

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0887 van 23 december 2014
in de zaak 1314/0057/A/1/0044

In zake: de heer **Lieven DEKIE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koenraad DEGROOTE
kantoor houdende te 8720 Wakken, Markegemstraat 88
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 24 september 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 augustus 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw VANDENBERGHE - DIERICKX, hierna de aanvragers genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 16 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een garage.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9800 Gottem (Deinze), Oude Heirbaan 83 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 91f2e en 91g2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 december 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koenraad DEGROOTE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, 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. FEITEN

Op 5 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een garage”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari tot en met 20 maart 2013, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op een voor de Raad onbekende datum.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze weigert op 16 april 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een garage aangebouwd aan de bestaande woning.

Tegen de halfopen ééngezinswoning wordt een garage aangebouwd tegen de linker en achterste perceelsgrens.

De garage heeft een trapeziumvormige vorm met een diepte van +/- 10m⁶² en een breedte vooraan van +/- 3m³⁵ en achteraan een breedte van +/- 2m³⁵. Deze garage is afgewerkt met een plat dak met een kroonlijsthoogte van +/- 3m³⁰.

Overwegende dat door het toestaan van huidige aanvraag een wachtgevel zou gecreëerd worden waartegen niet zou kunnen aangebouwd worden.

Overwegende dat naar aanleiding van een voorgaande aanvraag voor het aanbouwen van een garage gesteld werd, in het advies van de weigering dd. 18/04/2005, dat “een aanvraag waarbij de voorgevel van de garage/berging is ingeplant tot tegen de perceelsgrens, en zich op +/- 15.00 m. van de voorgevel van de woning bevindt, zodanig dat een halfopen bebouwing met aansluitend bijgebouw ontstaat, in overweging kan

worden genomen.”

Overwegende dat de principes van halfopen bebouwing met ernaast een bouwvrije strook door deze aanvraag ondermijnd worden en er hier in feite bijna gesloten bebouwing opgericht wordt. Gelet op het collegebesluit van 26 maart 2013 betreffende de bezwaren waarbij ongunstig advies gegeven wordt nopens deze aanvraag.

Gelet op de ligging van het perceel en de omringende bebouwing;

Overwegende dat de goede plaatselijke aanleg in de omgeving van het bouwperceel door huidige aanvraag wordt geschaad

...”

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 23 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juli 2013 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 1 augustus 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het aanbouwen van een garage bij een bestaande eengezinswoning, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven. Gelet op de historische bebouwing dient gesteld dat de ordening van het betrokken woonuitbreidingsgebied ter plaatse voor dit terrein vastligt.

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. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4 en 4.3.1 van de codex.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een tuinhuis, netto vloeroppervlakte 25 m², ingeplant langs de linkse en achterste perceelsgrens en de verbinding makende met de woning op het eigendom.

Dergelijke kleinschalige constructies behoren tot de normale tuinuitrusting en zijn in vele gevallen vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning. De inplanting van het gebouw langs de zijdelingse en achterste perceelsgrens maakt het betrokken gebouw wel degelijk vergunningsplichtig. Hieruit kan niet zomaar besloten worden dat een stedenbouwkundige vergunning mogelijk is, doch dient hierover een gepaste ruimtelijke afweging gemaakt.

De stad Deinze is van oordeel dat de voorgestelde inplanting langs de perceelsgrens slechts mogelijk is indien de afstand tot de voorste perceelsgrens minstens 15 m bedraagt. Volgens de voorgebrachte plannen gebeurt de inplanting vanaf 12 m achter de voorste perceelsgrens. Hierdoor wordt volgens de stad Deinze een in feite bijna gesloten bebouwing opgericht.

Dergelijke stelling dient echter genuanceerd en houdt onvoldoende rekening met de bestaande eigendomsstructuur en de bebouwing in de omgeving.

In onderhavig dossier is er wel degelijk sprake van de aanbouw van een kleinschalig bijgebouw. De verschijningsvorm van dit nieuwe gedeelte met platte bedaking is duidelijk anders dan de verschijningsvorm van de bestaande woning, met een hoofdbouw en achterbouw onder hellende bedaking. Hierdoor is er sprake van een duidelijke onderscheid tussen de verschillende bouwdelen en wordt dit onderscheid bijkomend benadrukt door de inplanting op 12 m achter de voorste perceelsgrens. Uit dit alles dient besloten dat ondanks de inplanting langs de perceelsgrens niet de visuele beleving ontstaat van een gesloten bebouwing.

De inplanting langs de perceelsgrens is wellicht de enige manier op onderhavig perceel om een kwalitatieve buitenruimte te ontwikkelen zonder de bestaande woonkwaliteit aan te tasten. De perceelsoppervlakte bedraagt 209 m² en laat weinig plaats voor een alternatieve inplanting.

Rest enkel nog een beoordeling naar de hinder ten aanzien van de aanpalende percelen. De impact van het gebouw naar de aanpalenden is te verwaarlozen gelet op de beperkte omvang van de constructie en de bouwhoogte die beperkt wordt tot 3,3 m. Het verlies aan zonlicht en licht naar de aanpalenden zal hierdoor beperkt blijven zodat er geen sprake is van abnormale burenhinder, zeker gelet op de 5 m brede bouwvrije strook die werd gehanteerd bij het herbouwen van een nieuwe woning op het links aanpalende perceel. De gevels van het gebouw gericht naar de aanpalende kavels worden op een hedendaagse manier afgewerkt met algemeen gangbare materialen.

De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij werpt op dat het beroep onontvankelijk is omdat de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift niet vermeldt welke regelgeving geschonden is door de bestreden beslissing en hoe de bestreden beslissing deze regelgeving schendt.

Volgens de verwerende partij heeft de verzoekende partij op de bestreden beslissing alleen inhoudelijke bemerkingen, waarover de Raad zich niet mag uitspreken.

2.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij dat zij in het inleidend verzoekschrift stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen gepaste ruimtelijke afweging maakt en dat is, volgens de verzoekende partij, een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur.

Volgens de verzoekende partij oordeelt de Raad in geen enkel gepubliceerd arrest dat de inbreuk op artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit leidt tot de ontoelaatbaarheid van de vordering: voormelde bepalingen zijn, volgens de verzoekende partij, niet voorgeschreven op straffe van “nietigheid” (sic, lees: “onontvankelijkheid”?) en er is geen enkele belangenschade.

Beoordeling door de Raad

Het inleidend verzoekschrift moet, krachtens artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit, een omschrijving bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Het volstaat dat het verzoekschrift één ontvankelijk middel bevat opdat het beroep ontvankelijk is.

De Raad kan uit het inleidend verzoekschrift duidelijk afleiden dat de verzoekende partij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van de bestreden beslissing bekritiseert, en niet alleen aanstuurt op een opportuiniteitsbeoordeling door de Raad.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de verwerende partij.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Bouwen op de perceelsgrens brengt – zeker in dit geval - de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

Het bestreden besluit stelt dat de gepaste ruimtelijke afweging dient gemaakt te worden. Stad Deinze had dit gedaan maar de deputatie komt daar nu op terug. Zij stelt dat de inplanting langs de perceelsgrens wellicht de enige manier is om op dat perceel een kwalitatieve buitenruimte te ontwikkelen zonder de bestaande woonkwaliteit aan te tasten en dat de beperkte perceelsoppervlakte (209m²) weinig plaats laat voor alternatieve inplanting.

Verzoeker kan er toch niet het slachtoffer van zijn dat voormeld perceel slechts 209m² bedraagt hetgeen men wist bij de aankoop.

Trouwens hebben de aanvragers mogelijkheden in de rechterachterhoek van hun perceel waardoor verzoeker heel wat minder zou geschaad zijn.

Eveneens stelt de deputatie ten onrechte dat de hinder - verlies zonlicht en licht - van verzoeker minimaal zal zijn gelet op de 5 meter brede bouwvrije strook die werd gehanteerd.

Verzoeker kan hiermee totaal geen vrede mee nemen. Vooreerst is er sprake van een bouwvrije strook van 5 meter. Het is niet omdat verzoeker die strook wil behouden als betere toegang dat men plots mag spreken van een bouwvrije strook.

Tevens wordt er op die manier overgegaan van een halfopen naar gesloten bebouwing. Door een muur van 3,3 meter op de perceelsgrens op te trekken wordt de bezonning van het perceel van verzoeker enorm benadeeld.

Op die manier wordt de garage een deel van de woning van aanvragers die op de scheidingslijn komt te staan daar waar er aanvankelijk niets stond.

Eveneens worden de bouw mogelijkheden op het perceel van verzoeker beperkter voor de toekomst doordat men een wachtgevel creëert.

...”

2.

De verwerende partij voert geen inhoudelijk verweer in haar antwoordnota.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

Gezien verzoeker de volledige inhoud herneemt van haar verzoekschrift en hier expliciet naar verwijst.

Gezien dergelijke bestreden beslissing een legaliteitstoets niet kan doorstaan om volgende redenen:

- a. Geen enkele ruimtelijke afweging werd gemaakt.*
- b. Het gaat over bouwen op de perceelsgrens - het ontnemen van zonlicht - die uiterst belangrijke principes zijn en waaromtrent men moet motiveren hetgeen hier niet gebeurde.*
- c. Het ontnemen van bouwmogelijkheden op het perceel van verzoeker die voorheen wel bestond.*

Immers creëert men nu een wachtgevel.

- d. De waardevermindering van het perceel van verzoeker.*

Gezien dit alles niet gemotiveerd is en bovendien schadelijk is voor verzoeker kan men niet anders dan besluiten dat het besluit van de Deputatie totaal onzorgvuldig is en alle rechten van verzoeker miskent.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De vergunningverlenende overheid moet de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordelen op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde, relevant geachte aandachtspunten.

De vergunningverlenende overheid heeft bij deze beoordeling een discretionaire bevoegdheid. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, gebonden is door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Het volstaat dat zij haar beoordeling steunt op rechtens aanvaardbare motieven, die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn, met de vereiste zorgvuldigheid worden vastgesteld en die in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

In de uitoefening van zijn wettigheidscontrole kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

2.

De Raad oordeelt dat uit de beoordeling, zoals weergegeven in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de verwerende partij zorgvuldig motiveert waarom de gevraagde inplanting van de garage vanaf

