

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0665 van 19 november 2013
in de zaak 1213/0027/SA/4/0023

- In zake:*
1. de **gemeente LAARNE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
 2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente LAARNE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Gent, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Johan VAN DE VIJVER**
2. mevrouw **Veerle VAN PETEGHEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Aalst, Steenweg op Dendermonde 149
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 september 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 1 maart 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van 2 rijwoningen met bergplaatsen en voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, 4 afzonderlijke garages en 3 staanplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Laarne, Achterstraat 16-18 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0008H3 en 0008K3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 28 november 2012 met nummer S/2012/0238 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen omdat niet voldaan werd aan de voorwaarde van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 17 december 2012 een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

3.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De heer Johan VAN DE VIJVER en mevrouw Veerle VAN PETEGHEM verzoeken met een aangetekende brief van 22 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 november 2012 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd.

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

IV. FEITEN

1.

Op 1 december 2011 verleent de verwerende partij onder voorwaarden aan de tussenkomenende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De tweede verzoekende partij heeft voor de Raad de vernietiging gevorderd van deze beslissing. Bij arrest van 19 februari 2013 met nummer A/2013/0077 werd het beroep ongegrond verklaard.

2.

Op 15 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne vervolgens een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van 2 rijwoningen met bergplaatsen, het bouwen van een meergezinswoning (4 woonentiteiten) met 4 afzonderlijke garages en 3 staanplaatsen”*.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van de verkavelingsvergunning 10.111.588V van 15 december 1969, zoals gewijzigd bij het vermeld vergunningsbesluit van 1 december 2011 van de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne weigert op 1 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, de stedenbouwkundige voorschriften en/of verkavelingsvoorschriften

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, 4 afzonderlijke garages en 3 staanplaatsen na afbraak van 2 rijwoningen met bergplaatsen te Laarne 1^e afdeling Achterstraat 16-18 sectie C nr. 8H3, 8K3 lot 1.

...

Stedenbouwkundige basisgegevens uit plannen van aanleg

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan GENTSE EN KANAALZONE (KB 14/09/1977) gelegen in een woongebied waarvoor volgens artikel 6.1.2.2. van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van toepassing zijn:

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is gelegen in een verkaveling goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 15 december 1969 op naam van De Cock André referentie 10.111.588V.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Deze aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, 4 afzonderlijke garages en 3 staanplaatsen na afbraak van 2 rijwoningen met bergplaatsen. Het perceel paalt aan een uitgeruste weg en is gesitueerd binnen het centrum van de gemeente binnen een bebouwde omgeving.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, 4 afzonderlijke garages en 3 staanplaatsen na afbraak van 2 rijwoningen met bergplaatsen. Het perceel paalt aan een uitgeruste weg en is gesitueerd binnen het centrum van de gemeente binnen een bebouwde omgeving;

Gelet op de verkavelingsvergunning goedgekeurd door het college van burgemeester en

schepenen in zitting van 15 december 1969 op naam van De Cock André referentie 10.111.588V

Gelet op de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkavelingsvergunning.

Overwegende dat een aanvraag tot wijziging verkavelingsvergunning werd ingediend op 8 juni 2011 voor het wijzigen van de stedenbouwkundige voorschriften voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden op lot 1.

Overwegende dat de aanvraag tot wijziging werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 1 september 2011;

Overwegende dat door de aanvragers beroep werd aangetekend tegen de beslissing van het college dd. 1 september 2011 bij de Deputatie van Oost-Vlaanderen;

Overwegende dat het beroep werd ingewilligd door de Deputatie in zitting van 1 december 2011 en vergunning werd verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- de voorste en achterste dakhellingsgraad dient te worden voorzien op 45° samen met het verplicht toepassen van een afgeknotte nok op een hoogte van max. 3.10m boven de kroonlijsthoogte;*
- de breedte van de dakerkers dient beperkt te worden tot een maximum van 1/3 van de gevelbreedte, zowel voor wat betreft de voor- als de achtergevel;*

Overwegende dat het college in zitting van 5 januari 2012 beslist heeft beroep aan te tekenen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen met verzoek tot vernietiging van de beslissing van de deputatie van Oost-Vlaanderen van 1 december 2011;

Overwegende dat tot op heden geen beslissing is genomendoor de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

Overwegende dat de bouwaanvraag enkel kan getoetst worden aan de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van 15 december 1969 en aldus niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke aanleg in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is;

Algemene conclusie

Overwegende dat uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening op dit plaats in gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de aanvraag vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is;

De aanvraag is niet vatbaar voor inwilliging.

...

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 juli 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 juli 2012 beslist de verwerende partij op 12 juli 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

1.1 Planologische voorschriften

- Het perceel ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgesteld gewestplan *Gentse en Kanaalzone*. De bouwplaats ligt in woongebied.

...

- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan dat de bestemming van dit terrein wijzigt.
- Het perceel is als het lot 1 gelegen in de niet vervallen verkaveling, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 15 december 1969 op naam van De Cock André referentie 10.111.588V.

Op 1 december 2011 werd door de deputatie een vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning voorwaardelijk verleend in functie van het oprichten van een meergezinswoning met 4 wooneenheden op lot 1. Tegen deze vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dewelke zich nog niet uitsprak. Bijgevolg is deze verkavelingsvergunning uitvoerbaar.

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het perceel ligt in het centrum van Laarne aan de Achterstraat, een smalle eenrichtingsweg met lage gesloten bebouwing van voornamelijk een gelijkvloers met zadeldak.

De aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten, 4 afzonderlijke garages en 3 staanplaatsen na afbraak van 2 rijwoningen met bergplaatsen. Het gebouw is 14,40 m breed, 12,40 m diep op het gelijkvloers en 12 m op de verdiepingen, met kroonlijsthoogte 6 m en afgeknotte nok op 9,10 m. Het is symmetrisch ingedeeld met 2 appartementen op het gelijkvloers en 2 duplex appartementen op de eerste en tweede verdiepingen.

...

2.1 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 door het voorzien van 2 hemelwaterputten van 7500 l en 5000 l.

Er kan in alle redelijkheid gesteld worden dat er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt, de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning met 4 woonentiteiten die toegangsdeuren bevat op 2 niveaus. Bijgevolg valt deze niet binnen het toepassingsgebied van de toegankelijkheidsverordening.

2.3 De juridische aspecten

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

De voorgestelde meergezinswoning komt overeen met het voorontwerp dat bij de verkavelingswijziging gevoegd werd. Het voldoet aan de bepalingen van de geldende

verkavelingsvoorschriften.

Het college van burgemeester en schepenen gaat er verkeerdelijk van uit dat de op 1 december 2011 goedgekeurde verkavelingswijziging buiten beschouwing dient gelaten te worden, gelet op het beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen werkt evenwel niet schorsend, het is enkel wanneer de schorsing werd gevraagd en de voorzitter van de Raad tot schorsing heeft beslist dat een vergunning niet uitvoerbaar is. Het college van burgemeester en schepenen verzocht niet om schorsing van de verleende verkavelingswijziging, zodat deze op vandaag uitvoerbaar is.

Artikel 4.3.1 § 2 bepaalt:

...

De betrokken aanpalenden hebben de aanvraag voor akkoord ondertekend, ook voor wat betreft de garages.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Aangezien het gevraagde conform het geldende verkavelingsplan werd opgesteld, dient geconcludeerd dat het gevraagde past binnen een goede ruimtelijke ordening, aangezien de geldende verkavelingsvoorschriften de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 1 augustus 2012.

Het beroep, ingediend met een aangetekende brief van 13 september 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

" ...

De aanvraag heeft betrekking op een perceel dat gelegen is op het grondgebied van de gemeente Laarne, Acherstraat 16/18; kadastraal gekend 1° afdeling, sectie C, nr. 0008H3, 0008K3.

De gemeente Laarne heeft een belang om op te treden om haar beleid inzake de mobiliteit en haar patrimonium op haar terrein te beschermen.

Het geplande project doorkruist het planologische beleid van de verzoekende partij (...), derhalve heeft de verzoekende partij een belang.

De stad heeft een planologisch beleid. Dit planologisch beleid is een recht in het belang van de stad voor het behoud o.a. het patrimonium, mobiliteit.

De stad heeft de bevoegdheid om haar territorium te beschermen en te vrijwaren voor willekeur.

De stad is in haar beleid (bescherming van het organiseren en ordenen van haar territorium) geschaad door een beslissing van een andere overheid.

Wanneer er aan belangenafweging wordt gedaan moet vastgesteld worden dat de ernst van de schending van de problematiek van de mobiliteit veel ernstiger is dan het niet uitvoeren van de milieuvergunning. Het algemeen belang primeert hier duidelijk op het privaat belang. (...)

De gemeente beschikt over het rechtens vereiste belang en de hinder in de zin van artikel 4.8.16 § 1 eerste lid, 3° VCRO.

Er is duidelijk een schaalbreuk en de mobiliteit komt in het gedrang.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft belang als vergunningverlenende overheid (art. 4.8.16 §1.2° VCRO).

Vermits het College van Burgemeester en Schepenen oorspronkelijk de vergunning had geweigerd op 01.03.12 en dit besluit werd vernietigd door de deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen heeft het CBS een belang om de vernietiging te benaarstigen van het besluit van de deputatie.

...

Het volledig beleid van de stad Laarne wordt door de beslissing doorkruist.

De samenhang van de gebouwen en het behoud van de wijk wordt volledig aangetast.

Uit de foto's blijkt dat de toegang tot het terrein niet geschikt is voor 4 bijkomende woonentiteiten.

Het uitvoeren van het project zal blijvend schade veroorzaken voor de onmiddellijke omgeving, voornamelijk naar mobiliteit toe en schaalbreuk met de bestaande gebouwen.

De gemeente dient immers de veiligheid te waarborgen.

..."

De tussenkommende partijen repliceren:

"

In haar verzoek tot voortzetting tracht verzoekende partij op een nogal algemene wijze haar belang te staven alsook een duiding te geven van haar ruimtelijk orderingsbeleid op haar grondgebied.

Blijkbaar is de verzoekende partij vergeten dat her en der in diezelfde Achterstraat verschillende meergezinswoningen worden vergund, in eerste aanleg door CBS Laarne.

Wat des te frappanter is, betreft het feit dat op 10/5/2012 (zeer recent dus) door het CBS Laarne een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een meergezinswoning in de Achterstraat met de volgende motivering (...):

“Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

BESLUIT: met algemene stemmen

Er bestaat geen aanleiding om vergunning te weigeren”

Verder werd op 1/7/2010 (...) in diezelfde Achterstraat eveneens door het CBS Laarne in eerste aanleg een meergezinswoning vergund, meer nog zelfs tegen een ONGUNSTIG advies van ONROEREND ERFGOED in.

Derhalve – zoals verzoekende partij doet – durven poneren in het verzoek tot voortzetting dat het geplande project het planologische beleid van de gemeente doorkruist en dat de gemeente willekeur dient tegen te gaan, is een bizarre getuigenis waaruit – in vergelijking met voorliggend dossier in diezelfde Achterstraat – de geloofwaardig van het belang van verzoeker voorligt.

Tussenkomen de partij durft te stellen dat het belang waarop verzoekende partij zich beroept manifest indruist tegen haar eigen vergunningenbeleid dat wordt gevoerd in de Achterstraat (...).

Dat er bijgevolg geen enkel actueel en geloofwaardig belang van verzoekende partij voorligt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat de bij het dossier betrokken vergunningsverlenende bestuursorganen bij de Raad een beroep kunnen instellen. De tweede verzoekende partij, die tevens een rechtsgeldige beslissing voorlegt om in rechte te treden, beschikt derhalve over het rechtens vereiste belang en de vereiste hoedanigheid om bij de Raad een beroep in te stellen.

2.

De eerste verzoekende partij beroept zich op artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO om een beroep bij de Raad in te stellen.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift onder meer dat het beleid van de gemeente Laarne wordt doorkruist, dat de samenhang van de gebouwen en de wijk volledig wordt aangetast, dat de toegang tot het terrein niet is geschikt voor 4 bijkomende voertuigen, dat het project blijvende schade zal veroorzaken aan de onmiddellijke omgeving naar mobiliteit en een definitieve schaalbreuk betekent met de bestaande gebouwen en dat de gemeente de veiligheid dient te waarborgen.

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende aannemelijk gemaakt dat de gemeente Laarne hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing en derhalve een belang heeft om beroep in te stellen bij de Raad.

3.

De exceptie van de tussenkomenende partijen kan om de hiernavolgende redenen niet worden aangenomen.

De tussenkomenende partijen werpen op dat de verzoekende partijen geen belang kunnen voorhouden om een beroep in te stellen bij de Raad aangezien reeds vergunningen werden verleend voor het oprichten van meergezinswoningen in de Achterstraat te Laarne, waarbij ze verwijzen naar vergunningsbeslissingen van 1 juli 2010 en van 10 mei 2012.

In de beslissing van 1 juli 2010 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 2 wooneenheden en carport na het slopen van 2 woningen. In de beslissing van 10 mei 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een halfopen meergezinswoning met 4 wooneenheden en 4 garages met een plat dak op het hoekgedeelte.

Deze verguningsbeslissingen laten echter, in tegenstelling tot wat de tussenkomenende partijen voorhouden, niet toe om het belang van de eerste verzoekende partij zoals aangehaald in het vorig randnummer te ontkennen. De verzoekende partijen gronden het belang van de eerste verzoekende partij immers niet op het enkele feit dat het project een meergezinswoning betreft en de tweede verzoekende partij heeft, zoals reeds vastgesteld, als vergunningverlenend bestuursorgaan dat oordeelde in eerste administratieve aanleg van rechtswege belang om een beroep bij de Raad in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de materiële en formele motiveringsplicht, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO, van de goede ruimtelijke ordening en van artikel 159 van de gecoördineerde Grondwet.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Eerste onderdeel art. 159 G.W.

Ten onrechte wordt door de deputatie voorgehouden dat vermist de verkavelingsvergunning van 01.12.2011 niet werd geschorst ze automatisch uitvoerbaar is.

Administratieve rechtscolleges zijn ook gebonden door art. 159 G.W. (...)

Tegen voormelde vergunning is een procedure hangende bij uw Raad (...) om de beslissing van de deputatie waarbij de vergunning werd afgeleverd te laten vernietigen.

De middelen die werden ontwikkeld tonen aan dat de vergunning onwettig is:

...

Derhalve is de stedenbouwkundige vergunning welke gesteund is op een onwettige verkavelingsvergunning eveneens onwettig.

De deputatie had toepassing moeten maken van art. 159 G.W.

...

Tweede onderdeel. Geen onderzoek en belangenafweging (schending van de het zorgvuldigheidbeginsel en geen motivering

Art. 4.3.1. § 1.

“Een vergunning wordt geweigerd:

indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- 1 a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*
- b) een goede ruimtelijke ordening”*

Wanneer een vergunningsverlenende overheid anders heeft beslist dan zal de beroepsinstantie bijzonder goed moeten motiveren waarom er wordt afgeweken van de normale beleidslijn van de eerste vergunningsverlenende overheid. (...).

Art. 1.1.4 VCRO bepaalt (...):

...

In het art. 4 van het decreet van 18 mei 1999 is het basisprincipe duurzaamheid. (...) De ruimtelijke ordening is toekomst gericht.

Er werd door de deputatie geen enkel onderzoek gedaan naar de ruimtelijke ordening, de inplanting, naar de mobiliteit.

De enige motivering van de deputatie is:

...

In de stedenbouwkundige vergunning wordt geen enkel concreet feitelijk gegeven aangehaald m.b.t. de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving (...).

Het is dus een stijlformulering die niet kan aanvaard worden.

Uit het dossier en de plannen blijkt:

- dat de uitrit van het perceel smal en schuin staat op de rijrichting naar het centrum zodat het aantal garages moet beperkt blijven om geen hinder te veroorzaken voor het doorgaand verkeer met enkele rijrichting;*
- aan de overkant van de weg zijn parkeerplaatsen voorzien waardoor de uitrit praktisch niet mogelijk is;*
- de andere en bestaande uitritten van de aanpalende percelen staan loodrecht op de straat zodat zij geen hinder veroorzaken;*
- het voorzien van 1,5 garages per woonentiteit is te weinig rekening houdend met het feit dat er geen parkeerplaatsen zijn in de onmiddellijke omgeving;*
- gezien de geringe bouwdiepte van het bouwperceel, is de bouwdiepte tot 12 m totaal onaanvaardbaar vermits daardoor het lot 2 volledig wordt ingesloten.*

De verwijzing naar de verkavelingsvoorschriften toont aan dat er geen enkel onderzoek is gebeurd, naar de inplanting, de mobiliteit, de toetsing met de onmiddellijke omgeving ...

De simpele verwijzing naar de verkavelingsvoorschriften kan zeker geen verantwoording voor de inplanting van de garages zijn, vermits de inplanting van de garages niet voorzien

is in de verkaveling, idem voor wat betreft de groenzone met beplantingen die niet weergegeven werd in de verkavelingsvoorschriften.

Uit de fotoreportage en het uittreksel uit het kadastraal plan betreffende de Achterstraat blijkt dat er slechts woningen met een beperkt gabariet aanwezig zijn, allen gelegen aan de smalle straatzijde.

De deputatie onderzoekt dus niets (niet zorgvuldig te werk gegaan) en heeft geen enkel motief.

De onverenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving is een schending van de ruimtelijke draagkracht en de problematiek van de mobiliteit.

...

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

Verzoeker stelt terecht dat administratieve rechtscolleges ook gehouden zijn door art. 159 B.W.

De deputatie is echter geen rechtscollege maar een orgaan van actief bestuur, dat gehouden is om de in art. 159 G.W. vermelde besluiten en verordeningen toe te passen, zolang zijn niet zijn opgeheven, tenzij deze flagrant onwettig blijken te zijn.

I.c. wordt niet aangetoond dat de verkavelingsvergunning flagrant onwettig zou zijn.

De deputatie is dan ook gehouden om de stedenbouwkundige aanvraag aan deze verkavelingsvergunning te toetsen, zolang zijn niet vernietigd wordt door uw Raad.

...

De deputatie heeft niet onredelijk noch onzorgvuldig geoordeeld, door uit te gaan van het gegeven dat de verkavelingsvoorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven in de zin van art. 4.3.1 § 2, 3° VCRO en het bijgevolg volstaat de stedenbouwkundige aanvraag aan deze verkavelingsvergunning te toetsen.

...”

De tussenkomende partijen stellen:

“ ...

*Inmiddels is bij arrest van 19 februari 2013 door Uw Raad geoordeeld dat de vordering tot vernietiging van de verkavelingsvergunning **ongegrond is (...)**.*

*Hierdoor is de discussie over de wettigheid – die verzoeker meent te moeten opwerpen – zonder meer een afgesloten hoofdstuk en heeft dit middel en haar eerste onderdeel **geen voorwerp meer**.*

Voor zover als nodig verwijst tussenkomende partij naar haar uiteenzetting terzake en herneemt ze integraal haar standpunt:

De arresten van de Raad van State die verzoeker opwerpt om te besluiten dat verwerende partij de verkavelingsvergunning van 1 december 2011 op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing had moeten laten.

Welnu, uit de betreffende arresten blijkt juist het tegendeel.

...

Uit voormeld arrest volgt dat de in artikel 159 van de Grondwet gestelde regel enkel geldt voor de met rechtspraak belaste organen, doch niet voor het actief bestuur. De Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen levert vergunningen af (vorm van actief bestuur) maar velt uiteraard geen vonnissen of arresten ...

Enkel wanneer de verkavelingsvergunning van 1 december 2011 wegens zijn flagrante, onbetwistbare onwettigheid als niet bestaande moeten worden beschouwd, kan de Deputatie dit besluit buiten toepassing laten. Dat is ten deze niet het geval. Integendeel, de Deputatie van Oost-Vlaanderen heeft in de procedure gekend onder het rolnummer ... op afdoende wijze betoogt waarom zij van oordeel is dat de kwestieuze verkaveling wettig is.

Zoals eerder gesteld heeft Uw Raad bij arrest van 19 februari 2013 (...) de wettigheid van de verkavelingsvergunning beoordeeld en tot de ongegrondheid van het verzoek door verzoekers besloten.

*Verder uiteenzetting betreffende dit eerste onderdeel van het enige middel is overbodig gezien het arrest van **Uw Raad dd. 19 februari 2013 (...)**.*

...

Nu de aanvraag gelegen is binnen de vergunde, niet vervallen verkaveling van 15 december 1969, zoals gewijzigd op 1 december 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die strookt met de vigerende verkavelingsvoorschriften geacht overeen te stemmen met de goede ruimtelijke ordening en behoeft geen afzonderlijke uitgebreide motivering:

...

Dit uitgangspunt wordt ook met zoveel worden gevolgd in het bestreden besluit:

...

Logisch, nu de verkavelingsvergunning meer dan afdoende is gemotiveerd (...) op inplanting, mobiliteit en onmiddellijke omgeving. Waar verzoekende partij de mosterd tracht te halen, is onduidelijk voor de tussenkomende partij.

Er is hoegenaamd geen enkele sprake van een onverenigbaarheid van de aanvraag met haar omgeving, noch onmiddellijke noch ruime omgeving.

Maar er is meer, in haar verzoek tot voortzetting tracht de verzoekende partij op een nogal algemene wijze haar belang te staven alsook een duiding te geven van haar ruimtelijke ordeningbeleid op haar grondgebied.

Wat hier (zoals in de aanhef reeds vermeld) des te frappanter is, betreft het feit dat op 10/5/2012 (zeer recent dus) door het CBS Laarne een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een meergezinswoning in de Achterstraat met enkel volgende motivering (...):

*“Overwegende dat het ontwerp in overeenstemming is met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling;
BESLUIT: met algemene stemmen*

Er bestaat geen aanleiding de vergunning te weigeren”

Verder werd op 1/7/2012 (...) in diezelfde Achterstraat eveneens door het CBS Laarne in eerste aanleg een meergezinswoning vergund, meer nog zelfs tegen een ONGUNSTIG advies van ONROEREND ERFGOED in.

Derhalve – zoals verzoekende partij doet – durven poneren in het verzoek tot voortzetting dat het geplande project het planologisch beleid van de gemeente doorkruist en dat de gemeente willekeur dient tegen te gaan, is een bizarre getuigenis waaruit – in vergelijking met voorliggend dossier in diezelfde Achterstraat.
...”

De verzoekende partijen dupliceren nog:

“ ...

Er werd door de deputatie geen enkel onderzoek gedaan naar de ruimtelijke ordening, de inplanting, naar de mobiliteit.

...

Ten onrechte wordt gesteld dat dit onderzoek reeds is gebeurd bij het afleveren van de verkavelingsvergunning.

Dit is uiteraard onvoldoende.

Zelfs al past alles binnen de verkavelingsvoorschriften dan moet er hoe dan ook bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning een ander onderzoek gebeuren.

...

In het kader van het onderzoek door de verzoekende partij werd gebruik gemaakt van het boek ‘Architec s’ data (Bauentwufsrlehre) van Ernst Neufert (...).

De voorliggende aanvraag is feitelijk niet uitvoerbaar, omwille van de duidelijke mobiliteitsproblematiek, zowel op het vlak van verkeershinder als op vlak van technische en praktische realiseerbaarheid van de uitrit en bijkomende ook nog de parkeerdruk (zowel op het terrein als het openbaar domein).

Volgens het boek ‘Architects’ data’, heeft een personenwagen een minimale (binnenste) draaicirkel van 3,50m. Wanneer die gegevens op het plan worden uiteengezet, valt op dat de draaicirkel tot voorbij de denkbeeldige lijn van de parkeerstrook aan de overzijde van de straat reikt.

...

Daardoor moest worden vastgesteld dat uitrijden in een beweging onmogelijk is. Doordat de uitrit niet loodrecht op de rijrichting van de Achterstraat staat en de achterstraat bovendien smal is, moet bij de tweede draaibeweging steeds worden uitgeweken op de (gedeelde) uitrit van de woning met adres Achterstraat 24.

...

Er moet geoordeeld worden dat de erfdiendebaarheid op die manier in belangrijke mate verzwaaard wordt, zeker gelet op het feit dat in een parkeernorm van 1,5 wagens wordt voorzien bij meergezinswoningen (en het project in totaal 7 staanplaatsen voor wagens aanbiedt).

Ter plaatse kan vastgesteld worden dat een deel van de afsluiting – een belangrijke hinderpaal bij het in- en uitrijden – op het kadastraal perceel 1^e afdeling, Sie C, nr. 8C 2 werd verwijderd.

...

Het uitrijden van het terrein benaderd steeds het theoretische model dat met gebruik van het boek 'Architects' data' werd berekend. Op geen enkele wijze is het mogelijk het terrein in één beweging af te rijden.

Bijkomend terrein wordt volledig verhard in kader van het parkeren en manoeuvreren van wagens. In Laarne wordt een minimale norm van 8,00m onverharde ruimte aangehouden aan de achterzijde van een gelijkvloerse woonentiteit:

...

Het is vooral in woongebied belangrijk voldoende onverharde ruimte te behouden. Het volledig verhard van het terrein toont aan, zonder te voorzien in tuinruimte, dat het originele programma van de aanvraag te zwaar weegt op het desbetreffende perceel en dat een stedelijke dichtheid wordt benaderd. Het is duidelijk dat de goede ruimtelijke ordening werd overtreden.

Er wordt vastgesteld dat de erfdienstbaarheid, vroeger geldig voor 1 woning, in belangrijke mate wordt verzwakt. Achteraan op het perceel werd voorzien in 4 garages en 3 vaste parkeerplaatsen in de achtertuin. De plannen van de architect tonen aan dat tussen de verschillende parkeerplaatsen aan weerszijden van de achtertuin een afstand van 6 meter zit. Hoewel het absolute minimum wordt aangehouden, moet worden vastgesteld dat uitrijden uit P3 heel wat praktische problemen teweeg brengt.

Het uitrijden van de garages en parkeerplaatsen en het inrijden van de in/uitrit in de achtertuin houdt geen rekening met de minimale binnenste draaicirkel van 3,50m van een personenwagen:

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen in essentie dat de wijziging van de verkavelingsvergunning, zoals vergund op 1 december 2011, onwettig zou zijn verwijzende naar de middelen die ze hebben aangevoerd in het beroep tot vernietiging van deze beslissing.

Zoals reeds aangegeven onder de feiten uiteenzetting is over het bedoelde beroep tot vernietiging van de tweede verzoekende partij inmiddels beschikt in het arrest nr. A/2013/077 van 19 februari 2013. De middelen waar de verzoekende partijen naar verwijzen werden ongegrond bevonden.

Deze vaststelling volstaat om het eerste onderdeel van het middel ongegrond te bevinden.

2.

2.1

De verzoekende partijen stellen onder het tweede onderdeel in essentie dat de vaststelling in het bestreden besluit dat het aangevraagde "conform het geldende verkavelingsplan werd opgesteld" niet afdoende is als beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij het aangevraagde ontwerp bekritisseren naar de voorziene uitrit, parkeerplaatsen en bouwdiepte en verder stellen dat de verwijzing naar de verkavelingsvoorschriften geen verantwoording kan zijn voor de inplanting van de garages en voor de groenzone met beplantingen die niet weergegeven zijn in de verkavelingsvoorschriften.

2.2

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

2.3

Het is aan de verzoekende partijen, die aanvoeren dat de verkavelingsvergunning zoals gewijzigd bij vergunningsbesluit van 1 december 2011 niet alle aandachtspunten behandelt en regelt zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 3° VCRO, om dit aan te tonen.

De verzoekende partijen stellen dienaangaande enkel dat de inplanting van de garages en de groenzone met beplantingen niet weergegeven zijn in de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partijen leggen deze “verkavelingsvoorschriften” echter niet voor. De Raad beschikt evenmin over het “verkavelingsplan” waar de verwerende naar verwijst in de bestreden beslissing.

Wel blijkt uit het reeds eerder vermeld arrest nr. A/2013/077 van 19 februari 2013 dat het vergunningsbesluit van 1 december 2011 volgende passus bevat:

“ ...

Voor de vier wooneenheden wordt voorzien in zes garages, in te planten achteraan op het terrein en te bereiken via een erfdienstbaarheid van uitweg links van de aanvraag. Het al dan niet schuin tegenover de straat gelegen zijn van deze uitweg, en de moeilijkheidsgraad van in- en uitrijden, dat dit met zich eventueel zou meebrengen, kan er echter niet in resulteren dat deze niet meer zou mogen aangewend worden voor bereiken van de garages. Gelet dat er aan de overzijde van de straat, direct tegenover de aan te wenden uitweg, eveneens een andere uitweg is gesitueerd, maakt het niet mogelijk tegenover de uitweg te parkeren, zodat er voldoende bewegingsruimte voor het in- en uitrijden van voertuigen zal blijven bestaan.

...

De beoogde wijziging voorziet er in, dat de afzonderlijke garages en bergplaatsen dienen te worden ingeplant op minimum 1m van de scheidingslijn of mits akkoord van de aanpalende tegen de scheiding.

De eigenaars van de loten 2 en 3 hebben de aanvraag mee ondertekend voor akkoord, ook voor wat betreft het oprichten van garages achteraan het perceel. Appellant geeft in zijn beroepsschrift aan waar de garages op het terrein zullen worden opgetrokken.

...”

Uit deze overwegingen in het vergunningsbesluit van 1 december 2011 blijkt alleszins dat de verwerende partij bij de wijziging van de verkavelingsvergunning heeft geoordeeld over de inplanting van de garages en dat “de beoogde wijziging (er in) voorziet (...) dat de afzonderlijke garages en bergplaatsen dienen te worden ingeplant op minimum 1m van de scheidingslijn of mits akkoord van de aanpalende tegen de scheiding”.

Uit de aangehaalde passus blijkt overigens evenzeer dat de verwerende partij in het vergunningsbesluit van 1 december 2011 tevens oordeelde over de “uitweg” en vaststelde dat er voldoende bewegingsruimte voor het in- en uitrijden blijft bestaan.

Ook omtrent de bouwdiepte die de verzoekende partijen bekritisieren in het tweede onderdeel werd geoordeeld in het vergunningsbesluit van 1 december 2011, zoals blijkt uit de volgende passus van dit besluit dat eveneens is opgenomen in het arrest van de Raad nr. A/2013/077 van 19 februari 2013:

“ ...

De beoogde wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften hebben betrekking op het realiseren van een bouwdiepte gelijkvloers van maximum 14m en bij de verdieping van maximum 12m. Hierbij zou de nok kunnen variëren tussen 4.50m en 6m achter de voorgevelbouwlijn.

Het realiseren van een gelijkvloerse bouwdiepte van 14m en 12m bij de verdieping valt binnen de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdieptes van hoofdgebouwen bestemd voor wonen.

...”

Er rest derhalve nog enkel de vraag naar “de groenzone met beplantingen” die door de verzoekende partij wordt aangehaald als niet deel uitmakend van de verkavelingsvoorschriften. De verzoekende partijen tonen wat dit betreft echter niet aan dat dit een voor het concrete aanvraagdossier een relevant aspect van goede ruimtelijke ordening zou betreffen, noch dat dit aspect had moeten leiden tot een negatieve beoordeling van het aangevraagde.

De hoger vermelde vaststellingen nopen de Raad ertoe het tweede onderdeel van het middel ongegrond te bevinden.

2.4

Het tweede onderdeel van het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Johan VAN DE VIJVER en mevrouw Veerle VAN PETEGHEM is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ