

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0562 van 12 augustus 2014
in de zaak 1011/0635/A/8/0623

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip MOURISSE
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 417
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hans JONCKHEERE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Hendrik Serruyslaan 72

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 februari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 8 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een appartementsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 juli 2014.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij is schriftelijk verschenen.

De verwerende partij en tussenkomenende partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de 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 VCRO 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 ████████ verzoeken met een aangetekende brief van 16 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 28 september 2011 vastgesteld dat de tussenkomenende partijen belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO zijn en heeft het verzoek tot tussenkomst ingewilligd.

De tussenkomenende partijen wensen als derden tussen te komen om de verwerping van het beroep tot vernietiging te bepleiten. Als de vernietiging van de bestreden beslissing wordt uitgesproken, wordt de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich over de aanvraag van de verzoekende partij uit te spreken. De tussenkomenende partijen maken afdoende en concreet aannemelijk welke hinder en nadelen er daaruit voor hen kunnen voortvloeien. Het belang om aan het gerechtelijk debat deel te nemen en zodoende te proberen om een voor hen nadelige vergunningsbeslissing te voorkomen, kan hen dan ook niet worden ontzegd. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 september 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van een appartementsgebouw.

De bouw van het appartement is op 25 november 1997 vergund. De aanvraag strekt tot de regularisatie van de werken die in afwijking van de vergunning van 25 november 1997 zijn

uitgevoerd. De beschrijvende nota bij de aanvraag vermeldt dat de regularisatie betrekking heeft op de bouwdiepte van het gebouw en de aanpassingen om tegemoet te komen aan het na de afgifte van de bouwvergunning uitgebrachte advies van de brandweer.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied gelegen.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 12 'Wenduine Centrum', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 januari 1985 en gewijzigd bij ministerieel besluit van 27 april 2004; meer bepaald in zone 1 voor 'gesloten bebouwing'. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De brandweer van De Haan brengt op 6 augustus 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan verleent op 8 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

" ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bouwplaats is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (...) gelegen in woongebied. In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. De bestemmingsvoorschriften luiden als volgt:

(...)

De bouwplaats is volgens het Bijzonder Plan van Aanleg 'Wenduine-Centrum' goedgekeurd bij M.B. dd. 27.04.2004, gelegen in een zone voor gesloten bebouwing bestemd voor een- en meergezinswoningen met daaraan ondergeschikt de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel, diensten, horeca en kantoren. Naast de algemene bepalingen zijn de stedenbouwkundige voorschriften van de zone 1 en beschreven in het Bijzonder Plan van Aanleg van toepassing op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Het ontwerp wijkt niet af van de stedenbouwkundige voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen in de verstedelijkte kern van de deelgemeente Wenduine. De onmiddellijke omgeving bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten woningbouw voor meerdere gezinnen.

De regularisatie omvat een bouwdiepte van 12 meter i.p.v. 10 meter zoals voorzien op de bouwplannen, waarvoor op 25 november 1997 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend aan [REDACTED] (...). De regularisatie omvat eveneens de noodzakelijke aanpassingen ingevolge de opmerkingen vervat in het oorspronkelijk advies van de brandweer, alsook de herinrichting van de gelijkvloerse verdieping waardoor o.a. één bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Blijkens het advies dd. 06.08.2010 van de brandweer werd tegemoet gekomen aan de gestelde opmerkingen.

De regularisatie is inhoudelijk aanvaardbaar en doet geen afbreuk aan de goede

ruimtelijke aanleg van het gebied. De ruimtelijke impact is eerder beperkt, temeer daar de regularisatie geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving met zich meebrengt. De uitgevoerde werken en handelingen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en niet strijdig met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

...

De tussenkomen partijen tekenen tegen die beslissing op 15 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 januari 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 januari 2011 beslist de verwerende partij op 17 februari 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Delacenseriesstraat 8 in Wenduine (De Haan). De directe omgeving wordt gekenmerkt door appartementsgebouwen. Ook betreffend perceel is bebouwd met een appartementsgebouw.

Het ontwerp voorziet de regularisatie van een appartementsgebouw. De oorspronkelijke vergunning van het appartementsgebouw werd verleend op 25 november 1997. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt verduidelijkt dat de regularisatie een bouwdiepte van 12 m i.p.v. 10 m en de noodzakelijke aanpassingen ingevolge de opmerkingen vervat in het oorspronkelijk advies van de brandweer omvat, alsook de herinrichting van de gelijkvloerse verdieping waardoor o.a. één bijkomende parkeerplaats wordt voorzien. Uit de plannen blijkt echter dat er nog meer aanpassingen werden uitgevoerd. De aanbouw achteraan werd bijvoorbeeld breder uitgevoerd dan in de oorspronkelijke vergunde toestand. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens wordt hierdoor ook kleiner (ca 2,2 m i.p.v. 2,75 m). Ook de hoogte van het hoofdgebouw en de aanbouw zijn bijvoorbeeld toegenomen.

Dit dossier kent een historiek. Op 25/11/1997 werd de oorspronkelijke vergunning verleend. Het appartementsgebouw werd echter niet volledig conform de vergunde plannen uitgevoerd. Er werd een aanvraag ingediend om dit te regulariseren. Op 11/06/2010 werd door het college van burgemeester en schepenen een eerste vergunning verleend voor de regularisatie van het appartementsgebouw. Tegen deze beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd beroep aangetekend door dhr. en mevr. [REDACTED]. Dit beroep werd ontvankelijk verklaard. Gelet op het feit dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen laattijdig werd genomen werd de beslissing ambtshalve vernietigd door de deputatie. Hierna werd een nieuwe aanvraag tot regularisatie van het appartementsgebouw ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 8/10/2010 werd een tweede vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen voor het regulariseren van het appartementsgebouw. Tegen deze beslissing werd opnieuw beroep aangetekend door dhr. en mevr. [REDACTED] (huidig beroep).

Sinds enige tijd is er discussie ontstaan omtrent het gebruik van de parkeerplaatsen. Dhr. en mevr. [REDACTED] zijn hieromtrent naar het vrederecht gestapt. In het vonnis van de vrederechter (openbare terechtzitting van 17/08/2009) wordt het volgende aangehaald: (...)

Tegen dit vonnis werd hoger beroep aangetekend bij de rechtbank van eerste aanleg door [REDACTED].

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Wenduine-Centrum" (MB 27.04.2004). Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van het BPA. Dit is echter niet correct. Hiervoor kan volgend voorbeeld aangehaald worden: De bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximum 15 m volgens de voorschriften van het BPA. Op de eerste, de tweede en de derde verdieping werd de breedte achteraan uitgebreid. Dit betekent dat een bestaande aanbouw achteraan het perceel, die verder komt dan een bouwdiepte van 15 m (tot een diepte van meer dan 23,5 m), verder werd uitgebreid (namelijk verbreed). Vermits er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd kan deze afwijking sowieso niet toegestaan worden.

Er kan ook opgemerkt worden dat de plannen niet echt duidelijk zijn. Op de plannen wordt gesproken van de nieuwe toestand en de bestaande toestand. Met de nieuwe toestand wordt eigenlijk de oorspronkelijke vergunde toestand bedoeld. Dit is nogal verwarrend. Op de plannen van de bestaande toestand wordt ook gesproken van een later vergund terras. Dit terras wordt echter niet aangeduid op de plannen van de vergunde toestand. Het is absoluut noodzakelijk dat er een plan is van de vergunde toestand waarop duidelijk alles getekend staat zoals het vergund werd. Uit de plannen moet ook duidelijk blijken welke werken in strijd met de vroegere vergunningen uitgevoerd werden.

De aanvraag voldoet niet aan het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Volgens dit besluit moet op de plannen vermeld worden welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Dit blijkt onvoldoende uit de plannen. Door deze gebrekkige plannen kan men onmogelijk met kennis van zaken over de aanvraag oordelen. Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).

De aanvraag kan maar volledig beoordeeld worden indien de plannen accuraat zijn en indien duidelijk aangegeven wordt wat alle aanpassingen zijn t.o.v. de vergunde toestand.

Het advies van de brandweer is gunstig. Er werd dus voldaan aan de opmerkingen die de brandweer maakte naar aanleiding van de oorspronkelijke vergunning.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beroepers zijn eigenaars van een appartement in het appartementsgebouw in de Delacensieriestraat 8. Beroepers zijn niet akkoord met het vergunnen van een parkeerplaats op de plaats waar oorspronkelijk een fietsenberging vergund werd. Het is inderdaad niet aangewezen dat 2 parkeerplaatsen van verschillende eigenaars achter elkaar worden voorzien. Dit betekent dat de beroepers telkens hun wagen zullen moeten verplaatsen wanneer de eigenaar of gebruiker van de achterliggende parkeerplaats in of uit de parkeerplaats zal willen rijden. Dit is onaanvaardbaar.

4D CONCLUSIE

De aanvraag betreft een regularisatie. Hierbij dienen de plannen duidelijk aan te geven welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd (...). Dit blijkt onvoldoende uit

de plannen.

De aanvraag wijkt ook af van de voorschriften van het BPA "Wenduline-Centrum" (MB 27.04.2004). Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd zodat de afwijking sowieso niet toegestaan kan worden.

Tenslotte is het niet aangewezen dat 2 parkeerplaatsen van verschillende eigenaars achter elkaar worden voorzien. De aanvraag is dan ook strijdig met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 21 februari 2011 aan de verzoekende partij heeft betekend. Het verzoekschrift is met een aangetekende brief van 7 maart 2011 ingediend.

Daaruit volgt dat het beroep tot vernietiging binnen de door artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO bepaalde vervalt termijn van dertig dagen is ingediend.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

De verzoekende partij beschikt als aanvrager op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang bij haar beroep.

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

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep als volgt:

"...

Krachtens artikel 4.8.16., §3 VCRO dient het verzoekschrift aan een aantal voorwaarden te voldoen. Artikel 4.8.16., §3, 5° VCRO vereist dat het verzoekschrift minimaal het volgende bevat:

(...)

De deputatie stelt vast dat verzoekende partij zich beperkt tot het systematisch beweren van het tegendeel. Niet alleen worden deze beweringen nergens concreet gestaafd, bovendien wordt niet aangegeven welke wettelijke bepalingen door de bestreden beslissing worden geschonden. Enkel in het tweede middel is er sprake van een vermeende schending van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel. Dit kan echter niet volstaan, vermits niet nader wordt toegelicht op welke manier deze beginselen zouden zijn geschonden.

..."

2.

De tussenkomende partijen sluiten zich aan bij de in de antwoordnota van de verwerende partij opgeworpen exceptie van niet-ontvankelijkheid.

3.

De verzoekende partij repliceert dat haar verzoekschrift wel degelijk aan de vereisten van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO beantwoordt.

Beoordeling door de Raad

In het tweede middel argumenteert de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte tot de strijdigheid van haar aanvraag met het bijzonder plan van aanleg 'Wenduine Centrum' heeft besloten. De verzoekende partij stelt dat die conclusie op onjuiste feitelijke gegevens is gesteund en dat om die reden de motiveringsplicht wordt geschonden. De verzoekende partij argumenteert waarom naar haar oordeel de bestreden beslissing ook het vertrouwensbeginsel schendt. Het verzoekschrift bevat dus minstens een ontvankelijk middel.

De exceptie is ongegrond.

D. Ontvankelijkheid wat het voorwerp van het beroep betreft

De verzoekende partij vordert van de Raad, naast de vernietiging van de bestreden beslissing, om het beroep van de tussenkomende partijen ongegrond te verklaren en de door haar 'ingediende stedenbouwkundige vergunning goed te keuren'.

Zoals blijkt uit artikel 4.8.1, tweede lid en artikel 4.8.3, §1 VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tot vernietiging van onder meer vergunningsbeslissingen, dat wil zeggen in laatste administratieve aanleg genomen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen betreffende de afgifte of de weigering van een vergunning. Is de bij hem bestreden beslissing onregelmatig, dan spreekt de Raad de vernietiging daarvan uit.

De Raad is geen orgaan van actief bestuur dat zich in de plaats van de verwerende partij mag stellen om zich opnieuw over de aanvraag van de verzoekende partij uit te spreken. Als de bestreden beslissing wordt vernietigd, wordt de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich over het bij haar ingestelde administratief beroep uit te spreken. Het is dan ook uitgesloten dat de Raad uitspraak zou doen over de aanvraag.

Het verzoekschrift is maar ontvankelijk in de mate dat de verzoekende partij de vernietiging van de bestreden beslissing vordert.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Het tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van het vertrouwensbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

Het middel viseert het weigeringsmotief in de bestreden beslissing dat de aanvraag van het bijzonder plan van aanleg 'Wenduine Centrum' afwijkt en die zonder openbaar onderzoek niet kan worden vergund. De verzoekende partij argumenteert het volgende:

“ ...

... verwijst naar de motivering van het CBS De Haan, zoals opgenomen in de vergunning van 08.10.2010. De ingediende vergunning werd door het CBS De Haan getoetst aan het gewestplan Brugge – Oostkust goedgekeurd bij KB van 07.04.1977, gewijzigd naar Oostende – Middenkust bij MB van 14.10.1992, als aan het bijzonder plan van aanleg “Wenduine – Centrum” goedgekeurd bij MB van 27.04.2004.

Na toetsing komt het CBS De Haan tot het besluit dat het ontwerp niet afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA; de stedenbouwkundige ambtenaar toont evenmin aan waar het ontwerp zou afwijken van voormeld BPA.

Ten onrechte wordt in de beslissing van de Deputatie weerhouden dat de breedte van de achtergebouw werd uitgebreid; voormelde conclusie is gebaseerd op basis van een verkeerde opmeting van de achterbouw door de architect. De breedte van de achterbouw werd nimmer gewijzigd., zodat er evenmin een noodzaak was om een openbaar onderzoek te voeren.

Sinds het gebouw is opgetrokken (meer dan tien jaar terug) is hieromtrent nimmer enige opmerking gemaakt noch van de overheid, noch van de naburige eigenaars.

Waar het College van Burgemeester en Schepenen stelt dat het ontwerp niet afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, is de huidige bestreden beslissing in strijd met het vertrouwensbeginsel waar deze stelt dat het ontwerp wel degelijk in strijd zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

Nu de bestreden beslissing eveneens is genomen op basis van een verkeerde opmeting van de achterbouw, is de bestreden beslissing zowel in strijd met het motiveringsbeginsel als het rechtszekerheidsbeginsel.

...”

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat de aanvraag niet afwijkt van de BPA-voorschriften en er dan ook geen openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd. De stelling van verzoekende partij overtuigt niet en kan hoegenaamd niet worden bijgetreden.

In de bestreden beslissing wordt (...) omstandig gemotiveerd waarom de aanvraag afwijkt van het BPA. Zowel op de eerste, tweede als derde verdieping heeft het gebouw een bouwdiepte van 23.5m, daar waar het BPA bepaalt dat de bouwdiepte maximaal 15m mag bedragen. In zijn verzoekschrift repliceert verzoekende partij: “deze conclusie is gebaseerd op basis van een verkeerde opmeting van de achterbouw door de architect” en dit zonder toevoeging van concrete stavingsstukken. Bij het beoordelen van de

aanvraag gaat de deputatie uit van de afmetingen zoals deze op de plannen worden aangeduid. Vandaar ook het belang van duidelijke plannen. Reeds in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd gewezen op de afwijking van voorschriften in het BPA betreffende de bouwdiepte. Ter gelegenheid van de hoorzitting werd door raadsman van verzoekende partij een aanvullende nota neergelegd waarin niets wordt gezegd over een vermeende "foutieve opmeting". Verzoekende partij stelt nu pas in voorliggend verzoekschrift dat de opmetingen op de plannen niet correct zijn. In het licht van voorgaand middel, is het toch wel frapant dat verzoekende partij nu zelf de juistheid van de plannen in vraag stelt!

*Verder meent verzoekende partij dat de bestreden beslissing strijdig is met het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel nu het college van burgemeester en schepenen had vastgesteld dat de aanvraag verenigbaar is met het BPA. In het licht van de devolutieve werking van het administratief beroep bij de deputatie, komt het aan verwerende partij toe om de aanvraag in haar geheel opnieuw te onderzoeken. Ingevolge het zorgvuldig onderzoek van verwerende partij werd op basis van de ingediende plannen vastgesteld dat de aanvraag afwijkt van de BPA-voorschriften en dat er bij gebrek aan een openbaar onderzoek ook geen beperkte afwijking kan worden toegestaan krachtens artikel 4.4.1, §1 VCRO. Opdat verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel zou kunnen worden aangewreven dient verzoekende partij aan te tonen dat verwerende partij zelf effectief onrechtmatige verwachtingen zou hebben gewekt in hoofde van verzoekende partij (M. VAN DAMME en A. WIRTGEN, "Rechtszekerheids en vertrouwensbeginsel", in *Beginnelsen van behoorlijk bestuur*, Die Keure, Brugge, 2006, 350-351, nr. 457). Dit is echter geenszins het geval. Ook de vermeende schending van het rechtszekerheidsbeginsel is een louter gratuite stelling van verzoekende partij nu zij er niet in slaagt om concreet aan te tonen dat de bestreden beslissing afwijkt van "de in het betrokken gebied bestaande beleidslijn inzake vergunningen" (R.v.St. 14 december 2009, nr. 198.874).*

Het tweede middel is ongegrond.

Van een schending van het vertrouwensbeginsel is geen sprake. Het is vaststaande rechtspraak van de Raad van State dat van een schending van het vertrouwensbeginsel pas sprake is indien aan drie voorwaarden is voldaan: het bestaan van een bestuurlijke vergissing, het ten gevolge van die vergissing verlenen van een voordeel aan de burger en de afwezigheid van gewichtige redenen om de rechtsonderhorige dat voordeel te ontnemen (o.a. R.v.St, nr. 66.641, 9 juni 1997, Boodts). Aan deze voorwaarden is geenszins voldaan.

...

3.

De tussenkommende partijen sluiten zich aan bij het verweer in de antwoordnota.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO moet een vergunning worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover er daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de contouren waarbinnen het

vergunningverlenende bestuursorgaan beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften kan toestaan. Uit die bepaling blijkt dat afwijkingen in ieder geval maar na een openbaar onderzoek kunnen worden toegestaan.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust' in woongebied is gelegen. Het wordt evenmin betwist dat het perceel in zone 1 voor 'gesloten bebouwing' van het bijzonder plan van aanleg 'Wenduine Centrum' (vervolgens: BPA) is gelegen.

De hoofdbestemming van zone 1 van het BPA is volgens de in artikel 1 opgenomen bestemmingsvoorschriften eengezinswoningen en meergezinswoningen. De stedenbouwkundige voorschriften voor die zone van het BPA, wat de toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen betreft, bepalen onder meer het volgende:

“ ...

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

(...)

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen in geval van aaneengesloten bebouwing is beperkt tot 14,00 m, in de deelzone aangeduid met een asterisk () is de bouwdiepte op de verdieping maximum 15,00 m.*

... ”

2.

In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de aanvraag de door het geciteerde artikel 2.3 maximaal toegelaten bouwdiepte van 15,00 m overschrijdt. De verwerende partij leidt uit de plannen van de aanvraag af dat op de eerste, de tweede en de derde verdieping de breedte achteraan werd uitgebreid. Dat betekent, aldus de verwerende partij, dat *‘een bestaande achterbouw achteraan het perceel, die verder komt dan een bouwdiepte van 15 m (tot een diepte van meer dan 23,5 m), verder werd uitgebreid (namelijk verbreed)’*. De verwerende partij besluit tot de strijdigheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA betreffende de toegelaten bouwdiepten en dat een afwijking daarop niet kan worden toegestaan omdat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek werd onderworpen.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij, door tot de strijdigheid met het BPA te besluiten, het vertrouwensbeginsel schendt. Het college van burgemeester en schepenen heeft immers geoordeeld dat de aanvraag wel met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA strookt. De verzoekende partij betwist ook dat de achterbouw werd uitgebreid. Die conclusie, zo stelt de verzoekende partij, *‘is gebaseerd op basis van een verkeerde opmeting van de achterbouw door de architect’*.

4.

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan maar geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt van een vaste gedragslijn of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partij kan dan ook niet dienstig naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan verwijzen om tot een schending van het vertrouwensbeginsel te besluiten. Die beslissing heeft de verwerende partij niet genomen. De

vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg en de bestreden beslissing zijn twee afzonderlijke beslissingen van twee verschillende overheden, daar waar het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het gedrag van een en dezelfde overheid zijn gewekt.

Zoals uit artikel 4.7.21, § 1 VCRO blijkt, onderzoekt de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid. Als gevolg van de devolutive werking van het georganiseerd administratief beroep behoort het tot de wettelijke bevoegdheid van de verwerende partij om de aanvraag uit het oogpunt van de legaliteit en de opportuniteit te onderzoeken. De verwerende partij doet op grond van een eigen beoordeling uitspraak over de aanvraag, zonder daarbij door de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing gebonden te zijn. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, volstaat het enkele feit dat het college van burgemeester en schepenen wel tot de overeenstemming van de aanvraag met het BPA heeft geconcludeerd, niet om te stellen dat de verwerende partij ten onrechte tot de strijdigheid met dat BPA heeft besloten. Van een schending van het vertrouwensbeginsel kan er dan ook geen sprake zijn. Evenmin valt het in te zien hoe door de bestreden beslissing de rechtszekerheid zou zijn gecompromitteerd.

Ter betwisting van de strijdigheid met het BPA voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing op onjuiste feitelijke gegevens steunt. De vaststelling dat de achterbouw breder is uitgevoerd dan oorspronkelijk vergund, steunt immers op 'een verkeerde opmeting van de achterbouw door de architect'. Met die kritiek stelt de verzoekende partij dat de aanvraag als dusdanig weliswaar niet met het BPA overeenstemt, maar dat de aanvraag niet de juiste toestand weergeeft en dat er dus geen strijdigheid is. Niet alleen geeft de verzoekende partij geen enkel argument of legt zij geen enkel stuk voor om dat aannemelijk te maken. Bovendien komt die blote bewering erop neer dat de verzoekende partij de juistheid van de door haarzelf ingediende aanvraag in vraag stelt. Het kan de verwerende partij bezwaarlijk ten kwade worden geduid dat zij bij de beoordeling van de aanvraag van de juistheid van de op plan aangeduide afmetingen uitgaat. Als die afmetingen fout blijken te zijn, kan er alleen maar worden geconcludeerd dat het de verzoekende partij is die de verwerende partij in dwaling heeft gebracht.

Het betoog van de verzoekende partij komt erop neer dat de bestreden beslissing zou moeten worden vernietigd omdat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op onjuiste feitelijke gegevens die de verzoekende partij zelf heeft verstrekt. Die argumentatie kan evident niet worden aangenomen. Het is aan de verzoekende partij om een correcte en volledige aanvraag in te dienen zodat de verwerende partij met kennis van zaken kan beslissen. Waar uit de ingediende aanvraag zelf een strijdigheid met het BPA blijkt, kan de verzoekende partij ter weerlegging van die strijdigheid niet aanvoeren dat de verwerende partij zich heeft gebaseerd op 'een verkeerde opmeting van de achterbouw', met andere woorden op onjuiste gegevens van de aanvraag zelf.

Zoals de verwerende partij overigens ook terecht opmerkt, wordt die beweerde 'verkeerde opmeting van de achterbouw' pas voor de eerste keer bij de Raad opgeworpen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er in zijn verslag al uitdrukkelijk op gewezen dat de achterbouw, zoals die uit de aanvraag blijkt, in vergelijking met de oorspronkelijke vergunning van 25 november 1997 breder is uitgevoerd en dat een regularisatie in strijd is met de door het BPA maximaal toegelaten bouwdiepte. De verzoekende partij heeft van dat verslag kennis genomen en heeft op de hoorzitting een nota in repliek op dat verslag neergelegd. In die replieknota verwijst de verzoekende partij zonder meer naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan en rept zij met geen woord over een verkeerde opmeting van de achterbouw.

Het middel is ongegrond.

B. Eerste en derde middel

Standpunt van de verzoekende partij

1.

In het eerste middel betwist de verzoekende partij het weigeringsmotief dat haar plannen onvoldoende duidelijk zijn. Zij stelt daartoe het volgende:

“ ...

In het kader van de vergunningsaanvraag werd door Jean Paul WAEKES een plan neergelegd met de vergunde toestand op 25.11.1997 (datum aanvankelijke vergunning). Voormeld plan werd evenwel niet uitgevoerd, gelet het ongunstig advies van de brandweer van 22.12.1997. Het gewijzigd plan wijkt aanzienlijk af van het vergund plan (het trappenhuis diende uit 1 koker te bestaan, waardoor het bestaande achtergebouw meer diende afgebroken te worden, de achtergevel werd verplaatst met een diepte tot 12 meter, er diende meer funderingspalen te worden voorzien om het trappenhuis te dragen – als gevolg hiervan werd een bijkomende ruimte van 2 meter gecreëerd in de garage waardoor op het gewijzigd plan 4 volwaardige autostaanplaatsen werden voorzien). Voormeld gewijzigd plan werd nimmer door de leidinggevend architect opnieuw voorgelegd aan de gemeente De Haan.

Gelet de opmerkingen van de brandweer werd het vergund plan gewijzigd; de gewijzigde situatie (plan) werd evenwel nimmer geregulariseerd (reden van huidige regularisatie).

Bij huidige vergunningsaanvraag werd een tweede plan gevoegd met de bestaande toestand (as built); door samenlezing van het vergund plan en het plan met de bestaande (uitgevoerde situatie) kan duidelijk de wijzigingen gededuceerd worden van de actuele toestand t.o.v. van de vergunde toestand.

Ten onrechte wordt door de Deputatie gesteld dat de plannen, neergelegd bij de vergunningsaanvraag, onduidelijk zouden zijn.

■■■■■ sluit zich aan bij de stelling van het CBS van De Haan, dat de aanvraag niet diende openbaar gemaakt te worden; het feit dat het CBS van De Haan geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd, kan geenszins ■■■■■ worden uitgelegd.

Ten onrechte wordt eveneens weerhouden dat het later vergund terras niet zou vermeld zijn op het plan van de bestaande toestand. Bij een aandachtige lezing van het plan, blijkt dat een balustrade werd getekend op het plan met melding van de plaats als terras. Het is nogal evident dat het later vergund terras niet op het oorspronkelijk vergund plan vermeld werd, gezien het terras nadien werd vergund op verzoek van de ■■■■■. Nu de Overheid zonder meer stelt dat de plannen onduidelijk zijn, zonder gedetailleerd aan te tonen waar de door verzoeker neergelegde plannen onduidelijk zijn teneinde tot een geregulariseerde toestand van het gebouw te komen, is de bestreden beslissing in strijd met het motivering- (art. 3.46 Awb) en rechtszekerheidsbeginsel.

...”

2.

Het derde middel viseert de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

“ ...

De loutere vaststellingen dat er twee achtereen liggende autostaanplaatsen voorzien zijn in de garage, raakt de goede ruimtelijke ordening niet. Het louter invullen van de functie van een ruimte (zij het nu een garage of fietsberging) heeft geen invloed op een goede ruimtelijke ordening.

De aangehaalde reden van het verplaatsen van een voertuig geldt eveneens indien de parkeerplaats rechts vooraan zou ingevuld worden als fietsberging (indien daar een scooter of fietsen zouden gestald zijn, dient eveneens een voertuig verplaatst worden).

Overigens werd aan de mede eigenaars van het appartement een recht van doorgang verleend, en werd tevens een recht van voorkoop en huur verleend aan de mede – eigenaars m.b.t. de autostaanplaats(en).

Het behoort hoe dan ook niet aan de administratie tussen te komen in de wilbestemming van de mede-eigenaars tot functie toewijzing van hetzij een auto staanplaats of fietsenberging.

Overigens hebben zowel [REDACTED] steeds de intentie gehad om vier gelijkwaardige autostaanplaatsen te voorzien in de garage; dit blijkt uit volgende elementen:

- a. De aandelen verdeling in het gebouw werd aanvankelijk vastgelegd in de notariële koopakte van 28 maart 1997, opgesteld door notaris Isabelle BOSSUYT (stuk 1 [REDACTED]); hieruit blijkt eveneens de werkelijke bedoeling van partijen (p. 6 van deze akte):*

Overeenkomst tussen de kopers:

De kopers zijn overeengekomen hun voormelde onverdeelde aandelen te verbinden aan de respectieve op te richten privatieven, zodat elk een deel van het gebouw zal bezitten in privatieve en uitsluitende eigendom met aandelen in de gemeenschappelijke delen waaronder de grond, als volgt:

- de echtgenoten [REDACTED] kopers onder 1: **één parking rechts vooraan aan de straat**, en één berging op de gelijkvloerse verdieping en één appartement op de vierde verdieping, en*
- de heer [REDACTED], koper inder 2: de grote voorraadplaats, **drie parkings** en drie bergingen op de gelijkvloerse verdieping en drie appartementen respectievelijk op de eerste verdieping, de tweede verdieping en de derde verdieping.*
- b. [REDACTED] heeft zelf een ontwerp van verdeling van duizendste opgesteld voor het gebouw, waar voor de garageruimte 37,5 duizendste aan appellanten en 12,5 aan geïntimeerden werd toegewezen (stuk 2 [REDACTED]).*
- c. De vier autostaanplaatsen zijn identiek van afmeting (4,50 m. x 2,25 m.) en hebben elk 15/1000 sten in de gemene delen – het aandeel in de gemeenschappelijke delen van elke privaat deel wordt toebedeeld volgens de respectieve waarde en nut van elke privaat deel. Indien de parking rechtsachter als fietsenberging zou zijn aanzien, zou zij geenszins het zelfde aandeel hebben*

in de gemene delen dan de autostaanplaatsen;

- d. Het gewijzigd uitgevoerd plan vermeld vier autostaanplaatsen, plan welke door notaris DEPUYT ter registratie werd aangeboden (stuk 3 [REDACTED]).*
- e. In het proces- verbaal van vaststelling van 28.11.2000 (stuk 4 [REDACTED]), verklaart [REDACTED] aan de gemeente De Haan dat het gebouw uitgerust is met vier autostaanplaatsen; [REDACTED] heeft tot twee maal toe aan de verantwoordelijke van de technische dienst van de gemeente DE HAAN verklaart dat er vier volwaardige autostaanplaatsen in het gebouw aanwezig zijn;*
- f. [REDACTED] hebben de terugbetaling van de borgsom door de gemeente De Haan, voorbehoudloos aanvaard, en erkennen also dat er vier autostaanplaatsen in het gebouw aanwezig zijn;*
- g. [REDACTED] hebben van 1998 tot 21.06.08 nimmer enige opmerking gemaakt dat Jean-[REDACTED] een voertuig stalde op de parking rechtsachter.*
- h. Aan [REDACTED] werd in de basisakte een voorkeurrecht van huur voor de autostaanplaats 3 (rechtsvoor) verleend (staanplaats toebehorend aan [REDACTED]), gezien zij reeds de staanplaats rechtsachter bezitten.*
- Gezien naar aanleiding van het hangend geschil door notaris DEPUYT werd vastgesteld dat het geregistreerd plan en de basisakte, met betrekking tot de bepaling van de staanplaatsen in de garage niet conform zijn, werd door voormelde notaris, gelet de duidelijke materiële misslag in de basisakte, een verbeterde akte opgesteld welke geregistreerd werd (stuk 5 [REDACTED]).*

Een verbeterde notariële akte is een akte die bedoeld is om een materiële vergissing of vergetelheid in een oorspronkelijke akte te herstellen.

[REDACTED] hebben tot op heden deze verbeterde akte, welke geregistreerd werd, niet betwist...

Huidige regularisatie is een loutere bevestiging van de sinds aanvang van het gebouw bestaande toestand, welke uitdrukkelijk gewild werd door "alle mede eigenaars van het gebouw".

De vermelding dat er vier parkeerplaatsen voorzien zijn in de garage druist aldus niet in tegen een goede ruimtelijke ordening, als evenmin het feit dat er achtereen liggende autostaanplaatsen aanwezig zijn. Het feit dat [REDACTED] thans de autostaanplaats toebehorend aan [REDACTED] huurt, lost het "gestelde probleem" volledig op.

De beslissende overheid dient zich niet te mengen in de functie toewijzing van privatieve gedeelte van een gebouw. Gezien de bestreden beslissing in casu zich wel mengt in de functie toewijzing van privatieve gedeelte van het gebouw, wordt het verbod van "détournement de pouvoir" flagrant miskend, met name mag een bestuursorgaan de aan hem geattributioneerde bevoegdheid alleen gebruiken voor het doel waarvoor die bevoegdheid is gegeven (art. 3.3 AWB).

...

Beoordeling door de Raad

Uit de beoordeling van het tweede middel blijkt dat de aanvraag strijdig is met het BPA en dat de verzoekende partij ter weerlegging van die strijdigheid zich niet op onjuistheden van haar eigen aanvraag kan beroepen.

Het niet weerlegde weigeringsmotief van de strijdigheid met het BPA volstaat om de bestreden beslissing te dragen. De wettigheidskritiek die de verzoekende partij in het eerste en derde middel geeft, komt neer op kritiek op overtollige motieven en kan om die reden niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Het eerste en het derde middel worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. 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 12 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Lieselotte JOPPEN

Geert DE WOLF