

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1209
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0550-SA

Verzoekende partij	de heer Johan VAN REMOORTEL vertegenwoordigd door advocaat Stefaan DE VLEESCHAUWER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9190 Stekene, Kerkstraat 18
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomenende partij	de heer Theo DE VLEESCHAUWER vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 8 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 13 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning betreffende bouwdiepte, kroonlijsthoogte en bouwvrije zijdelingse strook op de percelen gelegen te 9190 Sinaai (Stekene), Edgard Tinelstraat 3-4, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie E, nummers 445V en 445W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 juni 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is in haar verzoekschrift tot tussenkomst vervat.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 31 juli 2018.

Advocaat Stefaan DE VLEESCHAUWER die voor de verzoekende partij verschijnt en de heer Johan VAN REMOORTELT als verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Deira DE RIJCKE die *loco* advocaat Wim DE CUYPER voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomenende partij dient op 12 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning op percelen gelegen aan de Edgard Tinelstraat 3-4.

De percelen maken als loten 2 en 3 deel uit van de verkaveling nr. 645, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene van 18 maart 1981 voor zeven loten voor gekoppelde eengezinswoningen. De aanvraag beoogt een verhoging van de kroonlijsthoogte van 4,50 meter tot maximaal 5,50 meter, het terugbrengen van de bouwvrije zijdelingse stroken van vier tot drie meter en een bouwdiepte op het gelijkvloers van achttien meter.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied met achterliggend agrarisch gebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 juni 2017 tot en met 25 juli 2017 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stekene verleent op 13 november 2017 een wijzigingsvergunning aan de tussenkomenende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 13 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 23 januari 2018 om dit beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 beslist de verwerende partij op 22 maart 2018 om het beroep niet in te willigen en een wijzigingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

Appellant is van mening dat de wettelijke procedure tot wijziging van een verkavelingsvergunning niet correct is verlopen aangezien niet het volledige aanvraagdossier aan appellant werd overgemaakt.

Artikel 4.6.7. VCRO stelt:

(...)

Appellant werd bij schrijven van 12 juni 2017 voorafgaand aan de indiening van de aanvraag ingelicht over de aangevraagde wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften. Hierdoor had appellant kennis van de inhoud van de aanvraag. Bovendien heeft appellant oprechtsgeldige wijze een bezwaarschrift ingediend tijdens het door de gemeente georganiseerde openbaar onderzoek. Hierdoor werden de rechten van appellant gevrijwaard, appellant heeft het volledige dossier tijdens het openbaar onderzoek kunnen inkijken, er werd aan appellant dan ook geen nadeel berokkend.

De goede ruimtelijke ordening

Een verkavelingswijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving, of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van een aantal stedenbouwkundige voorschriften. De oorspronkelijke verkaveling dateert van 1981, de ruimtelijke ordening heeft sindsdien een evolutie doorgemaakt waardoor sommige stedenbouwkundige voorschriften voorbij gestreefd zijn.

Zo is het vandaag in het kader van duurzaam ruimtegebruik gangbaar om bouwvrije zijdelingse stroken van 3m i.p.v. 4m te voorzien. Het hanteren van bouwvrije stroken van minimum 3m wordt als stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. Bovendien verbreedt de bouwvrije zijdelingse strook van 3m ter hoogte van de voorbouwlijn tot 3,70m ter hoogte van de achtergevellijn. Langs de Edgard Tinelstraat komen tenslotte nog woningen voor met een bouwvrije zijdelingse strook kleiner dan 4m, waaronder de woningen nrs. 8, 11, 18 en 24. De gevraagde wijziging is dan ook niet vreemd binnen de onmiddellijke omgeving.

Ook een gelijkvloerse bouwdiepte van 18m laat zich probleemloos integreren binnen de plaatselijke aanleg. Meerdere woningen hebben een gelijkaardige bouwdiepte op het gelijkvloers waaronder Edgard Tinelstraat nr. 7, 8, 9, 10, 11, 16, 18, 24. Meer nog, een bouwdiepte van 18m of meer is eerder regel dan uitzondering binnen de directe omgeving. De woning van appellant is 16m diep, dit is ook 1m dieper dan volgens de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften toegelaten. Appellant heeft hiervoor ook een afwijking gekregen. De gevraagde bouwdiepte op het gelijkvloers brengt de plaatselijke aanleg derhalve niet in het gedrang. De loten zijn bovendien voldoende groot in oppervlakte, er rest nog een ruime tuinzone, zodat ook de ruimtelijke draagkracht van het terrein zelf niet wordt overschreden door de gevraagde wijziging.

Wat de verhoging van de kroonlijsthoogte betreft, dient vastgesteld dat de bebouwing langs de Edgard Tinelstraat hoofdzakelijk bestaat uit één bouwlaag onder hellende bedaking. Enkel de woning van appellant bestaat uit twee bouwlagen onder tentdak. Hiervoor werd een afwijking verleend. Aangezien kwestieuze loten palen aan de woning van appellant, én binnen dezelfde verkaveling gelegen zijn, kan het optrekken van de kroonlijsthoogte om twee volwaardige bouwlagen te kunnen realiseren worden aanvaard. Ook aan de overzijde

van de bouwplaats, langsheen de Merlanstraat, komen woningen voor bestaande uit twee bouwlagen onder zadeldak. De gevraagde wijziging is dan ook geenszins vreemd aan de omgeving.

Het argument van appellant dat door het voorzien van een grotere kroonlijsthoogte, het rendement van zijn zonnepanelen negatief wordt beïnvloed, is niet stedenbouwkundig van aard. Bovendien bevindt de bouwzone op lot 3 zich op minimum 7m van de zijgevel van de woning van appellant, waardoor de afname van zonlicht beperkt zal zijn.

Appellant haalt tenslotte als argument aan dat het achterliggende landbouwgebied niet meer bereikbaar zal zijn met landbouwmachines door het versmallen van de bouwvrije zijdelingse stroken. Hier dient opgemerkt dat er geen erfdienstbaarheid van doorgang op de percelen rust ten voordele van de achterliggende landbouwgronden. Bovendien betreft dit een burgerrechtelijke aangelegenheid. Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Appellant haalt aan dat er een verschil bestaat tussen de werkelijke perceelsgrenzen en deze aangeduid op het verkavelingsplan.

Het komt de vergunningsverlenende overheid niet toe zich uit te spreken over de juiste ligging van de perceelsgrenzen.

Om alle discussie te vermijden dient uitdrukkelijk bepaald te worden dat ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen steeds 3m bouwvrije zijstrook dient gerespecteerd te worden.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde als de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Een ambtshalve onderzoek van de ontvankelijkheid van de vordering is maar aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid aangetoond wordt en dat de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet de hoogdringendheid van haar vordering als volgt uiteen:

“ ...

Verzoeker is van mening dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden, met name een ernstige verstoring van haar leefomgeving.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoeker is erin gelegen dat bij niet-schorsing van de bestreden beslissing de aanvrager van de verkavelingswijziging een stedenbouwkundige vergunning kan aanvragen en in uitvoering brengen.

Immers eenmaal wijziging op de verkavelingsvergunning is verleend, zullen de bouwwerkzaamheden voor de eengezinswoning aanvatten en dit met miskennen van de perceelsgrens, hetgeen een ernstige verstoring van de leefomgeving zal mee brengen.

Het plaatsen van een woning op minder dan 3 meter van de perceelsgrens met een kroonlijsthoogte van 5,5 meter, hetgeen neerkomt op een woning van om en bij de 10 meter hoog en lengte van 18 meter zal sowieso een nadelige beïnvloeding hebben op de zoninval en de zonnepanelen, alsook op het zicht in deze groene omgeving.

De verwerende partij heeft tevens in haar besluit letterlijk geformuleerd dat de vergunning verleend wordt volgens ingediend plan.

Doordat de aanvraag bij de verwerende partij gestoeld was op een ontegensprekelijk foutief plan, kan men via overheidsinstanties zomaar de officiële goedkeuring verkrijgen van dit foutieve plan, en op deze manier ca. 100m² bouwgrond ontfutselen van de verzoekende partij.

Gezien de verwerende partij deze aanvraag ongewijzigd heeft goedgekeurd, maakt dit de overheid (niet langer onbewust, maar bewust) medeplichtig aan deze onrechtmatige daad.

Conclusie: Dit is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

...”

2.

De verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Verzoekende partij beweert dat hij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ zal lijden, want eenmaal de wijziging van de verkavelingsvergunning is verleend, zal de aanvrager ook een stedenbouwkundige vergunning kunnen aanvragen en uitvoeren.

Voor de volledigheid merkt de verwerende partij op dat het criterium van het MTHEN op heden vervangen is door de vereiste van de ‘hoogdringendheid’. De verzoeker dient dat ook aan te tonen wat er ‘hoogdringend’ is aan zijn vordering tot schorsing, wat hij in casu nalaat te doen en waardoor zijn verzoek tot schorsing onontvankelijk is.

Bovendien geeft de verzoekende partij zelf al toe dat de hinder zich niet binnen korte termijn zal kunnen realiseren, aangezien hij zélf stelt dat er eerst nog een stedenbouwkundige vergunning zal moeten worden aangevraagd. De opgeworpen (eventuele) hinder zal dus pas kunnen voortvloeien uit een – later nog aan te vragen én nog te verkrijgen – stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. De verzoekende partij toont niet aan dat die stedenbouwkundige vergunning reeds werd aangevraagd of werd verkregen.

Het (hoog)dringend karakter van de vordering staat dan ook geenszins vast.

De vermeende nadelen bestaande uit het aanvangen van 'bouwwerkzaamheden voor een eengezinswoning met miskenning van de perceelsgrens' en 'het verlies van ca. 100m² bouwgrond' is op heden helemaal nog niet aan de orde. Hetzelfde geldt voor de vermeende nadelige invloed van de (nog te vergunnen!) stedenbouwkundige vergunning voor de eengezinswoning die de lichtinval in zijn woning en op de zonnepanelen zou verminderen, alsook op het zicht op de groene omgeving.

De verzoekende partij brengt geen concrete elementen aan waaruit het hoogdringende karakter van zijn vordering zou blijken. Uit niets blijkt dat de vergunninghouder reeds met de werken begonnen is of hier op zeer korte termijn zal mee beginnen.

Daarnaast bewijst hij de voormelde hinder of nadelen geenszins aan de hand van concrete en precieze elementen. Dit is nochtans een vereiste bij het vorderen van de schorsing voor uw Raad.

Ook moet de vermeende hinder worden genuanceerd.

Zelfs indien de aangevraagde verkavelingswijziging met zich meebrengt dat de verzoekende partij minder zonlicht zou ontvangen, dan is het nog steeds niet bewezen dat de woonkwaliteit van de verzoekende partij hierdoor drastisch zou verminderen.

De verzoekende partij heeft de zonnepanelen op het lager gelegen dak geplaatst, wat hem niet belet om ze op een hoger gedeelte van het dak te plaatsen.

Het hebben van een zicht op de groene omgeving is geen verworven recht. De woning heeft andere vensters die voldoende zicht op de groene omgeving bieden.

Gelet op het bovenstaande, wordt niet op overtuigende wijze aangetoond dat de uitvoering van de bestreden beslissing ernstige nadelen met zich zal meebrengen in hoofde van de verzoekende partij.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Vastgesteld dient te worden dat verzoekende partij geenszins aantoon op welke wijze er sprake zou zijn van hoogdringendheid.

Nu verzoekende partij niet aantoon dat zijn verzoek tot schorsing hoogdringend is en er volgens hem wel sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, moet vastgesteld worden dat niet voldaan is aan de criteria opgenomen in art. 40 DBRC.

Het door verzoekende partij aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel toont dan ook niet aan dat de behandeling van de nietigverklaring te laat zal komen.

Het verzoek tot schorsing dient dan ook te worden afgewezen als onontvankelijk.

Ondergeschikt stelt rechtspraak van uw Raad dat indien de verzoekende partij een MTHEN aanvoert, de schorsing enkel kan worden toegestaan in de mate uit het verzoekschrift elementen van hoogdringendheid kunnen worden afgeleid.

(...)

Uit de door verzoekende partij beweerde hinder, die zou bestaan uit vermindering van lichtinval, mindere productie zonnepanelen, visuele hinder en uit de bewering dat de grenslijn foutief op de plannen bij de aanvraag staat vermeld, quod certe non, blijkt nergens dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de vermelde nadelen, quod certe non, te voorkomen.

Dit is des te meer het geval nu het in casu gaat om een wijziging van een verkavelingsvergunning, waar voor de realisatie nog navolgend stedenbouwkundige vergunningen/ omgevingvergunningen voor stedenbouwkundige handelingen dienen te worden aangevraagd.

Tot op heden is er geen aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning ingediend, waardoor de verkavelingswijziging ook niet kan worden uitgevoerd.

Op geen enkele wijze toont verzoekende partij dan ook in haar verzoekschrift aan dat er ingevolge de verleende verkavelingsvergunning een situatie ontstaan is die dermate hoogdringend is dat de vergunning geschorst dient te worden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend, is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid in dat de verzoekende partij aantoont dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij die beweert dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden, de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens van die hoogdringendheid te overtuigen, gelet op de nadelige gevolgen die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Het verzoekschrift bevat een uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing beweert te zullen lijden.

Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” door de vereiste van “hoogdringendheid” vervangen. Die nieuwe schorsingsvoorwaarde moet worden toegepast op vorderingen tot schorsing die vanaf 1 januari 2015 ingediend worden.

De uiteenzetting van de verzoekende partij betreffende het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan maar in aanmerking worden genomen voor zover die ervan overtuigt dat de vordering tot schorsing aan de voorwaarde van hoogdringendheid voldoet.

3.

De verzoekende partij voert ten onrechte aan dat de bouwwerkzaamheden voor de eengezinswoning aangevat kunnen worden “eenmaal wijziging op de verkavelingsvergunning is verleend”. De bestreden verkavelingswijziging volstaat niet om de bouw van de eengezinswoning aan te vatten. Dat kan maar na de voorafgaande afgifte van de vereiste stedenbouwkundige vergunning. Het is pas dan dat de gevreesde nadelige gevolgen, met name de verminderde lichtinval, het rendementsverlies van de zonnepanelen en de aantasting van het zicht op de groene omgeving, zich zouden kunnen voltrekken.

Voor zover de verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing steunt op een “ontegensprekelijk foutief plan”, waardoor 100 m² van haar bouwgrond ingepalmd wordt, beroept zij zich in wezen op de schending van haar eigendomsrecht. Luidens artikel 4.2.22, §1 VCRO worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van burgerlijke rechten verleend. Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting over burgerlijke rechten aan de gewone rechter toe. De Raad is niet bevoegd om over een dergelijk geschil uitspraak te doen, zodat een nadeel dat daarop geënt wordt evenmin dienstig ingeroepen kan worden ter verantwoording van de hoogdringendheid.

De verzoekende partij overtuigt niet van de noodzaak of wenselijkheid om de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet af te wachten en de zaak bij hoogdringendheid te berechten.

4.

Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Aangezien de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 14 augustus 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF