

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0296 van 22 april 2014
in de zaak 1213/0342/SA/2/0368

In zake: de heer **Valère VAN AUDENHOVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo VYLS
kantoor houdende te 6700 Oudenaarde, Kerkgate 19
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

1. de heer **Stefaan RENAER**
2. de heer **José MEREMANS**

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 28 januari 2013, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 3 september 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een verkavelingsvergunning verleend voor het verkavelen van een terrein in vijf loten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9620 Zottegem (Erwetegem), Gaverland zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 0083C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 25 juni 2013 met nummer S/2013/0174 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 18 juli 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De procespartijen zijn schriftelijk verschenen.

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

1.

De heer Stefaan RENAER en de heer José MEREMANS verzoeken met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2013 de tussenkommende partijen toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

Een beschikking waarbij uitspraak wordt gedaan over het verzoek tot tussenkomst heeft steeds een voorlopig karakter.

2.

De verzoekende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkommende partij. De verzoekende partij stelt dat er geen bewijs voorligt dat de tweede tussenkommende partij mede-eigenaar is van het perceel en dat de hoedanigheid van de tweede tussenkommende partij als lid van de “erfgenamen Meremans-Tuypens” niet blijkt uit de dossierstukken.

3.

De Raad stelt vast dat de erfgenamen van wijlen mevrouw Maria TUYPENS, waaronder de tweede tussenkomende partij, aan landmeter-expert Stefan RENAER volmacht hebben gegeven om de verkavelingsaanvraag in te dienen. De volmacht strekt tot het vervullen van *‘de nodige formaliteiten en, alle formulieren en ondertekenen aanvragen in verband met de verkavelingsaanvraag’*.

De eerste tussenkomende partij is de ontwerper van de verkaveling en kan beschouwd worden als de juridische aanvrager nu deze in naam en voor rekening van de mede-eigenaars de aanvraag heeft ingediend.

Uit het administratief dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij niet alleen de verkavelingsaanvraag heeft ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem maar dat zowel het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem als de deputatie de eerste tussenkomende partij als aanvrager van de vergunning beschouwen.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is dan ook ontvankelijk.

4.

De tweede tussenkomende partij is één van de mede-eigenaars van de percelen waar de verkavelingsaanvraag betrekking op heeft. De tweede tussenkomende partij is ook één van de ondertekenaars van de volmacht die aan de eerste tussenkomende partij is gegeven.

Deze tweede tussenkomende partij lijkt niet voor te houden dat zij het mandaat aan haar ontwerper/verkavelaar heeft ingetrokken. Zij steunt zich enkel op haar zakelijke rechten terwijl zij het beheer van haar eigendom, althans wat betreft “de nodige formaliteiten” om de verkavelingsvergunning te bekomen, heeft gemandateerd aan de eerste tussenkomende partij.

De eigenlijke aanvrager van de verkavelingsvergunning is dan ook enkel de eerste tussenkomende partij. Enkel de eerste tussenkomende partij dient beschouwd te worden als de juridische aanvrager van de verkavelingsvergunning.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk.

Waar in het arrest verder gesproken wordt over ‘de tussenkomende partij’ wordt hiermee enkel de (oorspronkelijke) eerste tussenkomende partij, zijnde de heer Stefaan RENAER, bedoeld.

IV. FEITEN

Op 17 april 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij namens de erfgenamen MEREMANS-TUYPENS bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor *“het verkavelen van een terrein in 5 loten”*.

Een vorige aanvraag werd op 4 september 2006 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem geweigerd.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 april 2012 tot en met 23 mei 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft niet binnen de voorziene termijn een advies uitgebracht.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem verleent op 3 september 2012 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de ligging volgens gewestplan in een woongebied met landelijk karakter, langs een voldoende uitgeruste gemeenteweg, in een woonlint buiten de dorpskern, met hoofdzakelijk eengezinswoningen van diverse typologie;

Gelet op huidig voorstel waarin 5 loten voor halfopen eengezinswoningen worden voorzien, waarvan lot 5 bestemd is voor een halfopen woning tegen de rechter perceelsgrens, palend aan de bestaande woning met huisnr. 44, doch o.w.v. de rooilijn dieper achteruit geschoven;

Gelet op de eerdere vergunning van een gelijkaardige aanvraag (Besluit B.D. 21/12/2006), ref. 5.00/41081/1552.1; dat deze vergunning echter vervallen is en met licht gewijzigd dossier heraangevraagd wordt;

Gelet op het negatief advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tav. deze eerdere aanvraag, dat gestoeld is op de veronderstelling dat de aanpalende woning nr. 44 in de toekomst zou kunnen evolueren naar een halfopen bebouwing, m.a.w. weg van de linker perceelsgrens;

Overwegende dat het hier echter om een aanpalend perceel met onregelmatige vorm gaat en dat versmalt naar achter toe; dat de bestaande woning inderdaad getroffen is door de rooilijn waardoor ondanks de huidige toestand van het pand of intenties van de eigenaar dient rekening gehouden te worden met een toekomstige herbouw; Overwegende dat rekening houdende met bovengenoemde kenmerken van het perceel, een gesloten bebouwingstype hier stedenbouwkundig meer voor de hand ligt dan een halfopen; dat de bebouwbare oppervlakte, uitgaande van een bouwvrije zijstrook van min. 3 m, een voorbouwlijn op ca. 5 m achter de rooilijn en het versmallend karakter van het perceel, immers dermate beperkt zal worden dat dit nauwelijks nog in een leefbare halfopen bebouwing kan resulteren;

Overwegende dat een lichtafname bij behoud van de huidige woning niet kan ontkend worden doch te wijten is aan de ongebruikelijke inplanting van de veranda die lichten neemt op de perceelsgrens;

Overwegende dat de bestaande woning nr. 44 kennelijk dieper ingeplant is dan het oorspronkelijk maaiveld; dat het niveauverschil met het links aanpalend lot 5 bij een gebeurlijk herbouwen op een meer naar achter geschoven inplanting kan bijgepast worden d.m.v. een terreinophoging, hetgeen grotendeels zou neerkomen op een herstel van het oorspronkelijk terreinniveau;

Overwegende dat het verkavelingsvoorstel aldus qua indeling, inplanting, voorziene bebouwingstypologie en stedenbouwkundige voorschriften in overeenstemming is met de bebouwde omgeving en de gangbare stedenbouwkundige normen;

Overwegende dat de voorgestelde voorschriften zouden toelaten dat het bestaand talud in de voortuinstrook volledig zou worden weg gegraven in functie van toegangen naar

ondergrondse garages; dat dit talud echter een kenmerkend element is in het straatbeeld en aldus dient behouden te worden; dat uitgravingen enkel verantwoord zijn in functie van opritten/toegangen doch qua breedte strikt beperkt dienen te blijven tot deze opritten/toegangen; dat m.a.w. slechts over een deel van de totale perceels- of voorgevelbreedte kan worden uitgegraven; dat uitgravingen aldus beperkt worden tot max. 5 m breedte per lot (ook bij samenvoeging van twee loten); dat over de resterende breedte het bestaande terreinniveau/talud maximaal dient behouden te blijven; Overwegende dat het voorstel onder die voorwaarde de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt;

Besluit:

gunstig advies, mits aangepaste voorschriften (zie bijgaande tabel).

...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 03/09/2012 het volgende:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager. De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- de stedenbouwkundige voorschriften, zoals goedgekeurd en aangevuld bij Collegebesluit van 02/07/2012 zijn strikt na te leven;*

Aanvullende voorschriften:

Toelichting

Bij evt. samenvoeging van loten blijft max. 5 m gelden voor het resulterende lot.

Stedenbouwkundig voorschrift

Gebeurlijke uitgravingen in het talud aan straatzijde, in functie van opritten/toegangen, dienen beperkt te blijven tot max. 5 m breedte per lot. Over de resterende breedte dient het bestaand talud behouden te blijven.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 1 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 13 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Voorliggende aanvraag beoogt het opsplitsen van een perceel in 5 bouwlotten. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van 5 halfopen woningen.

Door de ligging van het perceel in een landelijk woonlint van de landelijke deelgemeente Erwetegem, kan het opsplitsen van het perceel aanvaard worden indien voldoende aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Het betrokken perceel ligt in een straat die gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwing van hoofdzakelijk ééngesinswoningen, welke in hoofdzaak bestaan uit één à twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het opsplitsen van een perceel voor halfopen woningen kan in deze omgeving uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaard worden, indien deze qua volume en/of gabariet aansluit bij de aanpalende bebouwing.

De vraag die hier rijst, is in hoeverre de aanvrager de door hem gewenste verkaveling op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

De bebouwbare oppervlaktes worden ingeplant op minimaal 8 m afstand van de nieuwe rooilijn zoals de meeste recente woningen in de straat met een voortuinstrook gebouwd worden.

De voorschriften in verband met afmetingen, niveau van het maaiveld, materialen zijn gangbaar en inpasbaar in de straat en de huidige tijdsgeschiedenis.

Door de wijze van inplanten van de bouwzone op lot 5, met name met de linkerhoek op 8m van de rooilijn zodat de rechterhoek op 4m van de rooilijn komt te liggen, wordt zo veel mogelijk tegemoet gekomen aan de inplanting van de rechts aanpalende woning die nog op de huidige rooilijn is geplaatst. Deze rechts aanpalende woning bevindt zich op een naar achter sterk versmallend perceel, waardoor bij herbouw voordeel wordt gehaald door opnieuw tot tegen de linker perceelsgrens te bouwen, dan wel rekening houdend met de nieuwe rooilijn. Het gegeven dat er heden een veranda tot op deze linker perceelsgrens is aangebouwd, volledig in glas, kan moeilijk reden zijn tot weigering aangezien bij het beoordelen van een aanvraag steeds rekening dient te worden gehouden met de toekomstige ontwikkeling van het gebied, waarbij dient uitgegaan van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Het voorzien van de bebouwing op het lot 5 tot op de perceelsgrens met het rechts aanpalende perceel getuigt juist van een duurzame, toekomstgerichte ruimtelijke ontwikkeling, gelet op het feit dat de aanpalende woning rechts getroffen is door de rooilijn en het perceel ter hoogte van de nieuwe rooilijn enkel een gesloten bebouwing kan dragen, gezien de beperkte breedte ervan.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals gesteld in de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 3 september 2012.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 19 december 2012.

Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 28 januari 2013, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij stelt de eigenaar te zijn van het aanpalend perceel. Zij stelt dat er door de voorziene inplanting van een gebouw op lot 5 van de aangevraagde verkaveling tegen haar open ruimte/veranda gebouwd zal worden, waardoor de zijdelingse lichtinval volledig zal worden weggenomen en haar uitzicht dat zij via deze open ruimte heeft kwijt zal zijn. De verzoekende partij stelt ook dat de waarde van haar woning hierdoor zal dalen.

De verzoekende partij maakt voldoende aannemelijk dat zij ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing hinder of nadelen kan ondervinden. De ingeroepen mogelijke visuele hinder en verlies van licht veroorzaakt door de na de verkavelingsvergunning te realiseren woning op lot 5, overtuigt als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

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

De verzoekende partij stelt dat de inplanting van de woning op lot 5 totaal onverantwoord is, omdat deze ingepland zal zijn op de perceelsgrens tegen de woning van de verzoekende partij.

De verzoekende partij meent dat zij in haar open ruimte-veranda achter haar woning door de voorziene woning van elk licht en zicht zal worden ontnomen. De verzoekende partij stelt dat zij wel degelijk begrijpt dat de wachtgevel ter hoogte van haar woning zal gebruikt worden maar dat zij niet begrijpt waarom ook tegen de open ruimte-veranda zal worden gebouwd omdat er daar geen sprake is van een wachtgevel.

De verzoekende partij stelt dat er ook niveauverschil is en dat het eerste gedeelte van de wachtgevel van haar woning bloot zal blijven.

De verzoekende partij stelt dat de argumentatie van de verwerende partij niet voldoet, omdat de ruimtelijke ordening geen zaak is van één perceel doch in het kader van een globale entiteit moet worden bekeken en dat de aanvraag dus ook in functie van de aanpalende percelen moet worden bekeken. De verzoekende partij stelt dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden omdat de bestaande gebouwen schade lijden door de voorziene inplanting van de woning op lot 5. Het evenwicht tussen de erven wordt geschonden.

De verzoekende partij geeft nog enkele alternatieven waar het perceel van de verzoekende partij niet zou geschaad worden en de leefbaarheid en privacy wordt gerespecteerd.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de woning van de verzoekende partij voorzien is van een wachtgevel en het dus de bedoeling is dat tegen deze woning wordt aangebouwd. Het feit dat de verzoekende partij een veranda tot op de perceelsgrens heeft opgericht in het verlengde van de wachtgevel, sluit niet aan bij de bedoeling van deze wachtgevel en bij de beoogde ontwikkeling van het aanpalend perceel. De verwerende partij wijst ook op het feit dat de woning van de verzoekende partij is getroffen door een rooilijn waarmee rekening is gehouden bij het voorzien van de inplanting van de bouwzone op lot 5. De verwerende partij stelt dat zij heeft rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand maar deze toestand heeft afgewogen ten opzichte van de gewenste en duurzame ontwikkelingen van het desbetreffende terrein.

Tot slot wijst de verwerende partij op het feit dat de verstoring van het evenwicht een burgerrechtelijke kwestie is en dat stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de Raad niet kan oordelen over burgerlijke rechten en zich niet in de plaats kan stellen van de deputatie.

De tussenkomenende partij stelt dat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij zich een zeer concreet beeld heeft gevormd van de onmiddellijke omgeving van de aanvraag en uitvoerig heeft gemotiveerd waarom de aanvraag inpasbaar is in de omgeving. De tussenkomenende partij stelt dat het de eigen keuze was van de verzoekende partij om een veranda pal op de perceelsgrens in te planten en dat deze keuze er niet toe mag leiden dat de onmiddellijke omgeving niet meer op een duurzame en toekomstgerichte wijze kan worden ontwikkeld. De verzoekende partij respecteert zelf de afstand tot de perceelsgrens niet en doorbreekt zelf de regels van zichten en lichten.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog dat de openbare weg aan beide zijden gekenmerkt wordt door bebouwing die tegen de openbare weg is ingeplant. De nieuwe rooilijn is geenszins bepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling langs Gaverland.

De verzoekende partij stelt ook dat haar linkergevelmuur geen wachtgevel is, omdat dit in de vorige weigeringsbeslissing van 4 september 2006 zo wordt weergegeven door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Ook werd daar toen gewezen op het niveauverschil van 0,80m.

De verzoekende partij stelt dat bij eventuele herbouw van haar woning in functie van de nieuwe rooilijn een nieuwe vrijstaande zijgevel wordt gecreëerd met de linkergevel van de thans aaneengesloten woning nr. 46. Een dergelijke niet-geconcretiseerde en louter veronderstelde

toekomstige ruimtelijke ontwikkeling strijdt volgens de verzoekende partij met de bestaande plaatselijke aanleg.

De verzoekende partij meent ook nog dat het verkavelingsgebied geen vijf loten verdraagt omdat dit strijdt met het open landelijke karakter van de omgeving.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat heel haar veranda wordt dichtgebouwd en dat zij het recht had om deze veranda tot tegen de perceelsgrens in te planten. De veranda zou opgericht zijn in 1979 volgens een door de verzoekende partij bijgebrachte prijsofferte en was toen niet vergunningsplichtig.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO voorziet dat de Raad de bestreden vergunningsbeslissing vernietigt wanneer deze beslissing onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer deze in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker worden geschonden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen dient te ontwikkelen waarbij op duidelijke wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

2.

De kritiek van de verzoekende partij in haar verzoekschrift houdt duidelijk verband met de inhoud van de bestreden beslissing.

De aanvraag betreft een verkavelingsvergunning. De grieven van de verzoekende partij blijven beperkt tot lot 5 van deze verkaveling. De verzoekende partij stelt dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschonden omdat er tegen haar veranda gebouwd zal worden en omdat het eerste deel van de wachtgevel bloot zal blijven. Zij meent dat de verwerende partij, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, niet voldaan heeft aan haar motiveringsplicht.

Met haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij nieuwe stukken toe en breidt zij haar argumentatie uit ten opzichte van het oorspronkelijk ingediende verzoekschrift.

De Raad kan geen rekening houden met latere bijsturingen, aanpassingen of uitbreidingen van het middel zoals opgenomen in de wederantwoordnota, wanneer deze uitbreiding en interpretatie van het middel reeds ingeroepen had kunnen worden bij het indienen van het verzoekschrift. De bijgebrachte foto's, de argumentatie omtrent de vorige weigeringsbeslissing en omtrent de strijdigheid met het open landelijke karakter van de omgeving kunnen niet op ontvankelijke wijze voor het eerst in de wederantwoordnota worden aangevoerd.

3.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening dient te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.21, §1 VCRO dat de deputatie, ook wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, de redenen vermeldt waarop zij haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de deputatie. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de deputatie de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen oordelen of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Uit de plannen blijkt dat de voorziene bouwzone op lot 5 van de verkaveling een halfopen bebouwing voorziet op de perceelsgrens met de gesloten bebouwing van de verzoekende partij. De inplanting wordt schuin met de rooilijn voorzien zodat de linkerhoek op +/- 8m van de rooilijn komt en de rechterhoek op +/- 4,50m van de rooilijn.

De verwerende partij stelt dat zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de inplanting van de rechts aanpalende woning en dat bij herbouw voordeel zal worden gehaald door opnieuw tot tegen de linker perceelsgrens te bouwen en rekening te houden met de nieuwe rooilijn.

Betreffende de veranda stelt de verwerende partij dat steeds rekening dient gehouden te worden met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling omdat de woning van de verzoekende partij getroffen is door een rooilijn en het perceel ter hoogte van de nieuwe rooilijn enkel een gesloten bebouwing kan dragen gelet op de beperkte breedte ervan.

De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat deze motivering betreffende het bouwen tegen de glazen veranda op de perceelsgrens kennelijk onredelijk of onjuist is. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk rekening houdt met de woning van de verzoekende partij. Het louter bestaan van een veranda op de perceelsgrens kan redelijkerwijze niet als afdoende reden worden beschouwd om elke bebouwing tegen de perceelsgrens tegen te houden, zeker gelet op het feit dat de woning van de verzoekende partij zelf een blinde muur van 9 meter op de perceelsgrens veroorzaakt en deze woning getroffen is door een bestaande rooilijn. Gelet op de combinatie van een blinde muur met de aanwezigheid van een rooilijn die door de bestaande woning van de verzoekende partij loopt,

kan de verzoekende partij niet verwachten dat er nooit tegen haar woning en (deels) tegen de veranda zal worden gebouwd.

De stelling van de verzoekende partij dat er gedurende meer dan dertig jaar lichten en zichten op het links aanpalend perceel aanwezig zijn, is een burgerrechtelijke kwestie, hetgeen niet behoort tot de bevoegdheid van de Raad. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

5.

Door de voorziene inplanting op lot 5 van de woning, links op 8m van de rooilijn en rechts op 4,50m van de rooilijn, komt er een deel van de blinde muur van de verzoekende partij, meer concreet meer dan 6m, bloot te liggen. Na aftrek van de rooilijn blijft er nog steeds 4,50 m blinde muur over.

Hoewel de verwerende partij net omwille van de *“duurzame ruimtelijke ontwikkeling”* besluit om te bouwen tegen de blinde muur en de veranda van de verzoekende partij, blijft er wel degelijk een groot deel van deze blinde muur onbenut.

Het enkele bestaan van de rooilijn kan deze inplanting redelijkerwijze niet verantwoorden aangezien er op de perceelsgrens met de verzoekende partij nog eens 4,50m afstand van deze rooilijn wordt gehouden.

De verwerende partij geeft geen enkele motivering over de inplanting, behoudens het feit dat *“de meest recente woningen in de straat met een voortuinstrook gebouwd worden”*. Uit het administratief dossier blijkt dat de omgeving bestaat uit een mix van woningen op de rooilijn en met een voortuin. Louter het feit dat enkele woningen in de straat een voortuin hebben, met bovendien afwisselende afstanden tot de rooilijn, kan niet als een kennelijk redelijke motivering worden beschouwd voor de in de omgeving bestaande toestand.

De verwerende partij lijkt hiermee enkel uit te gaan van een mogelijke toekomstige toestand, namelijk het herbouwen van de woning van de verzoekende partij waarbij rekening wordt gehouden met de nieuwe rooilijn. Door het sterk versmallend perceel naar achter stelt de verwerende partij dat er een volledig gesloten bebouwing in de toekomst moet voorzien worden op het perceel van de verzoekende partij.

Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §2 VCRO mag een vergunningverlenend bestuursorgaan evenwel niet uitgaan van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

Nochtans maakt de verwerende partij de verlening van de vergunning afhankelijk van de hypothese dat de woning rechts bij herbouw zich tegen de voorziene woning op lot 5 zal plaatsen. De verwerende partij heeft zich bij de beoordeling immers niet enkel gesteund op in feite vaststaande gegevens, maar blijkt voorbarig te hebben aangenomen dat de woning op nr. 44 ooit zal herbouwd worden én dat bij deze herbouw eveneens 4,50m afstand van de rooilijn zal worden gehouden.

De verwerende partij heeft in haar beoordeling geen rekening gehouden met de bestaande toestand, met name de woning van de verzoekende partij tot over de rooilijn met een blinde gevel op de perceelsgrens.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

De verwerende partij verzoekt de Raad om de kosten in het geval van vernietiging ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen.

Zoals blijkt uit de beoordeling van het enig middel verklaart de Raad het beroep tot vernietiging gegrond.

Op het verzoek van de verwerende partij om de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, kan niet worden ingegaan aangezien artikel 4.8.28, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de kosten ten laste gelegd worden van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Ten gevolge van de devolutieve werking van het administratief beroep en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Dat zij hierbij optreedt ingevolge een 'decretale opdracht van algemeen belang' verandert niets aan haar procespositie. Zij is in onderhavig dossier het in laatste aanleg vergunningverlenend bestuursorgaan en dus auteur van de bestreden beslissing.

Bijgevolg dienen de kosten van de procedure, zijnde het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, noodzakelijk ten laste van de verwerende partij gelegd te worden, nu zij haar opdracht kennelijk niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft uitgevoerd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer José MEREMANS is onontvankelijk. De Raad legt de kosten van deze tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de heer José MEREMANS.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Stefaan RENAER is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verkavelen van een terrein in vijf loten op het perceel gelegen te 9620 Zottegem (Erwetegem), Gaverland zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 0083C.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij Stefaan RAENAER.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 22 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS