RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0762 van 4 november 2014 in de zaak 1011/0546/A/8/0631

bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Dirk DE MEERLEER kantoor houdende te 9300 Aalst, Sylvain Vanderguchtlaan 5 waar woonplaats wordt gekozen
verzoekende partij
tegen:

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

vertegenwoordigd door: mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

de heer

Tussenkomende partijen:

In zake:

de heer
mevrouw

bijgestaan en vertegenwoordigd door: advocaat Marc DE LAT kantoor houdende te 9420 Erpe-Mere, Gentsesteenweg 157 waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 februari 2011 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 24 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 16 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een garage en de aanleg van een oprit naar de garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te en met als kadastrale omschrijving.

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 tussenkomende partij hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel aan de derde kamer werd toegewezen, werd op 26 mei 2014 aan de achtste kamer toegewezen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 17 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk DE MEERLEER die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Marc DE LAT die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn 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 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 en mevrouw verzoeken met een aangetekende brief van 6 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 30 mei 2011 vastgesteld dat de tussenkomende partijen als aanvragers belanghebbenden zijn in de zin van artikel 4.8.19, §1, eerste lid VCRO, samen gelezen met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO, en heeft het verzoek tot tussenkomst ingewilligd. Er bestaan geen redenen om anders te oordelen.

IV. FEITEN

Op 28 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor de bouw van een garage en de aanleg van een oprit naar de garage.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied gelegen.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Bergemeersen', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 14 mei 1992.

De percelen zijn ook gelegen binnen de omschrijving van de verkaveling, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 10 augustus 1970 voor elf loten. De verkavelingsvergunning is voor de loten vier, vijf, zes en acht vervallen. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst vergunt op 10 januari 2005 een wijziging van de verkaveling waarbij de loten negen en tien worden samengevoegd. Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 augustus 2005 wordt een wijziging vergund waarbij de samengevoegde loten negen en tien voor de bouw van een meergezinswoning met vijf woongelegenheden worden bestemd.

De percelen zijn ook gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst', vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 11 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 16 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen die beslissing op 18 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 16 november 2010 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De motivering daarvan luidt als volgt:

... De watertoets

Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet is gelegen in een risicozone voor overstroming, zodat in alle redelijkhied dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt, voor zoverre gekend.

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 juridische aspecten

De beoogde garage wordt ingeplant in een zone bestemd voor autostandplaatsen als hoofdbestemming, opritten en verhardingen voor voetpaden en groen als nevenbestemming (zone 3).

Deze zone betreft een binnengebied dat enkel bereikbaar is via een binnenweg, en kan ingericht worden als stelplaatsen voor auto's.

Op het perceel heeft zone 8 volgens het plan van het voormelde BPA een diepte

van 18,50m ter hoogte van de linker perceelsgrens gemeten vanaf de achterbouw in zone 2, terwijl deze afstand op het inplantingsplan 21.74m bedraagt.

De zones van het BPA staan niet correct aangeduid op het inplantingsplan van de voorliggende aanvraag, zodat onvoldoende kan nagegaan worden of de garage en de verhardingen zich bevinden binnen de daarvoor bestemde zone.

Wegens onvolledigheid van het dossier kan er bijgevolg onvoldoende nagegaan worden of de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het op 14 mei 1992 goedgekeurde BPA "Bergemeersen".

De goede ruimtelijke ordening

Het betreffende binnengebied dient in zijn geheel uitgewerkt te worden in plaats van hierbinnen één garage te vergunnen, achteraan een bebouwd perceel. Een ad hoc aansnijding zoals hier voorgesteld hypothekeert de realisatie van dit gebied zoals voorzien in het bpa. Wanneer elke eigenaar van een perceel in dit gebied een eigen ontsluiting ernaar wil/moet realiseren wordt dit gebied dusdanig versnipperd, waardoor de impact op de omgeving groter wordt dan wanneer een ontsluiting gerealiseerd wordt zoals ze in het bpa voorzien wordt. Enkel op de in het bpa voorziene manier kan een kwalitatieve invulling van dit gebied ontstaan.

De voorgestelde werken brengen de ruimtelijke draagkracht en het belang van de aanpalende percelen in het gedrang.

De verwerende partij beslist op 23 december 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

De juridische aspecten

De beoogde garage wordt ingeplant in een zone bestemd voor autostandplaatsen als hoofdbestemming, opritten en verhardingen voor voetpaden en groen als nevenbestemming (zone 3).

Deze zone betreft een binnengebied dat enkel bereikbaar is via een binnenweg, en kan ingericht worden als stelplaatsen voor auto's.

Op het perceel heeft zone 8 volgens het plan van het voormelde BPA een diepte van 18,50m ter hoogte van de linker perceelsgrens gemeten vanaf de achterbouw in zone 2, terwijl deze afstand op het inplantingsplan 21.74m bedraagt.

Het gevraagde is in overeenstemming met de geldende bepalingen van het BPA, ook wat de toegangsweg betreft.

De goede ruimtelijke ordening

Het betreffende binnengebied werd nog steeds niet in zijn geheel gerealiseerd, zodat bezwaarlijk kan verwacht worden dat eigenaars nog langer wachten op de ontwikkeling ervan. Het voorgestelde ontwerp brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang en hypothekeert de realisatie van deze zone niet.

De voorgestelde werken brengen de ruimtelijke draagkracht en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang.

De toegangsweg dient te worden aangelegd in waterdoorlatende verharding. ..."

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint voor belanghebbende derden de beroepstermijn van 30 dagen te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking.

Het dossier bevat geen attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 7 januari 2011 aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst en aan de tussenkomende partijen heeft betekend. Het initiële verzoekschrift tot vernietiging is met een aangetekende brief van 8 februari 2011 ingediend. Alleen al daaruit blijkt dat het beroep tot vernietiging tijdig is ingesteld.

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 17 februari 2011 de verzoekende partij in de gelegenheid gesteld om haar verzoekschrift te regulariseren. Het geregulariseerd verzoekschrift is met een aangetekende brief van 24 februari 2011 ingediend, dat wil zeggen binnen de door artikel 4.8.17, §2, tweede lid VCRO bepaalde vervaltermijn van vijftien dagen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

In overeenstemming met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

De verzoekende partij dient zich aan als naburige omwonende en eigenaar van het perceel, gelegen te 9300 Aalst, Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij. De Raad ziet evenmin redenen om het belang ambtshalve in vraag te stellen.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert de volgende exceptie van niet-ontvankelijkheid aan:

Artikel 4.8.16. §3, 5° VCRO vereist dat in een verzoekschrift bij Uw Raad de verzoekende partij de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt, aangeeft.

Verzoeker laat na in zijn verzoekschrift enige geschonden geachte regelgeving aan te duiden, noch formuleert hij enig individuele middel.

Bij gebreke aan opgave van enig geschonden geachte regelgeving dient te worden geoordeeld dat de bestreden beslissing regelmatig is.

Minstens dient te worden geoordeeld dat het verzoek onontvankelijk is wegens schending van de rechten van verdediging, nu verweerster geen nuttig verweer kan voeren.

Gelet op bovenstaande overwegingen is het verzoek kennelijk onontvankelijk.

..."

2. De tussenkomende partijen voeren eenzelfde exceptie aan.

3. In haar wederantwoordnota ontkent de verzoekende partij dat het onduidelijk zou zijn welke onregelmatigheden zij tegen de bestreden beslissing inbrengt.

Beoordeling door de Raad

Uit artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO blijkt dat een middel moet bestaan uit een duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en van de wijze waarop die regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden. Het vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Een beroep tot vernietiging is ontvankelijk wanneer minstens een ontvankelijk rechtsmiddel wordt aangevoerd. Dat betekent dat de verzoekende partij, al is het summier maar toch voldoende duidelijk, minstens een onwettigheid moet aanwijzen die volgens haar de bestreden beslissing aantast. Vereist het recht van verdediging dat de middelen afdoende duidelijk en te beantwoorden zijn, dan mogen de in het verzoekschrift aangevoerde wettigheidsbezwaren ook niet te formalistisch worden beoordeeld.

Het ontbreken van een aanduiding van de geschonden geachte rechtsregels leidt niet tot de nietontvankelijkheid van het verzoekschrift als de onregelmatigheden die de verwerende partij worden aangewreven, voldoende duidelijk worden omschreven.

De in het verzoekschrift als 'opmerkingen' aangevoerde middelen worden niet bepaald altijd even duidelijk uiteengezet. Niettemin kan er in het verzoekschrift ook duidelijke, te beantwoorden en dus ontvankelijke wettigheidskritiek worden onderkend. In het aan de 'gebrekkige motivatie van de bestreden beslissing' ontleende middel wordt de verwerende partij verweten dat zij niet heeft kunnen oordelen of de aanvraag wel binnen de geëigende zone van het bijzonder plan van aanleg 'Bergemeersen' is gelegen, nu op het plan van de aanvraag de zones niet correct zijn opgetekend. De verzoekende partij verwijst ter ondersteuning naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 16 augustus 2010 dat de vergunning onder meer op grond van dat motief heeft geweigerd. De essentie van dit wettigheidsbezwaar dat de verzoekende partij tegen de bestreden beslissing laat gelden, met name dat de verwerende partij niet met kennis van zaken tot de bestaanbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van genoemd bijzonder plan van aanleg heeft kunnen besluiten, is duidelijk verstaanbaar en voor repliek vatbaar. De verwerende partij en de

tussenkomende partij kunnen ter zake niet voorhouden dat het hen niet duidelijk is wat de verzoekende partij bedoelt en dat zij zich niet hebben kunnen verweren.

De exceptie is ongegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT VERNIETIGING

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1. In wat als een tweede middel kan worden begrepen, voert de verzoekende partij de 'gebrekkige motivatie van de bestreden beslissing' aan.

De verzoekende partij voert onder meer aan dat de verwerende partij zich ertoe beperkt te stellen dat de aanvraag met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg 'Bergemeersen' in overeenstemming is, zonder te motiveren waarom zij van het andersluidend oordeel van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst afwijkt. De verwerende partij kan volgens de verzoekende partij niet oordelen of de aanvraag in de juiste zone van genoemd bijzonder plan van aanleg gelegen is omdat op het plan van de aanvraag de zones niet zijn opgetekend.

2. De verwerende partij herhaalt dat de verzoekende partij geen ontvankelijk middel formuleert en voegt daaraan toe:

"

De inhoudelijke beweringen van verzoeker zijn daarenboven onduidelijk geformuleerd, loutere stellingen zonder enige concrete onderbouwing, en missen daarenboven veelal een feitelijke en juridische grondslag. (Zo werd wel fotomateriaal bij de aanvraag gevoegd, is het bestaan, de omvang en de uitvoering van een erfdienstbaarheid niet relevant aangezien dit subjectieve rechten betreft, dient de deputatie niet te antwoorden op de motieven van de beslissing van het CBS, had de deputatie weldegelijk kennis van de van toepassing zijn voorschriften van het BPA aangezien dit expliciet in de bestreden beslissing wordt aangeduid, enz.)

..."

- De tussenkomende partijen herhalen op hun beurt dat de verzoekende partij geen ontvankelijk middel formuleert en stellen dat de verwerende partij hun administratief beroep terecht heeft ingewilligd.
- 4. In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets inhoudelijks toe.

Beoordeling door de Raad

1. Bij de beoordeling van de ontvankelijkheid is er al in de daarin aangegeven mate geoordeeld dat de verzoekende partij ontvankelijke wettigheidskritiek op de bestreden beslissing geeft.

2. Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan de

vergunning onder meer moet weigeren als de aanvraag niet met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg of met de verkavelingsvoorschriften overeenstemt, tenzij er daarvan op geldige wijze wordt afgeweken.

Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de aanvraag binnen het beheersingsgebied van het bijzonder plan van aanleg 'Bergemeersen' (vervolgens: BPA) is gelegen. Het blijkt ook dat de aangevraagde werken gedeeltelijk worden uitgevoerd op de samengevoegde loten acht en negen van de verkavelingsvergunning, vergund op 10 augustus 1970, en gewijzigd op 10 januari 2005 en 16 augustus 2005 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst. De verkavelingsvoorschriften verwijzen naar de voorschriften van het BPA.

3. Zoals blijkt uit de verklarende nota, strekt de aanvraag van de tussenkomende partijen tot de bouw van een garage en de aanleg van een oprit in zone 3 van het BPA. Uit de verklaring bij de bouwzones van het BPA blijkt dat zone 3 autostandplaatsen als hoofdbestemming heeft, en als nevenbestemming de aanleg van groen en verhardingen voor voetpaden, opritten en terrassen.

Een correcte situering van de werken binnen zone 3 is dus doorslaggevend voor de bestaanbaarheid van de aanvraag met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het BPA.

4.

In eerste administratieve aanleg heeft het college van burgemeester en schepenen de vergunning geweigerd onder meer op grond van het motief dat de 'zones van het BPA (...) niet volledig (staan) aangeduid op het inplantingsplan'. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst overweegt in zijn weigeringsbeslissing dat er als gevolg van die onduidelijkheid 'onvoldoende kan geverifieerd worden of de garage en de verhardingen zich bevinden binnen de daarvoor bestemde zone' en dat 'op het perceel (...) zone 8 volgens het BPA een diepte (heeft) van circa 18,50 m ter hoogte van de linker perceelsgrens gemeten vanaf de achterbouw (zone 2), terwijl deze afstand op het inplantingsplan circa 22 m bedraagt'. Het college van burgemeester en schepenen besluit dat er wegens onvolledigheid van het dossier 'onvoldoende nagegaan (kan) worden of de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften en bepalingen van het (...) BPA'.

Het behoort tot de wettelijke opdracht van de verwerende partij als orgaan van actief bestuur om de aanvraag zowel uit het oogpunt van de legaliteit als van de opportuniteit opnieuw te onderzoeken. De verwerende partij is daarbij niet door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst gebonden. Wanneer de verwerende partij evenwel in de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing te lezen krijgt dat de zones van het BPA op het inplantingsplan van de aanvraag niet correct worden weergegeven en dat er daardoor niet kan worden onderzocht of de aanvraag wel in de geëigende zone is gelegen, staat zij voor een essentieel bezwaar dat zij behoort te onderzoeken. De vraag naar de planologische toelaatbaarheid van de aanvraag staat of valt immers met de juiste ligging binnen het BPA. Zonder correct plan kan de verwerende partij niet met kennis van zaken aan het BPA toetsen. De verwerende partij besteedt daar in de bestreden beslissing geen aandacht aan en neemt voetstoots aan dat de aanvraag in overeenstemming met de geldende bepalingen van het BPA is.

Overigens heeft ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn andersluidend verslag de aandacht van de verwerende partij erop gevestigd dat de zones van het BPA niet correct op het inplantingsplan van de aanvraag worden weergegeven en dat er daardoor onvoldoende kan worden nagegaan of de garage en verhardingen wel binnen de daarvoor bestemde zone van het BPA zijn gelegen.

Het blijkt niet dat de in de bestreden beslissing gemaakte planologische toets dat de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA bestaanbaar is, op feitelijk correcte gegevens berust.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

C. Kosten

De verwerende partij vraagt 'in bijkomende orde en in voorkomend geval' dat de kosten van het geding ten laste van het Vlaams Gewest worden gelegd.

Dat verzoek is in strijd met artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO dat bepaalt dat de kosten ten laste worden gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Het valt niet in te zien hoe het Vlaams Gewest in het huidige geding kan worden beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van een en is ontvankelijk.

2.	Het beroep is ontvankelijk en gegrond.				
3.	De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een garage en de aanleg van een oprit op percelen gelegen te 9300 Aalst, en met kadastrale omschrijving				
4.	De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.				
5.	De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.				
Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:					
Geert DE WOLF,		voorzitter van de achtste kamer,			
		met bijstand van			
Hei	di HUANG,	toegevoegd griffier.			
De	toegevoegd griffier,		De voorzitter van de achtste kamer,		
Hei	di HUANG		Geert DE WOLF		