

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0649 van 23 september 2014
in de zaak 1011/0951/A/8/0924

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED], [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 juli 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv [REDACTED] (hierna genoemd: aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen van 4 maart 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een eengezinswoning en oprichten van een meergezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 30 juli 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 augustus 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij verschijnt in persoon en is gehoord.
Mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

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. FEITEN

Op 30 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 december 2010 tot en met 19 januari 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 februari 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...
Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.
Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.
...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wichelen weigert op 4 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert de beslissing als volgt:

“ ...
Evaluatie bezwaren
De bezwaren handelen over:
1. Een vraag tot plaatsbeschrijving en het voorkomen van beschadiging aan de gevel bij sloping
2. Inkijk terrassen-schending privacy
-Overlast door doorgang naar achterliggend perceel-te veel parkings

*-Verstoring van het karakter van de straat
-Brandveiligheid van achterliggend gebouw wordt in vraag gesteld
-Geen correcte procedure gevolgd
(...)*

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met het geldende plan, zoals hoger omschreven;

Gelet op het gunstig brandpreventieverslag dd. 21 december 2010;

Gelet op het bijkomend verslag van de brandweer inzake de bereikbaarheid van de achterliggende woning dd. 14 januari 2011;

Overwegend dat tijdens het gehouden openbaar onderzoek twee bezwaren werden ingediend die als gegrond kunnen worden beschouwd (zie evaluatie bezwaren).

Overwegend dat, gelet op de ingediende bezwaren, de goede ruimtelijke ordening op die plaats wordt geschaad.

(...)

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
..."*

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 6 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 31 mei 2011 beslist de verwerende partij op 16 juni 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing conform het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

" ...

Gelet op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

(...)

2.1. Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het centrum van Serskamp, deelgemeente van Wichelen, dat wordt gekenmerkt door een heterogene bebouwing. Het terrein maakt op zich deel uit van een overwegend gesloten bouwlint.

Het perceel is gelegen langsheen de [REDACTED], een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De [REDACTED] betreft een drukke verbindingsweg tussen Wetteren en Lede, die het centrum van Serskamp doorkruist.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande halfopen eengezinswoning op het perceel en het nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 appartementen en 8 autostaanplaatsen in gesloten bebouwing.

De bebouwing wordt zo voorzien, dat een achterliggend bebouwd perceel kan bereikt worden met een onderdoorrit aan de rechtse zijde van het concept.

Voor deze doorrit werd een notariële overeenkomst gevestigd waarbij het perceel een recht van overbouwing, toegang en doorgang krijgt.

Het gebouw zal aansluiten bij de toekomstige bebouwing rechts en wordt uitgebouwd met een kroonlijsthoogte van 6 m en een maximum nokhoogte van 12 m.

Het project omvat twee bouwlagen onder zadeldak, waarbij de hoofdbouw een diepte heeft van 12 m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

Gelijkvloers wordt voorzien in één woongelegenheden, evenals binnen de tweede bouwlaag. Onder het zadeldak worden twee duplexappartementen uitgewerkt.

De overbouwde toegangsweg rechts, heeft een breedte van minimaal 4 m. Achteraan worden, langsheen de doorrit naar het achterliggend bebouwde perceel, 8 autoparkeerplaatsen voorzien.

Het gebouw wordt afgewerkt met aluminiumlatwerk afwisselend met leien als gevelbekleding en alu schrijnwerk, de dakbedekking wordt uitgevoerd met leien.

2.2. Historiek

- *Het college van burgemeester en schepenen verleende op 5 augustus 1964 een vergunning voor het verbouwen van een winkel.*
- *Het college van burgemeester en schepenen verleende op 15 juni 2006 een vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning.*

2.3. Resultaten openbaar onderzoek

In de bezwaren wordt gevraagd om voorafgaand de werken een plaatsbeschrijving te laten maken en om beschadiging aan de gevel bij de sloping te vermijden, wordt de inijk vanop de terrassen en de schending van de privacy aangekaart, wordt gesteld dat er te veel parkings voorzien worden met overlast tot gevolg, dat het karakter van de straat verstoord wordt, dat de brandveiligheid in het gedrang komt en dat de procedure niet correct verlopen is.

(...)

2.7. Beoordeling

2.7.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De plannen voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel en een opvangput voor het hemelwater met een inhoud van 10000 liter.

De recuperatie van het hemelwater, via aansluiting op een pompinstallatie, is niet voorzien op de plannen en dient als voorwaarde opgelegd te worden.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.7.2. De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.7.3. De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het nieuw oprichten van een meergezinswoning met 4 appartementen in gesloten bebouwing. De meergezinswoning wordt derwijze geconcipieerd, dat een achterliggend perceel, dat bebouwd is met een vergunde eengezinswoning, kan bereikt worden met een onderdoorrit aan de rechtse zijde van de voorziene meergezinswoning.

Het project voorziet in een wachtgevel, opgericht op de rechtse perceelsgrens. Het rechts aanpalende perceel is immers op zich voldoende breed zodat het volwaardig kan worden bebouwd met een halfopen project, afgestemd op het verder rechtse naastliggende perceel, al bebouwd met een halfopen bebouwing.

Het beoogde gebouw werd zodanig ontworpen dat het eenvoudig aansluitbaar wordt door de toekomstige bebouwing op het rechts aanpalende perceel en wordt uitgebouwd met een kroonlijsthoogte van 6 m en een maximum nokhoogte van 12 m.

Het project omvat twee bouwlagen afgedekt met een zadeldak, waarbij de hoofdbouw een diepte heeft van 12 m, zowel op het gelijkvloers als op de verdieping. Een dergelijk gabariet is niet uitzonderlijk binnen deze omgeving en wijkt niet af van de algemeen aanvaardbare normen voor een dergelijke dorpskern, wat betreft de bouwdiepte en de – hoogte.

De goede plaatselijke aanleg van het perceel en de omgeving, worden door het realiseren van een gesloten bouwtypologie op het terrein van de aanvraag niet in het gedrang gebracht.

Voor de in voorliggend project voorziene doorrit, rechts verwerkt in de hoofdbouw, met een hoogte van 5,3 m en een breedte van minimaal 4 m, werd een notariële overeenkomst gevestigd waarbij het perceel een recht van overbouw, toegang en doorgang verkrijgt.

Achter de hoofdbouw worden langsheen de minimaal 4 m brede toegang naar de achterliggende woning 8 parkeerplaatsen voorzien.

Voor de toegankelijkheid van de achterliggende woning bij brand, dienen de voorziene parkeerplaatsen uitgevoerd conform het verslag van de brandweer dienaangaande, met behoud van minstens 4 parkeerplaatsen.

Door het opleggen van deze voorwaarden wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarden, gesteld in het advies van de Brandweer Wichelen en de nota over de bereikbaarheid van de woning [REDACTED] te Serskamp, daterend van 14 januari 2011.

De dynamiek die een dergelijke doorgang met aansluitende parkeerplaatsen veroorzaakt is niet van die aard dat dit zal resulteren in een onaanvaardbare overlast voor de achterliggende percelen. Op dit punt is het bezwaar bijgevolg ongegrond.

Gelet op het ingediende bezwaarschrift, met betrekking tot het opstellen van een plaatsbeschrijving, dient er op te worden gewezen, dat alle voorzorgen dienen genomen

te worden om de stabiliteit van het aanpalend gebouw te bewaren en de vrijgekomen delen van de gemeenschappelijke muren op een bouwfysische verantwoorde wijze af te werken.

Dit is echter geen stedenbouwkundige argumentatie, voor het weigeren van de stedenbouwkundige vergunning, doch deze problematiek is eerder van burgerlijke aard.

Met betrekking tot de door bezwaarindieners opgeworpen problematiek van inkijk vanaf de terrassen, dient gesteld te worden dat deze voorzien worden op een afstand van ongeveer 3 m uit de perceelsgrenzen en dat deze terrassen zich situeren teruggetrokken binnen het dakvolume. Ook het balkon bij de tweede bouwlaag wordt voorzien op 3 m uit de linkse perceelsgrens.

Bij de in 2006 vergunde plannen, werd zelfs een dakterras vergund tot op de linkse perceelsgrens.

Voorliggende aanvraag resulteert wel in enige inkijk over de omliggende gronden, doch een dergelijke inkijk kan bij projecten van die aard niet vermeden worden en overstijgt de normale inkijk en de ermee gepaard gaande hinder die binnen een dergelijke omgeving kan verwacht worden niet. Bij gesloten bebouwing in een dergelijke dorpskern is er steeds inkijk naar de aanpalende percelen, doch de inkijk waarin voorliggend project resulteert brengt de privacy van de aanpalenden niet in het gedrang.

De afstand tussen het beoogde project en de achterste perceelsgrens bedraagt nog 23 m en de afstand tot de achterliggende woning in een tweede bouwzone bedraagt ruim 58 m. Deze afstanden zijn vrij ruim, zeker voor een dorpskern, waarbinnen het project wordt voorzien.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang en richt zich op de mogelijke ontwikkeling op het rechts aanpalende perceel.

2.8. Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan.

- De voorwaarden gesteld in de adviezen uitgebracht op 23 december 2010 door Eandis en door de vrijwillige brandweer, op 21 december 2010 en op 14 januari 2011, dienen stipt te worden gevolgd.

- De recuperatie van het hemelwater, via aansluiting op een pompinstallatie, werd niet voorzien op de plannen. De recuperatie ervan dient als voorwaarde opgelegd te worden.

Overwegende dat appellant de wens uitgedrukt heeft om gehoord te worden; dat bijgevolg alle partijen werden uitgenodigd;

Gehoord op dinsdag 31 mei 2011, in aanwezigheid van gedeputeerde voorzitter Hilde Bruggeman, gedeputeerde Peter Hertog, de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

Appellang : de heer [REDACTED], architect;

Besluit :

Artikel 1 : Het beroep ingesteld door de heer [REDACTED], architect, en nv [REDACTED], de heer [REDACTED], wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, en onder de voorwaarden dat :

- *de voorwaarden gesteld in de adviezen uitgebracht door Eandis, op 23 december 2010, en door de vrijwillige brandweer, op 21 december 2010 en op 14 januari 2011, worden gevolgd*
- *de recuperatie van het hemelwater gebeurd via aansluiting op een pompinstallatie.*
- *...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Er ligt geen bewijs van aanplakking voor. De bestreden beslissing is betekend aan de aanvrager met een aangetekende brief van 22 juni 2011, zodat de aanplakking ten vroegste vanaf 23 juni kan gebeurd zijn. Het beroep tot vernietiging van 16 juli 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift bij gebreke van een meer dan hypothetisch belang in hoofde van de verzoekende partij. Zij stelt dat de voorzijde van het gebouw van de verzoekende partij op 60 meter ligt van de achterzijde van de op te richten meergezinswoning en dat de hinder wegens schending van de privacy hoogst onwaarschijnlijk is gelet op de ruime afstand tussen beide gebouwen.

2.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota dat in een vorige vergunning was opgelegd dat de terrassen met mat glas moesten opgericht worden, hetgeen voldoende wijst op mogelijke privacyproblemen. De woongedeelten van de op te richten appartementen komen bovendien achteraan te liggen zodat er een rechtstreekse inblik zal ontstaan in het woongedeelte van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij is een buur wiens perceel achteraan paalt aan de te creëren doorgangsweg. Zij verwijst naar het feit dat de goede ruimtelijke ordening in gevaar gebracht wordt door het realiseren van een toegang tot de bestaande achterliggende eengezinswoning via een erfdienstbaarheid van doorgang. Met betrekking tot het afsluiten van de terrassen en de mogelijkheid tot inblik verwijst de verzoekende partij naar mogelijke privacyhinder.

Zij is tevens van oordeel dat er overlast gecreëerd wordt door de wijze waarop de parkeerplaatsen conform de richtlijnen van de brandweer moeten ingericht worden en waardoor parkeerplaatsen zullen verdwijnen.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van de ingeroepen hinder of nadelen absoluut zeker is. De verzoekende partij omschrijft op voldoende concrete wijze de mogelijke hinder die zij meent te zullen ondervinden ten gevolge van de vergunningsbeslissing. Het te leveren bewijs van de ingeroepen hinder en nadelen raakt de beoordeling ten gronde.

De Raad verwerpt de ingeroepen exceptie.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging.

1.

De verzoekende partij licht haar middel als volgt toe:

“ ...

Er wordt verwezen naar een openbaar onderzoek, echter hebben wij als aanpalende buur geen aangetekend schrijven gehad! Dit is een bouwaanvraag die al enkele jaren lopende is, in alle voorgaande hebben wij wel een aanschrijven gehad.

We hebben deze aanvraag vernomen via het bouwaanvraag/bekendmakings document aan het te slopen huis.

Overzicht van de vorige openbare onderzoeken waar we wel aanschrijven hebben gekregen :

- 20-06-2005 ; TD/SV/2005/0066 (zie inventaris stuk3)

- 14-02-2006 ; TD/DV/2005/0183 (zie inventaris stuk4)

Na het inkijken van de plannen is ons inzien niets verandert aan de eigendoms verdeling en zijn wij nog steeds aanpalende eigenaar, dus moesten wij aangeschreven zijn in het openbaar onderzoek dewelke hier niet gedaan is. Ook de gemeente Wichelen bevestigde ons dat er voor hun niets verandert was tov de vorige aanvragen ivm de eigendoms verdeling.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoeker stelt dat de bestreden beslissing dient te worden nietig verklaard omdat hij 'als aanpalende buur' geen aangetekend schrijven heeft ontvangen voor de aanvang van het openbaar onderzoek.

Art. 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, luidt als volgt:

Art. 7. Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor de aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij een individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag. De aanvrager betaalt de kosten van de aangetekende zendingen.

Indien het een aanvraag tot wijziging van de verkaveling betreft dan moeten enkel de eigenaars van de aanpalende percelen die geen deel uitmaken van de verkaveling door de gemeente worden in kennis gesteld.

Indien de aanvraag betrekking heeft op percelen zonder een kadastraal nummer of op lijninfrastructuren, dan is de inkennisstelling niet verplicht.

Indien eigenaars van aanpalende percelen het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld.

Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.

De gemeente zoekt de namen en adressen van de eigenaars op. Onder het begrip eigenaar mag worden begrepen de eigenaar volgens de meest recente door de diensten van het kadaster aan de gemeente verstrekte informatie, tenzij de gemeente beschikt over recentere informatie.

Onder het begrip aanpalend perceel wordt begrepen, een gekadastraerd perceel dat op minstens één punt grenst aan de plaats van de aanvraag en/of aan percelen in eigendom van de aanvrager, die palen aan die plaats.”

Zoals reeds uiteengezet is verzoeker de eigenaar van het perceel met kadastraal nummer 36°/2 (stuk 12). Dit perceel bevindt zich aan de achterkant van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, en is er van afgescheiden door een weg.

Verzoeker kan dan ook niet aanzien worden als de eigenaar van een aanpalend perceel in de zin van het laatste lid van voormeld artikel, reden waarom hij niet aangetekend diende te worden aangeschreven.

Het heeft hem overigens niet belet om gedurende de hele vergunningsprocedure zijn bezwaren kenbaar te maken.

...”

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

Deze bouwaanvraag is reeds verschillende jaren bezig waar wij in alle voorgaande aanvragen wel degelijk aanzien werden als aanpalende buur gezien we telkens een uitnodiging hebben gekregen voor een openbaar onderzoek.

Overzicht van de vorige openbare onderzoeken waar we wel aanschrijven hebben gekregen :

20-06-2005 ; TD/SV/2005/0066

14-02-2006 ; TD/DV/2005/0183

(deze documenten werden reeds meegegeven in voorgaande brieven)

Nu door de creatie van de ‘weg’ dewelke gecreerd was bij de vorige bouwaanvragen zouden we plots niet meer aanpalend zijn. Volgens ons inziens zijn wij nog wel degelijk aanpalend gezien de bouw aanvraag is om de ‘weg’ te overbouwen waardoor het gebouw een raakpunt heeft met een scheidingsgrens dewelke aan onze eigendom grenst.

”
...

Beoordeling door de Raad

Los van de vraag of de verzoekende partij individueel in kennis moest gesteld worden van het openbaar onderzoek, moet vastgesteld worden dat zij geen belang heeft bij het aanvoeren van het middel aangezien zulks haar niet belet heeft om tijdig haar bezwaren te formuleren zowel in eerste aanleg als in het kader van het administratief beroep, en om tijdig een beroep in te dienen bij de Raad.

Het middel is onontvankelijk bij gebrek aan belang.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

1.

De verzoekende partij licht haar middel toe als volgt:

“ ...

Tijdens het inkijken van het dossier hebben we kunnen vaststellen dat het document ter aankondiging van de bouwaanvraag niet getekend is door de aanvrager, zie inventaris stuk 5.

Door deze twee tekortkomingen maakt dat de procedure niet correct gevolgd is en een vernietiging van deze vergunning moet opgelegd worden

”
...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Volgens verzoeker is de bouwaanvraag niet ondertekend door de aanvrager.

Het formulier 'aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is' werd nochtans ondertekend door zowel architect [REDACTED] als door [REDACTED], gedelegeerd bestuurder van de nv [REDACTED] (stuk 1). Deze handtekeningen komen ook voor op de plannen die deel uitmaken van de aanvraag (stuk 1).

Artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voorziet overigens enkel dat de tekeningen dienen te worden voorzien van de handtekening van de aanvrager:

"ART. 3. Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken in viervoud:

1° een ingevuld aanvraagformulier, waarvan het model opgenomen is als bijlage 1 bij dit besluit;

2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, gevouwen tot A4-formaat (21 cm x 29,7 cm), en met minstens:

..."

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat het aanvraagformulier van de stedenbouwkundige vergunning evenals de plannen ondertekend zijn door de architect en de gedelegeerd bestuurder van de aanvrager.

Het middel mist feitelijke grondslag.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening.

1.

De verzoekende partij licht haar middel toe als volgt:

"...

Bezwaar 2) Verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening en gewaarborgde veiligheid

2.1 Creëren van een precedent :

In de weerlegde feiten wilt men een precedent creëren tov van nog niet bestaande gebouwen. Zo verwijst men naar een 'toekomstige' bebouwing rechts van de meergezinswoning, waardoor de verantwoording van een wachtgevel, over de gecreëerde erfdienstbaarheid, wordt rechtvaardigd. Het perceel is altijd een 'half open bebouwing perceel' geweest, maar door de erfdienstbaarheid wil men nu enkel om economische redenen en niet om stedenbouwkundige een gesloten bebouwing creëren. Door deze allusie hypocriteert men mij de toekomstige privacy. Echter zijn er voor het rechtse perceel andere verkavelingsvergunning eisen actief die tot vandaag nog niet verandert zijn, zie inventaris stuk 8. Deze verkavelingseisen zijn totaal anders en sluiten niet aan met het ingediende plan.

Waarom allinieert men zich niet op deze bestaande verkavelingsvergunning van het gebouw rechts en de reeds bestaande woningen links alsook aan de gebouwen aan de

overkant van de straat om zo het straatbeeld op langer termijn te behouden. Dit precedent zal dan ook aanleiding geven tot de bouw van aangesloten meergezinswoningen dewelke dan een zeer hoge woondichtheid als gevolg zal hebben. Gelet dat er reeds andere eengezins- en meerdere meergezinswoningen in de buurt staan is dit geen vorm van goede ruimtelijk ordening voor een landelijke gelegen gemeente.

2.2 Afsluiten van de terrassen.

In de argumentatie is te lezen dat de terrassen aangepast zijn tov de linkse buur maar echter in de goed gekeurde aanvraag van 2006, zie inventaris stuk 2, is duidelijk te zien dat één van de voorwaarden was dat de terrassen moeten afgewerkt worden met mat glas om zo de privacy van de zijdelinkse alsook achterliggende buur te waarborgen. Gezien deze belangrijke voorwaarde, die niet wordt aangehaald in verwerende partij zijn motivatie, is het voor ons dan ook maar normaal dat deze eis ten alle tijden moet overgenomen worden.

In de verwijzing naar de afstand van de achterste perceelsgrens maakt men een referentie naar een achterliggende woning in tweede woonzone. Het achterliggende gebouw is niet gelegen in een tweede woonzone maar is gelegen in de ■■■■■, een zijstraat van de ■■■■■, door deze onwaarheid geeft men een verkeerd beeld van de impact op de privacy.

Het is ook vreemd waar te nemen dat men aan de kant van hoofdstraat van de gemeente de slaapgelegenheden plaatst en aan de noordkant gelegen de woonruimtes met de terrassen voorziet.

Een ander belangrijk feit dat men niet aanhaalt is dat in het vergunde plan van 2006 maar één terras had terwijl er nu 3 zijn dewelke een grotere impact zullen hebben op de privacy schending.

De eis voor afsluiting van de terrassen heeft ook te maken met het feit dat Mevr ■■■■■, achterliggende buur, een kinderopvang uitbaat om zodoende de privacy van de kinderopvang niet te schenden.

2.3 Overlast van de parkeergelegenheden.

Men verwijst naar een aantal parkeerplaatsen achteraan die geen overlast zullen bezorgen. Echter moet men ook weten dat de personen die nu reeds gebruik maken van de erfdienstbaarheidsweg een 'belbus' bestuurster is bij De Lijn, die meerdere malen per dag heen en weer rijdt en diens echtgenoot een zelfstandige is die beroepshalve ook druk gebruik gemaakt van deze toegangsweg. Daar nog eens extra auto's aan toevoegen zal wel degelijk een overlast bezorgen.

2.4 Gewaarborgde veiligheid.

Het is duidelijk dat de nieuwe situatie is verandert tov de vorige waardoor de brandweer ook zijn verslag heeft moeten aanpassen. Gezien het achterliggende gebouw, die in tweede bouw zone ligt en gebruik maakt van de erfdienstbaarheidsweg, is het van belang dat er ten alle tijden veiligheid kan gegarandeerd worden, hierdoor zijn dan ook de nieuwe voorwaarden van de Gemeentelijk brandweer op gebaseerd. Dit geeft dat in de aanvraag er minder parkeerplaatsen mogen voorzien worden. De bouwheer heeft echter door de creatie van de erfdienstbaarheidsweg zelf dit probleem gemaakt.

2.5 Invloed van de ruimtelijke ordening op lange termijn.

In het nieuwe plan heeft de aanvrager de slaapgelegenheden van de appartementen vooraan (kant van de ■■■■■) voorzien. Dit geeft dat in de ■■■■■, hoofdstraat van Serskamp, een precedent ontstaat dat toekomstige aanbouwingen deze trend kunnen verder zetten, waardoor dat het eigen typische karakter van een hoofdstraat in een landelijke gemeente compleet verloren zal gaan.

De ingang van het gebouw is voorzien aan de 'erfdienstbaarheids' kant en niet aan de voorkant van het gebouw. Daardoor ontstaat een 'levenloze' lelijke gevel met enkel 4 raampjes aan de voorkant, zie inventaris stuk 6. Dit beeld zal naar de toekomst voor een hoofdstraat van de gemeente Serskamp het uitgangsbord worden!

De nokhoogte van het nieuwe gebouw zou 12m zijn, dit is ~4m hoger dan de burelen en ~2m hoger dan het bestaande gebouw. Terug hier zou dit een precedent zijn om naar de toekomst de ■■■■■ om te vormen naar een doorgangsstraat zonder enig 'karakter'. Rekening houdende met een visie die de gemeente heeft om op lange termijn een goed duurzaam stedenbouwkundig beleid te voeren die het landelijke karakter van de gemeente wil behouden rekenen wij erop dat nokhoogte van de nieuwbouw niet hoger mag worden dan het bestaande gebouw en dat inplanting van het gebouw aangepast wordt om daaraan te voldoen.

Artikel 4 DORO stelt dienaangaande :

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. “

De verwijzing van de aanvrager naar mogelijke aanbouw in de toekomst is niet van toepassing in deze visie. De verwijzing naar zogezegde 'gestelde eis om aaneengesloten gabirit' is totaal niet correct. Trouwens in het verleden is er nooit een gesloten gabirit geweest op deze plaats. Het bestaande gebouw is een half open bebouwing, op het braak liggende perceel ernaast was een ook een open bebouwing. Het is duidelijk dat men met deze aanvraag een aanleiding tot precedent wil bekomen.

Doordat er in deze procedure fouten zijn gemaakt en het nieuwe plan anders is in vergelijking met de voorgaande, die trouwens niet alleen een negatief advies heeft gekregen van de Gemeente Wichelen alsook van de afdeling ROHM Oost-Vlaanderen ruimtelijke Ordening Gent (zie inventaris stuk 7), waardoor dat dit geen goede inplanting is op langere termijn zodat het karakter en de doelstelling om een duurzaam stedenbouwkundig beleid van de gemeente Wichelen te kunnen voeren en dat anderzijds de procedure niet correct is gevolgd kunnen we niet akkoord gaan met de beslissing van de Deputatie, vandaar dit verzoekschrift.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“...

Verzoeker haalt – op een niet altijd even duidelijke manier - verschillende elementen aan waarop hij zich meent te moeten baseren om tot het besluit te komen dat de bestreden beslissing indruist tegen de goede ruimtelijke ordening.

Aldus stelt hij o.m. dat het project een precedent zal creëren voor meerdere meergezinswoningen die niet passen in het straatbeeld van een landelijke gemeente, dat het 'vreemd' is dat de slaapkamers in de woning langs de straatzijde geconcipieerd werden, wat als een precedent zal dienen om in de toekomst tot levenloze, lelijke gevels te komen, dat er overlast te verwachten valt van de parkeergelegenheden, dat de nokhoogte met zijn 12 meter 4 meter hoger is dan dat van de aanpalende eigendom wat een hypotheek zou leggen op toekomstige generaties.

Op al deze elementen werd door de deputatie terdege ingegaan (stuk 10, p. 4 e.v.):

(...)

Het behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats van deze van de administratieve overheid te stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad enkel bevoegd na te gaan of de deputatie is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Uit de door verzoekster aangevoerde elementen blijkt niet dat de deputatie is uitgegaan van feiten die een kennelijk onjuiste of kennelijk onredelijke beoordeling aangaande de goede plaatselijke ordening tot gevolg hebben gehad.

De bestreden beslissing geeft bijgevolg wel degelijk een afdoende motivering om tot de overeenstemming met de goede plaatselijke ordening te besluiten.

...

3.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota nog als volgt:

“ ...

-Men heeft in voorgaande aanvragen een situatie gecreëerd om tot deze situatie te komen. Oorspronkelijk was dit één perceel met een aansluitend perceel achteraan

(...)

Gezien men op het achterliggend perceel geen goedkeuring bekam, wegens het ontbreken van een toegang naar een straat, heeft men via een erfdienstbaarheid mechanisme het voorliggende perceel in twee gesplitst. Dit is aanleiding waarom men nu in deze situatie zit. Door het creëren van deze situatie en het verlangen van de bouwaanvrager om een meergezinswoning op het overgebleven perceel te willen bouwen is men gekomen om deze 'erfdienstbaarheid' tot overbouwen. Waardoor men zelf zegt dat deze 'wachtgevel' het beeld van de straat zal vervraaien. Gezien op het rechts liggende perceel totaal geen vergunning aanwezig is om een vergelijkbaar gebouw op te trekken geeft men in het antwoord wel terdege toe dat ze een precedent maken voor wat nog moet komen, zie ook bezwaar gemeente Wichelen (copy uit de Notulen van het College van burgemeester en schepenen zitting van 04-03-211)

-Achterliggende parkeerplaatsen, de erfdienstbaarheid was oorspronkelijk een 'doorgang' naar achterliggende perceel. Nu spreekt men reeds van 'weg' dit betekend dat er idd meer hinder zal zijn bovenop de reeds bestaande. De eigenaars van de het achterliggende perceel zijn enerzijds een zelfstandige bouwondernemer dewelke met een 'lichte' vrachtwagen zelf enkele malen per dag heen en weer rijdt als ook toeleveranciers die zeer regelmatig komen. Ten tweede is de echtgenoot die een 'belbus' chauffeur is bij de Lijn, dit houdt in dat de belbus ook meerdere malen per dag heen en weer rijdt. Er is vandaag reeds intensief gebruik van de 'weg' dewelke nog zal toenemen met de extra parkeer gelegenheden.

-Men spreekt van 4 parkeerplaatsen, dit terwijl er in het brandweer verslag maar 3 zouden mogen blijven. Dit is een misleiding gezien daardoor maar 3 appartementen zouden

mogen gebouwd worden en niet 4, zie onderstaand een copy uit het dossier nummer van de gemeente Wichelen 2010/142 – R-O Vlaanderen 8.00/42026/1669.15)

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op omstandige wijze de verenigbaarheid van de goede ruimtelijke ordening verantwoordt met verwijzing naar het feit dat het gabariet niet uitzonderlijk is binnen de onmiddellijke omgeving en niet afwijkt van de algemeen aanvaardbare normen voor een dorpskern, zowel wat de bouwdiepte als de bouwhoogte betreft, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt en zich richt op de mogelijke ontwikkeling van het rechts aanpalend perceel.

De verzoekende partij meent dat de wijze van vergunning zal leiden tot een precedent en aanleiding zal geven tot de bouw van aaneengesloten meergezinswoningen met een zeer hoge woondichtheid als gevolg. Zij blijft echter in gebreke aan te duiden op welke wijze de verwerende partij de overeenstemming van het aangevraagde project niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die bepaald zijn in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd. Uit haar betoog kan slechts afgeleid worden dat zij het niet eens is met de wijze van bouwen zoals deze door de verwerende partij vergund is. De Raad kan zich evenwel niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening overdoen, hetgeen een opportuniteitsbeoordeling zou inhouden, waarvoor de Raad in het kader van zijn legaliteitsopdracht niet bevoegd is.

In de mate de verzoekende partij meent dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden, omdat een “levenloze lelijke gevel” gecreëerd wordt, houdt zulks opnieuw een opportuniteitsbeslissing in die buiten de wettelijke toetsingsbevoegdheid valt van de Raad. De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur bovendien niet verplicht te antwoorden op alle argumenten en overwegingen die in het kader van het administratief beroep naar voor worden gebracht. Het volstaat dat uit haar beslissing voldoende blijkt op welke deugdelijke feitelijke en juridische elementen zij haar beoordeling heeft gesteund.

3.

De verzoekende partij meent dat de terrassen zoals zij vergund zijn zullen leiden tot een aantasting van haar privacy. Zowel uit de kadastrale uittreksels als uit de voorgebrachte plannen blijkt dat de voorzijde van het gebouw van de verzoekende partij evenwel op 60 meter ligt van de achterzijde van het aangevraagde project. De verzoekende partij toont niet aan op welke wijze de vergunde terrassen in concreto een ernstige impact kunnen hebben op de schending van haar privacy. De verwijzing naar de vermeende privacyschending van de kinderopvang uitgebaat door de echtgenote van de verzoekende partij, wordt evenmin concreet gestaafd; bovendien is deze geen partij in huidige procedure. De verzoekende partij kan zich niet op ontvankelijke wijze

beroepen op een schending van private belangen van derden, die zelf geen (tussenkommende) partij zijn.

4.

De verzoekende partij beroept zich op overlast ten gevolge van de wijze waarop de parkeergelegenheden ingericht zullen worden, zonder evenwel aan te duiden in welke mate de vergunningsbeslissing in concreto een niet te gedogen overlast inzake mobiliteit tot gevolg heeft. Uit het betoog van de verzoekende partij dient te worden afgeleid dat de mogelijke overlast de facto gecreëerd wordt door de aanwezigheid van een belbus en een zelfstandig bouwondernemer die samen met toeleveranciers druk gebruik maken van de toegangsweg, hetgeen duidt op een reeds bestaande toestand die geen verband houdt met de vergunningsbeslissing. Bovendien toont de verzoekende partij niet aan dat de vaststelling gemaakt door de verwerende partij dat de dynamiek die de doorgang met aansluitende parkeerplaatsen veroorzaakt niet zal resulteren in een onaanvaardbare overlast, berust op foutieve gegevens of een kennelijk onredelijke beoordeling inhoudt.

In de mate de verwerende partij aan het afleveren van de vergunning de voorwaarde koppelt dat dient tegemoetgekomen worden aan de eisen gesteld door de brandweer, en die betrekking hebben op het behoud en het creëren van een veilige toegangsweg, beantwoordt de verwerende partij op voldoende wijze het bezwaar van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont overigens niet aan in welke mate de wijze van aanleg van de parkeerplaatsen concreet de veiligheid van de omwonenden in het gedrang brengt.

De overweging van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota dat door de voorwaarden opgelegd door de brandweer slechts drie parkeerplaatsen mogelijk zijn in plaats van vier, zodat de facto slechts drie appartementen zouden mogen opgericht worden, is een nieuw middel dat de openbare orde niet raakt. De verzoekende partij toont niet aan dat het nieuw ingeroepen middel haar vooraf niet gekend was zodat zij dit niet in het inleidend verzoekschrift had kunnen vermelden. Het kan bijgevolg niet voor de eerste maal op ontvankelijke wijze in een wederantwoordnota opgeworpen worden op straffe van schending van het tegensprekelijk karakter van de procedure. Overigens toont de verzoekende partij de realiteit van haar bewering niet aan. Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing blijkt dat minstens vier parkeerplaatsen behouden blijven.

5.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich op omstandige wijze een eigen beoordeling heeft gevormd van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de vereisten van de goede ruimtelijke ordening met inachtneming van de principes zoals vervat in artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing steunt op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk is.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van
Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de achtste kamer,

Jelleke ROOMS

Marc VAN ASCH