

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0233 van 14 november 2012
in de zaak 1112/0823/SA/3/0736

In zake:

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

beide wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

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

*Verzoekende partij
tot tussenkomst:*

de **stad LOKEREN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester
en schepenen, met kantoor te 9160 Lokeren, Groentemarkt 1

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 augustus 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren van 13 februari 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verwerende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met aangetekende brieven van 7 september 2012 en 27 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 2 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan 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.

2.

De stad LOKEREN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen verzoekt met een aangetekende brief van 11 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 oktober 2012 de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst werd verzocht om een afschrift te bezorgen van haar beslissing om in rechte te treden. Er werd haar eveneens verzocht om nadere toelichting te geven over de redenen van het niet tijdig betalen van het rolrecht en om te verduidelijken waarom deze redenen overmacht of onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst geen gevolg heeft gegeven aan de beschikking van 10 oktober 2012 en dit minstens voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.

De Raad wijst het verzoek tot tussenkomst van de stad LOKEREN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing af als onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning in tweede bouwzone in zuiver woongebied”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, deels gelegen in woongebied en deels in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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.

Het terrein ligt binnen de polder Moervaart en Zuidlede.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 januari 2012 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Lokeren weigert op 13 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

*De bestemming volgens het gewestplan “Sint-Niklaas-Lokeren”, vastgesteld op datum 7-11-1978 bij besluit van de Koning is **deels gelegen in woongebied en deels gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied**.*

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de vroegere twee aanvragen (dossiernummers 1 99 1/148 en 1 993/006) die steeds werden geweigerd.

Overwegende dat langsheen [REDACTED] volgens het gewestplan een strook van 50m is ingekleurd als woongebied. Deze inkleuring is bedoeld als lintbebouwing langsheen [REDACTED]. Het principe van lintbebouwing is het bouwen van woningen langsheen de openbare weg. Het bouwen in tweede bouwlijn is strijdig met dit stedenbouwkundige gegeven;

Overwegende dat de 50m diepe woonlinten zijn ontstaan om de mogelijkheid te bieden tot het ontwikkelen van voldoende grote percelen met voldoende diepte wat geen aanleiding mag geven tot gebouwen in tweede bouwzone; dat door het creëren van een tweede bouwzone de voorliggende percelen voor altijd worden beperkt in bouwdiepte;

Overwegende dat een tweede bouwzone alleen aanvaardbaar is binnen het volledige woongebied, dat zich situeert binnen een woonkern omdat daar een grotere densiteit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Overwegende dat de woning wordt ingeplant in de tweede bouwzone achter de bestaande woningen (nr. 5 en nr.9) langs [REDACTED] waardoor de privacy van de voorliggende woningen in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de nieuw op te richten woning slechts op 6,34m wordt ingeplant ten opzichte van de voorliggende perceelsgrens, wat te weinig is om de privacy te kunnen garanderen en slechts een achterliggende tuinzone van 3 à 6m heeft wat stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is aangezien bij nieuwbouwwoningen steeds een tuinzone van 8m wordt opgelegd;

Overwegende dat het een volledige nieuwbouw betreft en geen vervanging van een bestaande constructie en er op deze wijze precedents worden gecreëerd;

Overwegende dat de toegang wordt genomen door een uitweg van slechts 4,27m breed;

De aanvraag is bijgevolg strijdig met de goede ruimtelijke ordening en brengt de draagkracht van het gebied in het gedrang.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13/02/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

..."

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 9 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

2.4.3 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 oprichten van een ééngezinswoning in tweede bouwzone, achter het bestaande woonlint langs [REDACTED]. De bouwplaats omvat de restzone van het 50m diepe woongebied achter de woningen opgericht langs deze gemeenteweg. Het project omvat een volledige nieuwbouw en betreft geen vervanging van een bestaande constructie binnen een tweede bouwzone. De klassieke 50m diepe woonlinten zijn ontstaan om de

mogelijkheid te bieden tot ontwikkeling van voldoende grote percelen met voldoende diepte, wat in principe geen aanleiding mag geven tot gebouwen in tweede bouwzone.

De vraag die zich in voorliggende aanvraag stelt, is in hoeverre de restzone over voldoende potentie beschikt om de oprichting van een woning in tweede bouwzone op te vangen.

Er moet immers omzichtig omgegaan worden met het voorzien van woongelegenheden in tweede bouwzone, dit kan slechts aanvaard worden wanneer er garanties bestaan dat de impact van deze bijkomende woongelegenheden op het woongenot van de aanpalende woongelegenheden beperkt blijft.

Volgens de huidig gangbare stedenbouwkundige normen kunnen woningen in tweede bouwzone toegestaan worden indien zij op 8m à 10m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Bovendien is het wenselijk dat de op te richten woning qua kroonlijst- en nokhoogte niet boven de omliggende woningen uitsteekt, om zo de privacy van de omwonenden niet in het gedrang te brengen.

De woningen in de onmiddellijke omgeving hebben een kroonlijsthoogte van één bouwlaag, de hier voorgestelde kroonlijsthoogte van 4,10m kan bijgevolg niet aanvaard worden. Er wordt immers een bijkomende 'halve' bouwlaag gecreëerd. De maximaal toelaatbare kroonlijsthoogte dient hier op 3,5m vastgelegd worden. Dat de kroonlijsthoogte aan de achtergevel van de woning, dit is naar het agrarisch gebied toe, boven de 4m bedraagt, is aanvaardbaar, daar dit geen nadelige gevolgen heeft op de langs [REDACTED] ingeplante woningen. Wat de breedtes van de bouwvrije zijdelingse stroken betreft, voldoet het ontwerp niet helemaal aan bovenvermelde normen. De zijdelingse bouwvrije stroken zijn met 10m weliswaar voldoende ruim, doch de afstand tot de voorste perceelsgrens bedraagt slechts 6,34m. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan dergelijke inplanting niet aanvaard worden in tweede bouwzone. De privacy van de voorliggende woningen wordt in het gedrang gebracht. Het argument dat het voorliggende perceel volledig omsloten is met betonnen afsluitingen en levende hagen van 2m hoog waardoor er geen inkijk mogelijk is, is hier weinig relevant.

Een bouwvrije afstand van minstens 8m en waar mogelijk 10m is noodzakelijk om een dergelijk project op een voldoende wijze te kunnen integreren binnen de bestaande bebouwingscontext, welke er principieel niet op gericht is om bijkomend bebouwingen op te nemen binnen een tweede bouwzone, achter het bouwlint van [REDACTED].

De voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 8 mei 2012 beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij KB van 7 november 1978 goedgekeurd gewestplan Sint-Niklaas – Lokeren. De bouwplaats ligt in 50 m woongebied met achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

...

2.4.2 De juridische aspecten

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

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Het bouwen in tweede bouwzone maakt deel uit van de eigenheid van het woongebied aan [REDACTED]. Zo komen in de onmiddellijke omgeving reeds 5 woningen in tweede bouwzone voor, die allen over een eigen toegangsweg beschikken. Ook het bouwperceel waarop de aanvraag betrekking heeft beschikt over een eigen toegangsweg die voldoet aan de hedendaagse ontsluitingsnormen. Er kan dus gesteld worden dat de voorgestelde aanvraag principieel in overeenstemming is met de ruimtelijke ordening van dit gebied.

Bouwen in tweede bouwzone vereist daarnaast bijzondere aandacht voor de privacy van de omwonenden. De huidige gangbare stedenbouwkundige norm is dat woningen in tweede bouwzone kunnen toegestaan worden indien zij op 8m à 10 m afstand van de perceelsgrenzen worden ingeplant. Het voorgestelde ontwerp voldoet aan deze normen aan de zijdelingse perceelsgrenzen, waar 10 meter voorzien is en aan de achterzijde, waar de afstand tot de perceelsgrens naar schatting 120m bedraagt, maar niet aan de voorzijde, waar de afstand tot de perceelsgrens slechts 6,34m bedraagt. Een inplanting die zich 1,66m dieper op het perceel zou situeren voldoet met andere woorden wel aan deze gangbare normen.

Gezien de configuratie van de voorziene woning en de omliggende gebouwen en woningen langs de zijdelingse en achterliggende perceelsgrenzen kan er zich aldaar geen probleem stellen van privacy. Teneinde de privacy en het woongenot van de woningen met nrs. 5 en 9 langs [REDACTED] optimaal te garanderen is het aanplanten van een groenscherm langs de perceelsgrens aan de voorzijde bovendien aangewezen.

Verder dient een aanvraag ook bekeken te worden vanuit haar morfologie ten opzichte van de omliggende woningen en omgeving. De voorgestelde woning heeft een kroonlijsthoogte van 4m vooraan en van 4,50m achteraan, met een nokhoogte van 7,95m. De omliggende woningen hebben meestal een iets lagere kroonlijsthoogte en nokhoogte, maar het perceel bevindt zich in vogelvlucht op slechts 100m van [REDACTED], een straat die deel uitmaakt van de

kern van ■■■■■, waar de meeste woningen een hogere kroonlijst- en nokhoogte hebben dan de voorgestelde woning.

Op voorwaarde dat de inplanting van de woning wordt ingeplant op 8m i.p.v. op 6,34m van de voorliggende perceelsgrens en mits het aanbrengen van een winterhard groenscherm langs deze perceelsgrens, is het beroep derhalve vatbaar voor inwilliging. De aanvraag is alsdan in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en brengt de draagkracht van het gebied niet in het gedrang.

De nieuwe klinkerverharding vooraan die door het opschuiven van de woning daarop niet meer kan aansluiten, dient uit de vergunning te worden gesloten. Indien appellant deze alsnog wenst te realiseren dient hij daarvoor een nieuwe aanvraag in te dienen.

Het terras -eveneens in klinkers- ter hoogte van de linker achterhoek van de woning kan naar achter toe mee opschuiven met de woning en kan dus behouden blijven.

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voormelde voorwaarden en met uitsluiting van de klinkerverharding (107m²) aan de voorzijde.

...

besluit:

Artikel 1: *Het beroep ingesteld door de heer Bruno Van Cauwenbergh, advocaat, namens mevrouw ■■■■■ wordt ingewilligd. Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden :*
-de woning wordt ingeplant op 8m van de voorliggende perceelsgrens
-waar mogelijk wordt aan de voorliggende perceelsgrens een winterhard groenscherm opgetrokken.
De klinkerverharding (107m²) aan de voorzijde wordt uit de vergunning gesloten.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld wordt dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

Standpunt van de partijen

In haar verzoekschrift tot tussenkomst laat de tussenkomende partij weten dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad over de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partijen verklaren met een aangetekende brief van 31 oktober 2012 dat zij in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij 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 de voorliggende 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 nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partijen, kan de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, de partijen opnieuw oproepen met het oog op de behandeling van de vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de stad LOKEREN, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, in de procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt onbepaald uitgesteld.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1112/0823/SA/2/0736.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER