

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 oktober 2018 met nummer RvVb/UDN/1819/0143  
in de zaak met rolnummer 1819/RvVb/0027/UDN

Verzoekende partij	de heer <b>Joris VERSTRAETEN</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkomende partij	de heer <b>François LAUREYS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verzoekende partij vorderde voordien met een aangetekende brief van 19 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 27 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van gebouwen op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Hooirt 222, met als kadastrale omschrijving 2<sup>e</sup> afdeling, sectie B, nummers 1278X en 1278W.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomen partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 1 oktober 2018.

De heer Joris VERSTRAETEN en advocaat Bram DE SMET voeren het woord voor de verzoekende partij.

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

De heer François LAUREYS en advocaat Jeroen DE CONINCK voeren het woord voor de tussenkomen partij.

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

Het dossier kent een voorgeschiedenis.

1.

Op 27 september 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een verkavelingsvergunning aan de tussenkomen partij voor het verkavelen van het betrokken terrein in 5 loten.

De verzoekende partij stelt dat deze verkavelingsvergunning is komen te vervallen door gebrek aan registratie van verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels binnen de vijf jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning.

2.

Vervolgens dient de tussenkomen partij op 1 maart 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning*".

Deze aanvraag wordt vergund door het college van burgemeester en schepenen op 2 juli 2013.

Hiertegen tekent de verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij waarop de verwerende partij op 21 november 2013 het beroep verwerpt en de stedenbouwkundige vergunning aflevert aan de tussenkomende partij.

Met een arrest van 3 juni 2014 met nummer S/2014/0083 schorst de Raad de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 21 november 2013 en vervolgens, met een arrest van 6 september 2016 met nummer RvVb/1617/0003, vernietigt de Raad deze beslissing in het kader van de versnelde rechtspleging aangezien geen verzoek tot voortzetting van de procedure werd ingediend.

Nadat de administratieve procedure is hernomen, verleent de verwerende partij op 22 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning volgens het ingediende plan met uitsluiting van de beoogde aanbouw met afdak bij de bestaande inkompartij vooraan.

De verzoekende partij vordert vervolgens bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 22 december 2016.

De Raad schorst met een arrest van 12 september 2017 met nummer RvVb/S/1718/0032 in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0424/SA de tenuitvoerlegging van de beslissing van 22 december 2016.

Bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting in de bovenvermelde procedure, vernietigt de Raad met een arrest van 12 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0330 de toen bestreden beslissing van 22 december 2016 in het kader van de versnelde rechtspleging.

3.

Daarop wordt door de tussenkomende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor de "afbraak van een achterbouw".

Op 25 oktober 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag wordt echter in administratief beroep (ingesteld door de huidige verzoekende partij) door de verwerende partij geweigerd op 23 maart 2017 op grond van de vaststelling dat "*de aanvraag niet duidelijk of tegenstrijdig is omtrent het voorwerp van de aanvraag*". Meer bepaald overweegt de verwerende partij dat "*in voorliggend dossier [...] een plan betreffende de toestand na het slopen niet [is] toegevoegd*" en dat "*een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, die duidelijkheid brengt omtrent de beoogde toestand na het uitvoeren van de werken en de afwerking van de vrijgekomen gevels noodzakelijk [is]*".

Tegen deze beslissing wordt geen beroep ingesteld bij de Raad.

4.

Vervolgens dient de tussenkomende partij op 22 augustus 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het betrokken terrein in 4 loten voor vrijstaande bebouwing. In deze aanvraag is tevens de afbraak van de betreffende achterbouw inbegrepen.

Deze aanvraag wordt op 23 januari 2018 door het college van burgemeester en schepenen vergund.

Tegen deze beslissing tekent (onder meer) de huidige verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 17 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Wat de betreft de mee aangevraagde sloop, overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

*Conform artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken.*

[...]

*Aangezien voorliggende aanvraag enkel ervan melding maakt dat de achterbouw en het woningbijgebouw zullen worden afgebroken, maar voor het overige geen plannen van deze gebouwen omvat, kan de verkavelingsvergunning niet als stedenbouwkundige vergunning in aanmerking worden genomen voor de afbraak van deze gebouwen.*

...”

Met een aangetekende brief van 2 juli 2018 vordert de verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

Deze zaak is hangende en gekend onder het rolnummer 1718/RvVb/0762/A.

5.

Intussen dient de tussenkomenende partij op 22 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “slopen van gebouwen” op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Hooirt 222. Dit is de aanvraag die heeft geleid tot de thans bestreden beslissing.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 17 mei 2018.

Tijdens het beperkt openbaar onderzoek dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

*De aanvraag betreft het slopen van gebouwen.*

[...]

*De vergunningverlenende overheid doet geen uitspraak over de burgerrechtelijke aspecten van dit aanslepend burengeschil, maar er kan wel vastgesteld worden dat er tegenstrijdige informatie wordt aangeleverd, waardoor er inderdaad minstens*

*onduidelijkheid ontstaat over de werkelijke toestand van de te slopen gebouwen en bijgevolg ook de toestand van de het terrein en de aanpalende gebouwen na sloop. Voorliggende aanvraag verstrekt geen duidelijkheid over de afwerking van dit aanpalend bijgebouw. Er is minstens onduidelijkheid over de afwerking van de gebouwen op het buurperceel, waardoor de aanvraag niet ten gronde kan beoordeeld worden. De voorgestelde werken brengen het belang van het aanpalende perceel in het gedrang. ...”*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“...  
De percelen van de aanvraag zijn gelegen binnen de gemeente Hamme, in de tuinzone van een woning op de hoek van Hooirt met Ronkaardhof, beide voldoende uitgeruste gemeentewegen. Voor deze percelen werd recent een verkavelingsaanvraag goedgekeurd voor het verkavelen van de tuinzone langs Ronkaardhof. In functie van het bouwrijp maken van de verkaveling dienen de bestaande achterbouwen bij de woning aan Hooirt te worden gesloopt. Voorliggende aanvraag voorziet in de sloop van deze achterbouwen. De te stopen gebouwen zijn opgericht tegen de rechter zijperceelsgrens. Het betreft een achterbouw van gedeeltelijk twee bouwlagen met plat dak en gedeeltelijk één bouwlaag met plat dak. Na de werken zal het vrijgekomen gedeelte van de achtergevel van de woning afgewerkt worden in witte crepie. Op de zijperceelsgrens zal een muur worden opgericht in gevelsteen, met een hoogte van 2m.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd over de aanvraag één bezwaarschrift ingediend, waarin wordt gesteld, dat de aanvraag onvolledig en onontvankelijk is. De medewerking van een architect is volgens bezwaarindiener vereist, aangezien de afbraak betrekking heeft op een niet-vrijstaand gebouw en aangezien er een gemene steunmuur wordt gesloopt.*

*Het dossier werd opgesteld met de medewerking van een architect. Het visum van de architect maakt deel uit van het dossier.*

*De plannen geven volgens het bezwaar, de bestaande toestand niet correct weer en stellen ook de toekomstige toestand foutief voor. De aanvraag is volgens het bezwaar duidelijk onontvankelijk omwille van het ontbreken van essentiële informatie.*

*Het door bezwaarindiener aangeleverde fotomateriaal geeft aan dat de toestand die weergegeven is op de ingediende plannen mogelijks niet overeenstemt met de bestaande toestand van de te slopen constructies en de impact daarvan op de afwerking van het aanpalende woningbijgebouw.*

*De vergunningverlenende overheid doet geen uitspraak over de burgerrechtelijke aspecten van dit aanslepend burengeschil, maar er kan wel worden vastgesteld dat er tegenstrijdige informatie wordt aangeleverd, waardoor er inderdaad onduidelijkheid kan ontstaan over de werkelijke toestand van de te slopen gebouwen en bijgevolg ook de toestand van de het terrein en de aanpalende gebouwen na sloop.*

*De deputatie weigerde eerder al op 23 maart 2017 een stedenbouwkundige aanvraag tot sloop van de betreffende gebouwen, om de reden dat er geen duidelijkheid werd gegeven omtrent de beoogde toestand na de stoop en de afwerking der gevels.*

*De aanvrager levert op zijn beurt eveneens bijkomende informatie aan. In tegenstelling tot de vorige, in beroep geweigerde, aanvraag doet deze aanvraag wel uitspraak over de afwerking van de vrijgekomen gevels van de woning Hooirt 222. De plannen duiden eveneens aan dat er een nieuwe tuinmuur zal worden opgericht. Voorliggende aanvraag verschaft bijgevolg wel duidelijkheid over de toestand van het terrein en de aanpalende bebouwing na de beoogde sloop.*

*Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat de plannen gevoegd bij de aanvraag correct zijn en geen onduidelijkheden, noch tegenstrijdigheden omvatten. De dakoversteek van bezwaarindieners steekt over een lengte van 80 centimeter uit over de te slopen achterbouw. Deze dakoversteek draagt daarbij over de muur, die over de ganse lengte in een rechte lijn doorloopt. Deze situatie wordt correct weergegeven op het inplantingsplan en op het detailplan dat bij de aanvraag is gevoegd. Op het detailplan is de dakoversteek niet meer te zien aangezien het om een plan van het gelijkvloers gaat, terwijl het inplantingsplan een weergave in bovenaanzicht is met weergave van het dak.*

*Zoals gevraagd in het eerdere weigeringsbesluit van de deputatie, duidt de voorliggende aanvraag wel degelijk aan met weckmateriaal het vrijgekomen gedeelte van de achtergevel van de woning zal warden afgewerkt (witte crépi). Het plan bevat geen aanduiding van de afwerking van de zijgevel van het bijgebouw, omdat deze afwerking ongewijzigd blijft.*

*De plannen bij de aanvraag worden bevestigd door het grondplan opgenomen in het proces-verbaal van opmeting, dat appellanten bijkomend lieten opmaken door een beëdigd landmeter en aan hun beroepsschrift ter verduidelijking van de aanvraag toevoegen.*

*Zowel een architect als een beëdigd landmeter komen onafhankelijk van elkaar tot dezelfde weergave. Het is dan ook duidelijk dat de plannen bij de aanvraag een correcte weergave van de situatie zijn en dat er hoegenaamd geen sprake is van een 'mogelijke gedeeltelijke overlapping van de zijgevel van de te slopen gebouwen met een bijgebouw op het aanpalend perceel' of van het feit dat 'de ingediende plannen mogelijke niet overeenstemmen met de bestaande toestand', zoals wordt gesteld in het bestreden besluit.*

*Naar aanleiding van de bezwaren van de, burens stellen appellanten voor om de muur ter hoogte van de dakoversteek over een lengte van 80 centimeter te behouden op een hoogte van 3m20. Op deze manier moet er geen enkele aanpassing worden aangebracht aan het bijgebouw van de burens, ook niet aan de afwatering. Dit wordt*

*uitdrukkelijk bevestigd in het proces-verbaal van opmeting dat aan het beroepschrift wordt gevoegd.*

*Het overige gedeelte van de tuinmuur wordt teruggebracht naar een hoogte van 2m. Het weze volgens appellanten opgemerkt dat het bestreden besluit bevestigt dat een tuinafsluiting met een hoogte van 2m geen onredelijke inkijk tot gevolg heeft en dat dergelijke hoogtes gebruikelijk zijn voor de afsluiting van tuinzones in het woongebied.*

*Aangezien er - behoudens het slopen van het bovendeel - geen wijzigingen worden aangebracht aan de tuinmuur of de zijgevel, moet er geen nieuwe afwerking worden voorzien in de aanvraag. Van een gat in de zijgevel van de burens zoals door bezwaarindieners gesteld, is geen sprake.*

*De beoordeling of de te slopen muur al of niet gemeen is, behoort niet tot de bevoegdheid van het college. Een tuinafsluiting met een hoogte van 2m heeft geen onredelijke inkijk tot gevolg. Dergelijke hoogtes zijn gebruikelijk voor de afsluiting van tuinzones in het woongebied.*

*Overeenkomstig artikel 4.2.19, § 1 VCRO kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden verbinden aan een vergunning. De deputatie kan de realisatie van het beoogde sloping van gebouwen verlenen mits het opleggen van volgende voorwaarde:*

*"de sloop moet worden uitgevoerd conform de weergave op het bij het beroepschrift ter verduidelijking gevoegde proces-verbaal van opmeting d.d. 5 mei 2018."*

*Overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO wordt een vergunning verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. In zoverre er een discussie zou bestaan over het al dan niet gemeenschappelijk karakter van de scheidingsmuur, behoort deze discussie enkel tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.*

*Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat voorliggende aanvraag tot sloop van gebouwen vatbaar is voor vergunning, volgens het ingediende plan, onder voorbehoud van de burgerlijke rechten en mits het opleggen van de volgende voorwaarde:*

*"de sloop moet worden uitgevoerd conform de weergave op het bij het beroepschrift ter verduidelijking gevoegde proces-verbaal van opmeting d.d. 5 mei 2018."*

## **2.6 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

Deze beslissing wordt door de verzoekende partij ook op 19 september 2018 bij de Raad bestreden met een vernietigings- en schorsingsberoep.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Uiterst dringende noodzakelijkheid**

Op de zitting van 1 oktober 2018 wordt tussen partijen een akkoord bereikt en wordt het volgende geacteerd in het proces-verbaal van de zitting:

*“Tussenkomende partij verklaart zich akkoord om de afbraak momenteel te beperken tot [aan] de bestaande deksteen en dit over de ganse lengte (zie foto bijlage 1; te voegen bij het proces-verbaal). Verzoekende partij verklaart zich akkoord. Deze regeling geldt tot aan de uitspraak van [in] de reguliere schorsingsprocedure. Deze regeling heeft geen invloed op de uitvoering van de verkavelingsvergunning.”*

Uit het bovenstaande volgt dat de huidige vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid met inbegrip van voorlopige maatregelen doelloos is geworden aangezien er momenteel geen uiterst dringende noodzakelijkheid meer voorhanden is.

Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.



## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de niet is voldaan aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid gelet op de tussen partijen bereikte akkoord, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De uitspraak over de kosten van het geding wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 oktober 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS