

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1478
in de zaak met rolnummer 1314/0683/SA/9/0624

| | |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Verzoekende partij | mevrouw Christine MOREL , wonende te 9820 Merelbeke, Anemonenstraat 29, waar woonplaats wordt gekozen |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN |
| Tussenkommende partijen | 1. mevrouw Arlette VAN HEE 2. mevrouw Liliane VAN HEE , beiden wonende te 9820 Merelbeke, Tertzweildreef 22, waar woonplaats wordt gekozen |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juli 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 mei 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 30 januari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een vergunning onder voorwaarden tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor het splitsen van lot 2 in twee loten voor open bebouwing op een perceel gelegen te 9820 Merelbeke, Ginstdreef 61, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 289Y.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 7 oktober 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 10 oktober 2014 toe tot de debatten.

De Raad wil ligt met een arrest van 16 december 2014 de vordering tot schorsing niet in.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De repliek van de tussenkommende partijen is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 juni 2016.

Mevrouw Christine MOREL voert het woord als verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Mevrouw Arlette VAN HEE voert het woord voor de tussenkomenende partijen.

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. FEITEN

Op 11 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor de wijziging van een op 17 juni 1987 behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag beoogt het splitsen van lot 2 van de verkaveling in twee loten voor open bebouwing.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Infrabel brengt op 28 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke weigert op 30 januari 2014 een wijzigingsvergunning aan de tussenkomenende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het andersluidende advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, maar is in deze van oordeel dat in de ingediende bezwaarschriften terecht wordt gewezen op de ongunstige stedenbouwkundige impact van het inkrimpen van de bouwvrije zijdelingse stroken van 4m naar 3m. Te meer, daar wordt vastgesteld dat in de naastliggende verkaveling, waarvan betrokken perceel deel uitmaakt, het hanteren van bouwvrije stroken van 4m de norm is. In het bijzonder heeft het verkleinen van de rechter bouwvrije zijdelingse strook van de op het nieuwe lot op te richten woning een ruime negatieve impact op de privacy in de tuinzone van de rechts aan dit lot palende woning. Op basis van de voormelde overwegingen WEIGERT het college van burgemeester en schepenen de voorliggende weigering van de verkavelingsvergunning. Een ontwerp waarbij de voormelde weigeringsgronden worden ontmoet, kan het voorwerp uitmaken van een nieuwe aanvraag.

...”

De tussenkomenende partijen tekenen tegen die beslissing op 11 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 april 2014 om dit beroep in te willigen en de wijziging van een verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 6 mei 2014 beslist de verwerende partij op 22 mei 2014 om het beroep in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De geplande wijziging behoudt het principe van het voorzien van één vrijstaande eengezinswoning in het woonlint langsheen de Ginstdreef en voorziet de oprichting van één bijkomende eengezinswoning in tweede bouwzone achter het bestaande woonlint. De aanvraag beïnvloedt het straatbeeld bijgevolg niet wezenlijk. De in de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegde volumes van de op te richten woningen zijn gangbaar en staan in relatie tot deze op de omgevende percelen.

Wat het lot 4 betreft aan de straatzijde, is ook de afstand van 3m bouwvrije strook tegenover de rechter perceelsgrens en de doorrit naar achteren gangbaar en aanvaardbaar. Een dergelijke zijstrook is op vandaag de norm. Binnen deze omgeving, waar aanzienlijk wat aaneengesloten bebouwing voorkomt, kan bezwaarlijk teruggeregpen worden naar de vroeger gangbare breedte voor zijstroken van 4m. Daarenboven verbreedt de zijstrook op het aanpalend perceel naar achteren toe, zodat bezwaarlijk kan gesteld worden dat hetgeen hier gevraagd wordt de maat van de normale burenhinder binnen dergelijke omgevingen zal overstijgen, mee gelet op de noordelijke ligging ten opzichte van het 'meest gerede' perceel.

Het achteraan gelegen nieuw gecreëerde lot 3 is met een oppervlakte van 2005 m² ruim te noemen en paalt via een afzonderlijke toegang van 4m breed aan het openbaar domein. Het lot wordt bestemd voor de oprichting van slechts één vrijstaande eengezinswoning, geconcipieerd als één bouwlaag (kroonlijsthoogte max. 3,50m) onder plat dak of zadeldak (max. 55°). Alle bouwvrije stroken rondom de woning worden voldoende ruim gehouden (10m). Daarmee voldoet het nieuw gecreëerde lot aan de stedenbouwkundige principes die algemeen gehanteerd worden voor het bouwen in tweede bouwzone. Garage (tot 40 m²) en tuinhuis (tot 24 m²) zijn toegestaan tot op 2m van de perceelsgrens of tegen de perceelsgrens bij gemeenschappelijk akkoord met de aanpalende.

Teneinde de impact van dit achteraan gelegen perceel (lot 3) op de onmiddellijke omgeving verder te minimaliseren is het aangewezen dat alle afzonderlijke bijgebouwen worden opgericht binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor bebouwing'; uitzondering hierop is het zwembad dat geen extra (zichtbaar) volume doet ontstaan.

Het voorgaande in acht genomen, kunnen de bezwaren inzake het vergroten van de woondruk, het vergroten van de verkeers- en geluidshinder, het verminderen van de lichtinval en de negatieve gevolgen op de privacy op de aanpalende percelen, alsook de negatieve gevolgen van de (mogelijke) verbreding van de spoorlijn als ongegrond gekwalificeerd worden, mits een beperkte aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften inzake de inplanting van de afzonderlijke bijgebouwen op het lot 3.

Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden. De voorgestelde beperkte wijzigende voorschriften komen de goede plaatselijke aanleg ten goede.

(...)

Verkavelingsvergunning kan worden verleend mits aanpassing van de voorgestelde stedenbouwkundige voorschriften:

2.2 Voorschriften bijgebouwen

2.2.A Inplanting

(...)

Stedenbouwkundig voorschrift:

Op het lot 3 zijn de afzonderlijke bijgebouwen in te planten binnen de op het verkavelingsplan aangeduide 'zone voor hoofdgebouw'

3.2 Zone voor hovingen en bijgebouwen

(...)

Op het lot 3 is in de 'zone voor hovingen en bijgebouwen' enkel de plaatsing van een zwembad van maximaal 60 m² toegelaten.

..."

Dat is de bestreden beslissing.

Ook Daniel VAN WASSENHOVE vordert met een aangetekende brief van 1 juli 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1314/0682/SA/9/0631. Met het arrest nr. van 23 augustus 2016 wordt het beroep tot vernietiging verworpen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep wegens schending van artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit.

De exceptie luidt als volgt:

"...

Artikel 11, tweede lid, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen 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 beginsel naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

In casu is in het gedinginleidend verzoekschrift de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt niet uiteengezet.

Verzoekster werpt enkel een aantal inhoudelijke bemerkingen op, maar ze haalt geen wetgeving aan die geschonden zou kunnen zijn. Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO kent Uw

Raad enkel de bevoegdheid toe om een legaliteitstoets uit te voeren ten aanzien van de bestreden beslissing. Uw Raad mag zich niet in de plaats stellen van de deputatie om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan.

Het voorliggende verzoekschrift schendt de hierboven vermelde artikelen en is derhalve manifest onontvankelijk.

...

2.

De verzoekende partij laat de exceptie onbeantwoord.

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, dat wil zeggen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Uit artikel 4.8.2, tweede lid VCRO volgt dat de Raad de bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 4.8.11, §3 VCRO bepaalt dat de beroepen bij wijze van verzoekschrift ingesteld worden en dat de Vlaamse Regering de vormvereisten bepaalt waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden.

Artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Daaruit volgt dat het tot de stelplicht van een verzoekende partij behoort om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Bij de beoordeling of een verzoekschrift een ontvankelijk middel bevat, kan er alleen rekening worden gehouden met wat er in het inleidend verzoekschrift als wettigheidskritiek aangevoerd wordt. Het ontbreken van een middel in het verzoekschrift kan niet in een wederantwoordnota worden goedge maakt.

2.

In haar verzoekschrift voert de verzoekende partij als “middelen” aan:

“ ...

De geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur:

- *Toestaan dat er dichter tegen het aanpalende stuk grond wordt gebouwd dan de voorziene 4 meter afstand die volgens de verkaveling moet gerespecteerd worden.*

- *Toestaan om een gracht toe te leggen met buizen die voor de helft eigendom is van de burens (verzoeker) en die zich daar ten stelligste tegen verzet.*
- *Toestaan dat er op een tweede bouwlijn achteraan in de tuin wordt gebouwd waardoor de burens enorme hinder zullen ondervinden en hun woning in waarde zal dalen*
- *Toestaan dat er achteraan in de tuin een 2^e lot zal bebouwd worden dat binnenkort gedeeltelijk zal onteigend worden door de NMBS*

De wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van verzoeker geschonden worden: de bestendige deputatie heeft naar mijn mening, niet als een goede huisvader geoordeeld en gehandeld want ze hebben geen rekening gehouden met het nadeel dat de burens zullen ondervinden en de schade die de burens zullen oplopen door deze verkavelingswijziging. Wat met de waardedaling van onze woning? En stel dat wij effectief schade door wateroverlast krijgen ten gevolge van het toeleggen van de gracht. Tot wie kunnen wij ons dan wenden om de schade te verhalen wetende dat we dit vooraf voorzien en gemeld hebben?

...

Die argumentatie bevat geen ontvankelijke wettigheidskritiek op de bestreden beslissing. Het is vergeefs zoeken naar de opgave van een specifieke rechtsregel of een specifiek rechtsbeginsel, gevolgd door een beredeneerde uiteenzetting waarom de bestreden beslissing die regel of dat beginsel schendt en voor onwettig moet worden gehouden. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om uit een juridisch niet-onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij zou kunnen hebben bedoeld en zodoende zelf middelen te construeren.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing toestaat dat “er dichterbij het aanpalende stuk grond wordt gebouwd dan de voorziene vier meter afstand die volgens de verkaveling moet gerespecteerd worden”, en “dat er op een tweede bouwlijn achteraan in de tuin wordt gebouwd”. Daarmee vat zij louter het voorwerp van de aanvraag tot verkavelingswijziging samen, zonder uiteen te zetten in strijd met welke rechtsregel of welk beginsel de bestreden beslissing die aanvraag vergund heeft.

De verwerende partij zou naar het oordeel van de verzoekende partij onwettig hebben gehandeld door geen oog te hebben voor de nadelen en de schade, onder meer de minwaarde van hun woningen, die de burens als gevolg van de vergunde verkavelingswijziging zouden lijden. Die kritiek wordt niet uitgewerkt en is niet meer dan een eenvoudige, niet geargumenteerde of door stukken ondersteunde bewering. Ook de door de verzoekende partij gevreesde wateroverlast als gevolg van het toeleggen van de gracht wordt niet aannemelijk gemaakt.

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij de mogelijke hinder voor de omwonenden afgewogen heeft. De verwerende partij geeft de redenen te kennen waarom zij die hinder aanvaardbaar vindt. Om de impact van de nieuwe kavel op de aanpalende woningen te beperken, legt de verwerende partij een aanpassing van de verkavelingsvoorschriften op die verplicht om afzonderlijke bijgebouwen in de zone voor het hoofdgebouw zelf op te richten, met uitzondering van de plaatsing van een zwembad van maximaal 60 m². De verzoekende partij laat die motivering onbesproken, vermeldt die niet eens. Louter stellen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de hinder voor omwonenden zonder concreet de motieven van de bestreden beslissing te betwisten, is geen wettigheidskritiek.

Evenmin ontvankelijk is de kritiek dat de toe te leggen gracht voor de helft eigendom is van de verzoekende partij. Met die kritiek zou de verzoekende partij de Raad ertoe brengen om zich over subjectieve rechten uit te spreken. Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de berechting van

geschillen over burgerlijke rechten, waaronder het eigendomsrecht, tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken, en niet tot die van de Raad behoort.

De verzoekende partij stelt tot slot dat de nieuw gevormde kavel “binnenkort gedeeltelijk zal onteigend worden door de NMBS”. Dat is niet meer dan een loutere bewering die op geen enkele wijze toegelicht of aan de hand van enig stuk gefundeerd wordt, daargelaten de vraag welk belang de verzoekende partij bij die kritiek heeft.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Arlette VAN HEE en Liliane VAN HEE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 augustus 2016 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF