdere ongunstige attesten en het niet respecteren van de 6 m tussen de gebouwen van de nevenburen om alzo geen afbreuk te doen aan de omgeving en de stedenbouwkundige ordening.

...”

Het beroepsschrift van de derde en vierde tussenkomende partij is gelijkkluidend.

Uit de beroepsschriften kan de Raad enkel afleiden dat de tussenkomende partijen een administratief beroep indienen omdat er een negatief stedenbouwkundig attest werd afgeleverd (aangevraagd door eerste en tweede tussenkomende partij) en dat de tussenkomende partijen menen dat er 6 meter afstand moet zijn tussen de gebouwen zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan de “omgeving en de stedenbouwkundige ordening”.

Beide beroepsschriften bevatten dus enkel een beperkte inhoudelijke argumentatie in verband met de goede ruimtelijke ordening en het negatief stedenbouwkundig attest.

De beroepsschriften bevat geen afzonderlijke omschrijving van enige persoonlijke hinder of nadelen.

3.

De verzoekende partij heeft in haar opmerkingen naar aanleiding van het beroep bij de deputatie uitdrukkelijk gewezen op het gebrek aan belang in hoofde van de beroepindieners:

“...
De beroepen ingediend door de echtgenoten [REDACTED] en [REDACTED] zijn onontvankelijk wegens gebrek aan belang.
...
Door de verzoekers wordt echter helemaal niet aangetoond op welke wijze zij rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen zouden kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing.
Het is niet omdat verzoekers de burens zijn van mijn cliënt dat zij ook per definitie nadeel zouden kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.
Bovendien woont het echtpaar [REDACTED] niet naast het perceel van mijn cliënt en zijn er nog twee percelen tussen dat van mijn cliënt en dat van het echtpaar [REDACTED].
...”

Daarnaast heeft de verzoekende partij ten gronde haar inhoudelijke argumenten geformuleerd ten aanzien van de ingeroepen argumenten inzake de negatieve attesten en weigeringsbeslissingen.

4.

In de bestreden beslissing wordt gesteld dat “de mogelijke hinder wordt afdoende aangetoond” op grond van volgende overweging:

“...
De eerste beroepsindieners, de heer en mevrouw [REDACTED], palen met hun woning aan het perceel waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd verleend. Zij verwijzen eveneens naar het negatief stedenbouwkundig attest van in 2009.

De tweede beroepsindiener, de heer en mevrouw [REDACTED], haalt aan dat zij voor hetzelfde perceel in 2009 een negatief stedenbouwkundig attest hebben gekregen voor het bebouwen met een eengezinswoning.
...”

De Raad stelt evenwel vast dat de tussenkomende partijen met het hierboven geciteerde beroepsschrift nagelaten hebben het persoonlijk nadeel of de hinder aan te tonen die zij menen te lijden uit de door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning, evenals een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van dit nadeel of deze hinder.

Een loutere verwijzing naar het ongunstig stedenbouwkundig attest van 4 mei 2009 (zelf aangevraagd) en de eerdere weigering van de stedenbouwkundige vergunning van 7 september 2009 aan de verzoekende partij tonen immers geen persoonlijk belang aan in hoofde van de tussenkomende partijen. Het citeren van de negatieve beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' in een negatief stedenbouwkundig attest of in een weigeringsbeslissing is een beleidsoordeel van de vergunningverlenende overheid, en kan niet tegengeworpen als persoonlijk nadeel in een andersluidende beslissing door de vergunningverlenende overheid door dit appreciatieoordeel te betwisten.

Integendeel, door het aanvragen van een stedenbouwkundig attest voor het oprichten van een ééngezinswoning, schenen zij zelf dit perceel geschikt te vinden voor het bouwen van een ééngezinswoning, terwijl zij anderzijds op dat ogenblik geen eigenaar waren van dit perceel.

De loutere algemene verwijzing naar de ruimtelijke ordening van de omgeving vertoont geen enkel individueel verband met de tussenkomende partijen en is eerder te beschouwen als een inhoudelijke kritiek op de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening.

5.

In hun schriftelijke uiteenzetting in de procedure bij de Raad beschrijven de derde en vierde tussenkomende partij wel dat zij licht-, zon-, en luchtafname ondervinden en rechtstreekse inkijk doordat de afstand tussen de gebouwen geen 6 meter bedraagt, doch dit werd niet vermeld in hun beroepsschrift bij de deputatie.

Alle tussenkomende partijen verwijzen in hun schriftelijke uiteenzetting ook naar de noodzaak om een verkavelingsplan op te maken, rekening houdende met een 'restperceel' (perceel waarop de stal staat) en dit op grond van het negatief stedenbouwkundig attest. Zij stellen dat dit ook zo gebeurde en dat zij ervan uitgingen dat het perceel van de verzoekende partij en het restperceel zouden moeten samengevoegd worden om een bebouwbaar geheel te vormen. Nu toch een stedenbouwkundige vergunning verlenen voor het perceel van de verzoekende partij levert voor de tussenkomende partijen een werkelijk 'restperceel' op waardoor de bouwgrondwaarde tot nul wordt herleid.

De Raad stelt vast dat dit ingeroepen nadeel nooit voor de verwerende partij werd ingeroepen en dus ook nu niet voor het eerst ter staving van het administratief beroep kan ingeroepen worden. Bovendien stelt de Raad vast dat de verkavelingsvergunning verleend werd vóór het verlenen van het negatief stedenbouwkundig attest van 4 mei 2009 en de ingeroepen historiek in het geheel dus niet klopt.

6.

De bestreden beslissing stelt dat 'de mogelijke hinder' afdoende wordt aangetoond.

Het behoort tot de taak van de verwerende partij om, als vergunningverlenend bestuursorgaan oordelend in administratief beroep, na te gaan of het beroep op ontvankelijke wijze werd ingesteld. Op de verwerende partij rust een verstrengde motiveringsplicht wanneer tijdens de administratieve beroepsprocedure de ontvankelijkheid van het beroep wordt betwist.

De Raad stelt vast dat het belang van de beroepsindiener (nu tussenkomende partijen) bij de administratieve beroepsprocedure, net zoals het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, geenszins afdoende en zorgvuldig door de verwerende partij werd onderzocht en beoordeeld.

De Raad stelt vast dat, op basis van de stukken in het administratief dossier en in het bijzonder de administratieve beroepschriften van de huidige tussenkomende partijen, de verwerende partij tot de conclusie had moeten komen dat het beroep niet werd ingesteld door één van de in artikel 4.7.21, §2 VCRO vermelde belanghebbenden nu het administratief beroepschrift geen omschrijving van persoonlijke hinder en nadelen omvat en dat zij bijgevolg het beroep onontvankelijk had moeten verklaren.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet verder onderzocht nu deze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging.

VII. INJUNCTIE

In het inleidend verzoekschrift vordert de verzoekende partij toepassing te maken van artikel 4.8.3 §1, 2^{de} lid VCRO en de verwerende partij te bevelen een nieuwe beslissing te nemen en daarbij rekening te houden met *“de onontvankelijkheid van het beroepsverzoekschrift, minstens zich in haar nieuwe beslissing niet meer kan baseren op het onwettig stedenbouwkundig attest afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Galmaarden op 4 mei 2009 en op de kennelijk onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ingeroepen in de bestreden beslissing”*.

Gelet op de uitgesproken vernietiging en de daarbij vermelde overwegingen, is de gevraagde injunctie zonder voorwerp.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 mei 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van een eengezinswoning en tuinhuis op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS