

Raad voor Vergunningsbetwistingen

ARREST

nr. A/2013/0607 van 15 oktober 2013
in de zaak 1011/0089/A/8/0151

Inzake

de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]
wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Nathalie ERPELINCK
kantoor houdende te 9506 Geraardsbergen, Ankerstraat 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 september 2010, en geregulariseerd op 25 oktober 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 juli 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 26 april 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend voor wat betreft de kroonlijsthoogte en de nokhoogte.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 29 augustus 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De griffier van de Raad heeft bij brief van 12 oktober 2010 aan de verzoekende partijen meegedeeld dat hun verzoekschrift niet voldeed aan de vereiste van artikel 4.18.16 §3 VCRO, en hen verzocht het verzoekschrift te regulariseren. Met een beveiligde zending van 25 oktober 2010 hebben de verzoekende partijen daaraan gevolg gegeven.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 september 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Nathalie ERPELINCK, die verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verzoekende partijen, 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

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 28 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 maart 2011 de tussenkommende partij, als aanvrager van de wijziging van de wijziging van de verkavelingsvergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor *“het wijzigen van een verkavelingsvergunning voor wat betreft de kroonlijsthoogte en de nokhoogte”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is eveneens gelegen binnen een door de stad Zottegem op 20 januari 2003 verleende verkavelingsvergunning, bestaande uit twee kavels. Het perceel waarover het in deze zaak gaat is kavel 1 van de verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt een bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen, eigenaars van de tweede kavel van de verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem weigert op 26 april 2010 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de kroonlijsthoogte in de oorspronkelijke verkavelingsvergunning expliciet en gemotiveerd beperkt werd tot 4m, omdat de betrokken locatie op de overgang ligt tussen een dichter bebouwd (twee bouwlagen) en een meer open gebied (een bouwlaag); dat het destijds vastgelegde bebouwingstype van een volwaardige bouwlaag + dakverdieping in evenwicht was (en is) met de recente ontwikkelingen aan de desbetreffende zijde van de weg; dat door de voorgestelde wijziging bijgevolg een onevenwicht zou teweeggebracht worden;

Overwegende dat bovendien de combinatie met een volwaardige verdieping met een gelijkvloerse verdieping van 18m ongebruikelijk is voor dergelijke verkavelingen en eveneens tot een onevenwichtig zwaar bouwvolume zou leiden in verhouding tot de bestaande woning op lot 2; dat dit derhalve een aantasting van het globale karakter van de verkaveling zou betekenen en van de gangbare stedenbouwkundige normen;

Overwegende dat dezelfde bouwheer op 09/02/2004 vergunning verleend werd voor het oprichten van een schuilhok voor dieren (30m²), net buiten de 50m woongebied, achter lot 1; dat echter via een brief van de aanpalende eigenaars vastgesteld wordt dat hier intussen allerlei andere constructies in een amalgaam van diverse vormen en materialen (hout, metaal, kunststof...) tegenaan gebouwd werden, zodat quasi de volledige perceelsbreedte ingenomen wordt; dat dit de landschappelijke kwaliteit van het agrarisch gebied en het woonklimaat van het voorliggend perceel aantast;

Overwegende dat het voorstel de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

...”

De tussenkomende partijen (samen met een derde persoon, geen partij in deze procedure) tekenen tegen deze beslissing op 26 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juli 2010 om dit beroep in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen op grond van een beoordeling die overgenomen wordt in de hierna weergegeven beslissing van de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 13 juli 2010 beslist de verwerende partij op 29 juli 2010 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De watertoets (verder niet van belang)

De juridische aspecten

Op grond van het coördinatiecdecreet moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de bestemmingsbepaling van het gebied.

De goede ruimtelijke ordening

De wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw draagt de bevoegde overheid op dat elke aanvraag dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het gebied.

De wijzigingen van de verkavelingsvoorschriften beogen een kroonlijsthoogte van 5,5 m met een bouwdiepte van 11 m op de verdieping, en een nokhoogte van 10,5 m. De bouwdiepte op het gelijkvloers van 18 m zal de laatste 7 m afgewerkt worden met een plat dak met een kroonlijsthoogte van max.3,7 m.

Een verkaveling is in eerste instantie een werkinstrument om op een eenduidige en gedetailleerde manier de inrichting van een gebied te bepalen. Een wijziging kan slechts aanvaard worden indien dit bijdraagt tot een aanvaardbare stedenbouwkundige uitbouw van het gebied zonder nadelige gevolgen voor de aanpalende en andere kavels binnen de verkaveling.

Volgens de geldende stedenbouwkundige voorschriften, goedgekeurd op 20 januari 2003 is onderhavige verkaveling bestemd voor de oprichting van vrijstaande eengezinswoningen, met een kroonlijsthoogte van max.4 m en een nokhoogte van max.9 m, met een bouwdiepte op het gelijkvloers van max.18 m.

Een verhoging van de kroonlijsthoogte van 1,5 m tot een hoogte van 5.5. m is niet uitzonderlijk in de omgeving en kan toegelaten worden.

In de oorspronkelijke voorschriften van de verkaveling is de kroonlijsthoogte voorzien op 4 m met een bouwdiepte van 18 m en een nokhoogte van 9 m. Een woning die deze voorschriften maximaal toepast zou een dominanter volume en bijgevolg een grotere impact hebben op de aanpalende percelen dan een woning waarvoor deze verkavelingswijziging wordt aangevraagd.

De ruimtelijke impact van de aanpassing is te verantwoorden in de omgeving.

Links aanpalend staat immers een bebouwing met twee bouwlagen onder een zadeldak, met een kroonlijsthoogte van meer dan 7 m. Rechts aanpalend ligt lot 2 van de verkaveling. Hierop staan een woning met 1 bouwlaag onder een zadeldak, met een kroonlijsthoogte van 4 m, ingeplant op enkele meters achter de op het op het verkavelingsplan voorziene bouwlijn.

Een woning met een kroonlijsthoogte van 5,5 m vormt een goede overgang tussen deze beide bouwhoogtes. Er kan moeilijk gesproken worden van een storende element in het straatbeeld, temeer daar aan de overzijde van de straat ook verschillende woningen van 2 bouwlagen onder een zadeldak opgericht zijn.

Een verkaveling bestaande uit slechts 2 loten, gesitueerd tussen verschillende types van woningen met verschillende kroonlijsthoogtes, kan ook geen globale en eenduidige inrichting van het gebied weergeven.

De gevraagde wijziging betreft geenszins het maximaliseren van hetgeen gangbaar is voor stedenbouwkundige voorschriften.

Het bezwaar ingediend door de eigenaars van lot 2, kan als ongegrond worden beschouwd. Grotendeels handelt het niet over de voorliggende aanvraag, en de gevreesde beschaduwning van het dakraam is niet ernstig. De zuidwesterzon zal immers steeds onder ongeveer 45° op het beoogde dakvlak vallen, temeer daar er een afstand ongeveer 7 m gevrijwaard wordt tussen de rechtergevel van de woning op lot 1 en het

betreffende dakvenster.

Het bezwaar vormt bijgevolg op zich geen voldoende reden om deze aanvraag te weigeren. Daarenboven dient gesteld dat onderhavige aanvraag niets wijzigt aan de gerealiseerde bijgebouwen op het perceel, die bijgevolg niet dienen betrokken te worden.

De goede ruimtelijke ordening wordt door de aanvraag niet in het gedrang gebracht. Er bestaan geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de gevraagde verkavelingswijziging.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit stuk 6 van de tussenkommende partijen blijkt dat de gemeente Zottegem bij brief van 26 augustus 2010 aan de tussenkommende partijen verzocht de bestreden beslissing aan te plakken. Die aanplakking kan dan ten vroegste op 27 augustus 2010 gebeurd zijn. Daaruit volgt dat het beroep dat ingesteld werd bij aangetekende brief van 14 september 2010, tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn eigenaars van een kavel van de verkaveling waarop de verkavelingswijziging betrekking heeft en zij voeren aan dat door de verkavelingswijziging op de aanpalende kavel een woning gebouwd kan worden waardoor zij minder licht in hun eigen woning zullen krijgen. Die omschrijving van de hinder volstaat om aan te nemen dat zij een belang hebben bij de door hen nagestreefde vernietiging.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 2° en 5° VCRO en artikel 4.8.16, §5 VCRO

Standpunt van de partijen

De verwerende partij roept in dat de verzoekende partijen ten onrechte de aanvragers (huidige tussenkommende partijen) aanduiden als tegenpartij, en voorts dat zij weliswaar een aantal stedenbouwkundige voorschriften inroepen, maar enkel om aan te geven op welke wijze de aanvragers die niet naleven.

De tussenkommende partijen stellen dat het verzoekschrift niet ontvankelijk is omdat (1) de deputatie ten onrechte niet als verwerende partij werd aangeduid (schending van artikel 4.8.16, §3 VCRO), (2) de verzoekende partijen niet gelijktijdig een afschrift van het verzoekschrift aan hen gestuurd hebben (schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO), (3) omdat de verzoekende partijen nalaten de rechtsgronden en concrete bezwaren kenbaar te maken (schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 4° en 5° VCRO).

Beoordeling door de Raad

Dat de verzoekende partijen de tussenkommende partijen als verwerende partij hebben aangeduid, en niet de deputatie, heeft noch deze laatste, noch de tussenkommende partijen, enig procedureel of inhoudelijk nadeel berokkent. Het staat overigens aan de Raad om desnoods ambtshalve de

verwerende partij te identificeren. Dit vormgebrek kan niet tot de onontvankelijkheid van het beroep leiden.

Dat de verzoekende partijen niet gelijktijdig met het indienen van hun verzoekschrift een afschrift daarvan gestuurd hebben aan de tussenkomende partijen, is evenmin grond om dat beroep niet ontvankelijk te verklaren, nu artikel 4.8.16, §5 VCRO duidelijk bepaalt dat die verzending enkel ter informatie gebeurt en niet op straffe van niet ontvankelijkheid. Hetzelfde geldt voor de regularisatie van het verzoekschrift.

Ook het niet invoeren van rechtsgronden in het oorspronkelijk verzoekschrift kan niet tot de niet ontvankelijkheid van het beroep leiden. Alle in artikel 4.8.16, §3 VCRO vermelde bepalingen zijn vormvereisten. Dit houdt naar het oordeel van de Raad in dat de mogelijkheid om het oorspronkelijke verzoekschrift te regulariseren noodzakelijk beperkt dient te blijven tot die onderdelen van artikel 4.8.16, §3 VCRO die in de uitnodiging terzake door de griffier als te regulariseren werden aangeduid.

Met artikel 4.8.17, §2 VCRO heeft de decreetgever voorzien dat een inleidend verzoekschrift waarin de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, dan wel de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden wordt, niet zijn opgenomen, vormelijk kan geregulariseerd worden.

Naar het oordeel van de Raad hebben de verzoekende partijen zich bij de regularisatie beperkt tot het aanduiden van de geschonden geachte regelgeving en stedenbouwkundige voorschriften.

De excepties van de verwerende partij en van de tussenkomende partijen worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending van het motiveringsbeginsel in. Zij stellen dat in de bestreden beslissing geen spoor te vinden is van het argument dat het type bebouwing beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening (een verdieping met zadeldak als overgang tussen het dichter bebouwde gebied en het achterliggend gebied, terwijl aan de overzijde van de straat, waarnaar wel verwezen wordt in de bestreden beslissing, andere criteria gelden), dat de bestreden beslissing ten onrechte stelt dat het perceel een diepte heeft van 183 m terwijl dit 124,3 m is, dat ten onrechte gesteld wordt dat het dakvenster door de voorgenomen wijziging niet meer in schaduw gesteld zal worden, dat de precedentwaarde van de toegestane wijziging niet wordt ingeschat, en dat niet valt in te zien waarom, zoals in de bestreden beslissing gesteld wordt, onder de oude voorschriften een woning kon worden opgericht die dominant zou zijn dan wat op grond van de wijziging mogelijk zou zijn, en dat de afstand tussen de zijgevels 6 m is en niet ongeveer 7 m zoals de bestreden beslissing stelt.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het hier gaat om een inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en verwijst naar de motivering van haar beslissing. De verwerende partij stelt dat het argument van de bezonning niet ernstig is en op geen enkele wijze is aangetoond dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn. Het is weliswaar juist dat de bestreden beslissing een fout bevat over diepte van het perceel, maar die vergissing is zonder invloed op de beslissing zelf.

De tussenkomende partijen komen bij de bespreking van dit middel nogmaals terug op de ontvankelijkheid ervan, en voegen voor het overige niets nuttigs toe aan de repliek van de verwerende partij.

In hun wederantwoordnota wijzen de verzoekende partijen er nog op dat de tussenkomende partijen perfect wisten wat de bebouwingsmogelijkheden waren, en zij stellen verwijzende naar de foto's aangehecht bij de wederantwoordnota dat het door de tussenkomende partijen beoogde bebouwingstype afwijkt van wat in de omgeving voorkomt.

Beoordeling door de Raad

1.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

Wat betreft het type bebouwing (een bouwlaag met zadeldak versus twee bouwlagen) verantwoordt de verwerende partij haar beslissing door te stellen, enerzijds, dat door de wijziging een overgang tot stand komt tussen de twee types bebouwing en anderzijds naar de in de buurt voorkomende types bebouwing.

Die opvatting van de goede ruimtelijke ordening is niet kennelijk onredelijk. Dat de verwerende partij de overgang op een ander perceel legt dan destijds gebeurd is in de verkavelingvergunning is niet kennelijk onredelijk. De bestreden beslissing stelt voorts inderdaad foutief dat de diepte van het perceel 183 m is in plaats van 124,3 m, maar er valt niet in te zien hoe deze feitelijke vergissing enige rol gespeeld heeft bij het nemen van de beslissing. Het argument dat door de constructie die door de wijziging kan worden opgericht het dakvenster van de verzoekende partijen meer beschaduwd zal worden, mist feitelijke grondslag, nu de verzoekende partijen het motief 'De zuidwesterzon zal immers steeds onder een hoek van 45° op het beoogde dakvlak vallen, temeer daar er een afstand van ongeveer 7 m gevrijwaard wordt tussen de rechtergevel van de woning op lot 1 en het betreffende dakvenster', niet weerleggen.

Het argument dat het onjuist is dat de woning die opgericht zou kunnen worden onder de oude voorschriften dominantier zou kunnen zijn dan de woning die op grond van de gewijzigde voorschriften kan gebouwd worden mist eveneens feitelijke grondslag, nu onder de oude voorschriften een zadeldak kon worden opgericht over de volledige gelijkvloerse verdieping (diepte 18 m, nokhoogte 9 m) terwijl met de gewijzigde voorschriften dat zadeldak slechts gebouwd kan worden over een diepte van 11 m met een nokhoogte van 10,5 m.

Tenslotte is ook het argument dat de afstand tussen de zijgevels 6 m is en niet 7 m in feite onjuist, nu het bestreden besluit stelt dat de afstand tussen de zijgevel van de op te richten

woning en het dakvenster van de woning van de verzoekende partijen ongeveer 7 m is, niet de afstand tussen de zijgevels.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel stellen de verzoekende partijen dat er heel wat stedenbouwkundige overtredingen zijn begaan op het perceel.

De verwerende partij erkent dit maar stelt dat deze overtredingen vreemd zijn aan de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partijen voegen hier niets wezenlijks aan toe.

In haar wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat zij dit vermelden om aan te geven over welke personen het gaat.

Beoordeling door de Raad

Voor zover er sprake is van overtredingen op het perceel waar de bestreden beslissing betrekking op heeft, kan de overheid, en kunnen de verzoekende partijen, daar op de gepaste wijze tegen reageren. Die overtredingen of beweerde overtredingen hebben evenwel geen uitstaans met het voorwerp van de aanvraag tot wijziging van de verkavelingsvergunning, en zijn dus niet dienstig om de wettelijkheid van de bestreden beslissing te betwisten.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In hun derde middel klagen de verzoekende partijen erover dat de bestreden beslissing niet werd bekendgemaakt binnen de termijn bedoeld in artikel 4.7.23, §4 VCRO.

De verwerende partij voert aan dat dit geen invloed heeft op de wettelijkheid van de bestreden beslissing, en dat de laattijdige bekendmaking alleen gevolgen heeft voor het ingaan van de beroepstermijn bij de Raad.

De tussenkomenende partijen voegen hier niets wezenlijks aan toe.

In hun nota van wederantwoord voegen de verzoekende partijen niets toe aan hun argumentatie.

Beoordeling door de Raad

Behoudens andersluidende regelgeving die hier niet voorhanden is hebben gebreken in de bekendmaking van een bestuurshandeling geen invloed op de wettelijkheid ervan.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES