

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0038 van 29 februari 2012
in de zaak 1112/0135/SA/3/0107

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Herbert OVERDENBORGER
kantoor houdende te 9000 Gent, Fortlaan 77
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de heer [REDACTED] en
2. mevrouw [REDACTED], beide wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle VANDESCHOOOR
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6F

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 oktober 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 22 september 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi van 7 juni 2011, waarbij hen een stedenbouwkundige vergunning is verleend voor het bouwen van een vrijstaande woning met uitsluiting van de afzonderlijke garage/bergplaats, ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een vrijstaande woning met afzonderlijke bergplaats, op voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put geplaatst en in gebruik genomen zijn uiterlijk zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkomende partijen hebben geen repliek in feite en in rechte gegeven.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 februari 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Alle partijen zijn schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 24 november 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 2 december 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 18 februari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een vrijstaande woning + één afzonderlijke bergplaats”*.

De aanvraag beoogt de oprichting van een vrijstaande woning met een geïncorporeerde garage én een afzonderlijke garage/bergplaats (6,40 op 6,70m, kroonlijsthoogte 3,00m en nokhoogte 6,35m) in te planten op 1,00m van de linker en 2,00m van de achterste perceelgrens.

Voor de oppervlakte en de inplanting van vermelde afzonderlijke garage/bergplaats vragen de tussenkomende partijen bij toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een afwijking van de verkavelingsvoorschriften. De aanvraag wordt aanvankelijk voor akkoord ondertekend door de verzoekende partijen maar ter gelegenheid van het openbaar onderzoek trekken zij dit akkoord terug in.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 juni 1994 vastgesteld algemeen plan van aanleg Lochristi dat het perceel in een woonzone legt. Het perceel is niet gelegen

binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is als lot 85 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 23 augustus 1994.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de polder Moervaart en Zuidlede.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 maart 2011 tot en met 1 april 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

In aansluiting op het deels gunstig preadvies van 3 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi, brengt de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 1 juni 2011 een gunstig advies uit met uitsluiting van het afzonderlijk bijgebouw.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lochristi verleent op 7 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen met uitsluiting van de afzonderlijke garage/bergplaats en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgende bezwaren worden als gegrond beschouwd

De gemeente neemt akte van de intrekking van de handtekening. De bezwaarindiener heeft door het organiseren van het openbaar onderzoek alsnog de kans gekregen een bezwaar in te dienen.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning. Volgens de vigerende verkavelingsvoorschriften kan een garage van maximum 25m² op minstens 2m van de kavelgrenzen worden ingeplant. De geplande garage/bergplaats heeft een oppervlakte van 42,88m² en wordt ingeplant op 1,00m van de zijdelijke perceelsgrens.

...

Gezien de nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m en de beperkte afstand tot de perceelsgrens, en rekening houdend met de gegronde bezwaren, kunnen we stellen dat de afwijking stedenbouwkundig niet verantwoord is. Het bijgebouw wordt bijgevolg uit de stedenbouwkundige vergunning gesloten.

...

Een bijgebouw met een hoge nokhoogte van 6,35m over een lengte van 6,70m, op kleine afstand tot de perceelsgrenzen (1m), is ruimtelijk niet inpasbaar in deze verkaveling en zal visuele hinder veroorzaken naar de aanpalenden. Bovendien zal de hoge nokhoogte zorgen voor een verminderde zonne-inval bij een lage zonnestand in de winter.

De geplande woning is in overeenstemming met wat algemeen gangbaar is binnen de gemeente en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

“ ...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 8 juli 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning volledig

te verlenen, op voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is, geplaatst en in gebruik genomen zijn.

Na de hoorzitting van 13 september 2011, beslist de verwerende partij op 22 september 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de op 23 augustus 1994 goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De woning voldoet integraal aan de voorschriften.

De garage/bergplaats wijkt op volgende punten af van de verkavelingsvoorschriften:

- *de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 1 m i.p.v. de vereiste 2 m;*
- *de totale oppervlakte van de garage bedraagt 43 m² i.p.v. de maximaal toegelaten 25 m².*

De voorschriften van een verkaveling hebben bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen en de gevraagde afwijkingen hebben betrekking op de inplanting en de afmetingen van de bergplaats, zodat de aanvraag binnen het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. valt.

In haar beroepschrift verwijst appellante naar het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, artikel 7, om te concluderen dat er geen openbaar onderzoek vereist was en de ingediende bezwaarschriften aldus onontvankelijk zijn. Art. 7 van voormeld besluit stelt enkel dat, indien de aanpalende eigenaars hun akkoord hebben gegeven, zij niet in kennis moeten worden gesteld. M.a.w. zij moeten niet persoonlijk op de hoogte worden gebracht van het georganiseerde openbaar onderzoek via een aangetekend schrijven, doch conform art. 4.4.1. van de codex is een openbaar onderzoek wel verplicht. Ook indien niemand in kennis diende gesteld te worden, dan nog diende de gele affiche te worden uitgehangen, zodat om het even wie bezwaar kon indienen. De procedure werd bijgevolg correct uitgevoerd.

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning met afzonderlijke garage/bergplaats. De woning richt zich qua gabariet, vormgeving en architectuur naar de omliggende bebouwing en integreert zich dan ook volledig binnen de omgeving. De woning voldoet trouwens aan alle stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling.

De afzonderlijke garage daarentegen wijkt qua oppervlakte en inplanting af van de verkavelingsvoorschriften.

Uit plaatsbezoek is gebleken dat het merendeel van de loten binnen de verkaveling bebouwd is met een afzonderlijk bijgebouw, waarvan meerdere afwijken van de voorschriften, zowel naar oppervlakte als dakvorm. Zo werd onder meer een afwijking verleend voor [REDACTED] voor het plaatsen van een garage van 45m² met een plat dak. De gevraagde afwijking op de oppervlakte is bijgevolg geen uitzondering binnen de verkaveling.

Bovendien heeft appellante tijdens de hoorzitting een maquette neergelegd waaruit blijkt dat het visuele verschil tussen de aangevraagde garage en een garage van 25 m² met een kroonlijsthoogte van 3 m en een zadeldak met dakhelling 55° (dus volledig conform de voorschriften) zeer beperkt is. Enkel de nokhoogte komt bij de gevraagde garage 0,50 m hoger (6,35 m i.p.v. 5,85 m). De impact van de aangevraagde garage op het aanpalende perceel zal aldus niet veel groter zijn dan wanneer een niet-afwijkend bijgebouw wordt opgericht.

Ook de inplanting op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens is ruimtelijk aanvaardbaar. Gezien de beperkte diepte van de loten, is het vanuit praktisch oogpunt verstaanbaar dat de garage zo dicht mogelijk bij de perceelsgrens wordt geplaatst, zodat men met de wagen niet moet manoeuvreren achter de woning om de garage te kunnen binnenrijden. Echter, het opschuiven met één meter naar de perceelsgrens toe, kan enkel worden aanvaard indien dit geen bijkomende hinder veroorzaakt voor de aanpalenden. De woning van de aanpalenden bevindt zich op minstens 13 m van de geplande garage. Aan de hand van berekeningen bijgevoegd bij het beroepschrift toont de architect aan dat de nokhoogte van de garage een quasi onbestaande invloed uitoefent op de zonne-inval in de tuin van de aanpalende burens. Bovendien blijkt uit de luchtfoto dat de tuin van de aanpalenden achteraan beplant is met hoogstammige bomen, waardoor de kans op verminderde zon- en lichtinval als gevolg van de garage nog kleiner is. Bovendien nemen deze bomen het blote zicht op de garage grotendeels weg, zodat de aanpalenden ook visueel weinig hinder ondervinden van de garage.

Uit het voorgaande blijkt dat de ruimtelijke impact van de garage binnen de aanvaardbare normen blijft en de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt.

2.7 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de hemelwaterput en de septische put dienen geplaatst en in gebruik genomen te zijn ten laatste zes maanden nadat het gebouw of de verharding in gebruik is

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

1.

De verzoekende partijen zijn derden belanghebbenden, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

2.

Hoewel in het administratief dossier geen gegevens terug te vinden zijn betreffende de aanplakking van de bestreden beslissing, dient te worden gesteld dat het door de verzoekende partijen ingesteld beroep alleszins tijdig is.

De beroepstermijn van vijfenveertig dagen na de eerst mogelijke datum van aanplakking, was op 20 oktober 2011, datum waarop het voorliggende beroep werd ingesteld, zeker niet verstreken aangezien de bestreden beslissing dateert van 22 september 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift het volgende:

“ ...

De verzoekers hebben uiteraard belang bij het bestrijden van de beslissing van de Deputatie...

De heer en mevrouw [REDACTED] zijn eigenaars en bewoners van het perceel dat grenst aan het perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning werd verleend. Zij hebben rechtstreeks uitzicht op de garage/berging.

Het is zonneklaar dat de verzoekers er belang bij hebben om zich te verzetten tegen een situatie waarbij hun zonlicht wordt ontnomen en hun zicht wordt belemmerd door de garage/berghok. Dit veel te grote en te hoge gebouw is men van plan op te trekken 1m van de perceelsgrens.

De verzoekers lijden dan ook ernstig onder de bestreden beslissing

...”

2.

De verwerende partij stelt geen opmerkingen te hebben ten aanzien van het belang.

3.

Bij gebrek aan een repliek in feite en in rechte, lijken de tussenkomende partijen het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij enerzijds lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hetgeen blijkt uit de door de verzoekende partijen neergelegde stukken, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars en bewoners van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De Raad aanvaardt de aangevoerde aantasting van het uitzicht van de verzoekende partijen en de verminderde zoninval als hinder of nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Er valt evenmin te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Standpunt van de partijen

Met een aangetekende brief van 10 februari 2012 hebben de tussenkomende partijen verklaard dat zij vrijwillig geen aanvang zullen nemen met de uitvoering der werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partijen bevestigen dat zij in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ook de verwerende partij stelt zich in voorkomend geval niet te verzetten tegen het onbepaald uitstellen van de behandeling van de vordering tot schorsing. De partijen zijn om die reden schriftelijk verschenen op de openbare terechtzitting van 15 februari 2012.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partijen om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels een vordering tot schorsing wensen te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de raadsman van de tussenkomende partijen, evenals de instemming van de verzoekende partijen en de verwerende partij, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partijen zich niet houden aan hun belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zouden overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld..

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0135/SA/4/0107.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER