

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2010/0017 van 1 juni 2010
in de zaak 2009/0079/A/2/0048

In zake:

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jens DEBIEVRE er advocaat Pieter THOMAES
kantoor houdende te 1000 Brussel, Havenlaan 86 C b 113
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Filip VAN DIEVOET *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14 bus 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen:*

1. ■■■■
2. ■■■■
wonende te ■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering ingesteld bij aangetekende brief van 25 november 2009 strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant op datum van 29 september 2009, waarbij het beroep ingediend door ■■■■ tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat van 31 maart 2009 gedeeltelijk werd ingewilligd. De deputatie verleent dienvolgens de vergunning voor de wijziging van de verkavelingsvergunning van 10 februari 1964 voor wat betreft de wijziging van de bouwdiepte op de verdieping, de gevel en dakmaterialen en de dakhelling en weigert de gevraagde wijziging voor wat betreft het oprichten van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 mei 2010.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip Van DIEVOET die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en [REDACTED], in persoon aanwezig als tussenkomende partijen, werden gehoord.

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

[REDACTED] vragen met een op 10 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 24 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

In juli 2008 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in strekkende tot het oprichten van een gezinswoning.

De gemeente laat in september 2008 weten dat het bouwperceel gelegen is in een verkaveling en dat er eerst een wijziging van de verkavelingsvergunning dient aangevraagd te worden aangezien de ontworpen woning strijdig is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Het bouwperceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgesteld gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, gelegen in een woongebied.

Het bouwperceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, maar is wel gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling van 10 februari 1964.

Met een ontvangstbewijs van 8 januari 2009 dienen de tussenkomende partijen een aanvraag in tot wijziging – op lot 6 - van de volgende verkavelingsvoorschriften uit de verkaveling van 1964:

- de wijziging van de bouwdiepte op de verdieping: van 11 meter naar 12 meter
- het oprichten van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook.

Naar aanleiding van het georganiseerde openbaar onderzoek worden 2 bezwaarschriften ingediend, uitgaande van 2 aanpalenden.

Het college van burgemeester en schepenen verwerpt deze bezwaren als ongegrond.

De gemachtigde ambtenaar verleende op 18 maart 2009 volgend ongunstig advies:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De totaliteit van de verkaveling omvat 10 loten waarvan een groot deel reeds bebouwd. Het eigendom links is bebouwd met een woning in half-open bouworde; op het eigendom rechts staat een vrijstaande woning met enkel een gelijkvloers niveau. Het ontwerp sluit langs de voorgevel aan met de kroonlijsthoogte en de helling van het dakvlak; door een kroonlijstverhoging is er langs de achtergevel geen aansluiting. In de zijdelingse strook is een overkapping in functie van een carport tot op 0,50m van de perceelsgrens en 1,45m vooruitspringend op de voorgevel.

De omgeving is residentieel met een open karakter.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bestemming van wonen blijft ongewijzigd behouden. Hierdoor is er verenigbaarheid met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden. De aanpalende eigenaars stellen in hun bezwaarschrift nadeel te ondervinden van de aanvraag. De wijziging is door de afmetingen en inplanting onverenigbaar met de verkaveling en de omgeving. De bezwaren zijn gegrond.

De aard en kleur van het materiaal van de aanpalende woning is niet gekend. Volgens de verkavelingsvoorschriften is eenzelfde architecturaal vertoon per groep vereist.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Advies

Ongunstig.

...”

Op basis van dit ongunstig advies weigert het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 31 maart 2009 de gevraagde verkavelingswijziging.

Op datum van 14 april 2009 wordt eveneens de stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de gezinswoning geweigerd.

Beide weigeringsbeslissingen werden aan de tussenkomende partijen betekend per aangetekend schrijven van 15 april 2009.

Met één en hetzelfde beroepschrift van 11 mei 2009 wordt door de tussenkomende partijen administratief beroep aangetekend tegen beide weigeringsbeslissingen en dit onder de volgende bewoordingen:

“ ...

Dossier BA2008 107 – T/2008 109 & dossier ref : 2009/002-T

Voor wat bovenvermelde dossiers betreft werden de bouwaanvraag en de verkavelingsaanvraag geweigerd door het college van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente Ternat.

Wij wensen tegen deze beslissing in beroep te gaan en willen in beide dossiers gehoord worden.

Ter staving van onze verdediging vindt u in bijlage een dossier met de door ons gekende gegevens voorzien van onze commentaar.

...”

Bij beslissing van 29 september 2009 wordt door de verwerende partij de aanvraag tot verkavelingswijziging deels toegekend en deels geweigerd, en dit onder volgende motivering:

“De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften, namelijk:

- het wijzigen van de bouwdiepte op de verdieping van 11m naar 12m;*
- het plaatsen van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook.*

Onderzoek wijst uit dat volgende afwijkingen ook vervat zitten in het ontwerp:

- het wijzigen van de dakhelling van 40 ° naar 25 °;*
- het plaatsen van sierbepleistering als gevelbekleding en zink als dakbedekking.*

In de originele verkaveling is geen motivatie terug te vinden waarom de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot 11m. Een bouwdiepte van 12m wordt als algemeen gangbaar beschouwd. Binnen de verkaveling werden al hoofdgebouwen met bouwdieptes tot 12m gerealiseerd. De verkaveling stelt dat de bouwdiepte minimaal 8m dient te zijn. Dit betekent dat verschillen in bouwdieptes tot 3m als aanvaardbaar en normaal zijn. De aanpalende buurman heeft een afwijkend gabarit aan de achtergevel op de verdieping: het dakvlak dat normaal aan de kroonlijst boven de verdieping stopt, loopt door tot aan de achtergevel van het gelijkvloers op een bouwdiepte van 15m. De dakuitbouw in het achterste dakvlak van de buurman reikt tot een diepte van ± 13m. Hieruit kan verondersteld worden dat de buurman een bruikbare bouwdiepte van 13m op de verdieping heeft. In voorliggend geval is het verschil in bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 1m ten opzichte van de aanpalende buurman. Dit is minder dan de in de verkaveling als aanvaardbaar beschouwde maximale verschil van 3m. Er kan ingestemd worden met de wijziging van de verkaveling tot het verhogen van de bouwdiepte op de verdieping van 11m naar 12m.

Zowel bij open als halfopen bebouwingen dienen de zijdelingse bouwvrije stroken vrij te blijven van iedere constructie. De huidige verkavelingsvoorschriften bieden voldoende mogelijkheden voor het oprichten van een garage achter de woning op 2m van de perceelsgrens of indien er een akkoord van de buurman is mag de garage te paard opgericht worden. Er kan niet ingestemd worden met het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor het plaatsen van een carportluifel in de zijdelingse bouwvrije

strook. Een kleine luifel ter hoogte van de voordeur, als beschutting tegen regen, kan wel aanvaard worden.

Het ontwerp voorziet een dakhelling van 25°. De bijlage II zegt dat de dakhelling 40° dient te zijn voor de kavels 1-2-3-4-5-6. De in bijlage Ib, IV,c) vermelde dakhelling van minimaal 25° en maximaal 50° geldt enkel indien er in de Bijlage II geen andere gegevens staan. De kavels voor gekoppelde bebouwing dienen dus een dakhelling van 40° te hebben. Het ontwerp volgt nochtans de dakhelling van de aanpalende vergunde woning. Deze woning werd vergund met een afwijkende dakhelling en dakvorm aan de achtergevel. Vanuit stedenbouwkundig standpunt dient de voorkeur uit te gaan naar een gabarit dat bij gekoppelde woningen minimaal aan de voorgevelzijde gelijklopend is. Er kan ingestemd worden met het oprichten van een woning met een dakhelling van 25° gezien op deze wijze de dakhelling aansluit op de dakhelling van de aanpalende woning voor wat het zicht aan de straatzijde betreft. De verkavelingsvoorschriften kunnen hiertoe aangepast worden.

Gezien de in het verleden al verleende vergunningen, vaak afwijkend van de verkavelingsvoorschriften en gezien dat de verkaveling voor het deel van de 6 halfopen bebouwingen nog steeds over een uniform karakter beschikt, dient de lijst met opgesomde gevel- en dakmaterialen niet limitatief opgevat te worden. De al verleende afwijkingen uit het verleden hebben aangetoond dat deze niet altijd tot een verstoring van het architecturaal geheel van de verkaveling leiden. Het aanbrengen van een gevelsierpleister kan als een algemene gangbare gevelafwerking beschouwd worden die in de toekomst nog meer toegepast zal worden omdat een gevelsierpleister een afwerkingslaag is die zich gemakkelijk leent tot het isoleren van bestaande woningen aan de buitenzijde. Wel dient de gevelbepleistering dezelfde kleurtoon te hebben als het gevelparament van de aanpalende woning of wit of beige. Betreffende de zinken dakdekking kan deze als een hedendaags, duurzaam en algemeen gangbaar materiaal beschouwd worden. De kleurpatine van het zinken dak dient afgestemd te worden op de kleur van de dakdekking van de aanpalende buurman.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening mits het navolgen van de hierna volgende voorwaarden.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren voor de wijziging betreffende het oprichten van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook om volgende redenen:

- de zijdelingse bouwvrije strook dient vrij te blijven van iedere bebouwing of constructie. De aanvraag is strijdig met de algemene gangbare stedenbouwkundige principes. Binnen de huidige verkavelingsvoorschriften zijn er mogelijkheden genoeg voor het oprichten van een garage achter de woning en op 2m van de zijdelingse perceelsgrens.*

De verkavelingsaanvraag komt in aanmerking voor vergunning betreffende de wijziging van de bouwdiepte op de verdieping, de gevel- en dakmaterialen en de dakhelling om volgende redenen:

- een bouwdiepte van 12m op de verdieping is algemeen gangbaar. Het verschil in bouwdiepte op de verdieping met de aanpalende woning blijft, mede door de afwijkende dakvorm van deze woning, beperkt;*
- een combinatie van woningen met gevelsteen en gevelsierpleister leidt niet tot een verstoring van het architecturaal samenhangende karakter van de verkaveling of tot een verstoring van het straatbeeld;*
- een dakhelling van 25° is algemeen gangbaar en sluit aan op het dakprofiel van de aanpalende woning. De zinken dakbedekking is van eenzelfde kleurtint als de dakdekking van de aanpalende woning.*

De vergunning te verlenen met volgende voorwaarden:

- *de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12.00m;*
- *het gebruik van gevelsierpleister en een zinken dakbedekking is toegelaten; de gevelsierpleister dient dezelfde kleurtoon te hebben als het gevelparament van de aanpalende woning of wit of beige;*
- *een dakhelling van 25° is toegelaten;*
- *het plaatsen van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook is niet toegelaten;*
- *alle overige stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT ANNULATIE

A. Ontvankelijkheid *ratione temporis*

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij als derde niet betekend. Zij kon er pas kennis van nemen door de aanplakking van de beslissing op het terrein.

Uit het administratief dossier blijkt enkel dat de bestreden beslissing aan de tussenkomende partijen werd overgemaakt per aangetekend schrijven van 14 oktober 2009, en door hen in ontvangst genomen op 16 oktober 2009.

De verzoekende partij houdt voor dat de aanplakking pas gebeurde op 29 oktober 2009, wat noch door de tussenkomende partijen, noch door de verwerende partij wordt betwist.

Het door de verzoekende partij bij aangetekend schrijven van 25 november 2009 ingediend beroep moet derhalve, bij gebreke aan concrete gegevens als tijdig worden aangemerkt.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beroept zich op artikel 4.8.16. § 1, tweede lid VCRO stellende dat *“hij als belanghebbende niet (kan) worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing terzake niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerde administratief beroep bij de Deputatie van de Provincie Vlaams Brabant aangezien verzoekende partij pas sinds 11 september 2009 eigenaar is geworden van zijn woonst op lot 5”*.

Dit artikel voorziet het volgende:

“De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.”

De verzoekende partij dient zich evenwel op dit artikel niet te beroepen aangezien zij geen nuttig administratief beroep had kunnen aantekenen, voor zover zij toen reeds eigenaar zou zijn

geweest. Immers, het college van burgemeester en schepenen heeft zowel de gevraagde wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd als de gevraagde stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de woning van de tussenkomende partijen. Deze negatieve beslissingen konden aan de verzoekende partij geen nadeel berokkenen.

Iets anders is – zoals door de verwerende partij wordt opgemerkt – de vraag naar het bewijs dat de verzoekende partij inderdaad wel eigenaar is van lot 5 zoals zij voorhoudt. Dit bewijs wordt op heden niet geleverd.

De verzoekende partij verwijst naar een stuk 5, doch dit zijn enkel foto's van huizen uit de verkaveling. Uit deze foto's kan hoegenaamd niet afgeleid worden dat de verzoekende partij eigenaar is van lot 5, zijnde de woning in de [REDACTED]. Ook stuk 7 van de verzoekende partij kan geen bewijs verschaffen omtrent het eigendomsstatuut, daar dit schetsen zijn van de oprichting van de woning op lot 5 door de vorige eigenaar(s).

Alvorens een uitspraak te doen over de door de verwerende partij ingeroepen exceptie, is de Raad van oordeel dat het passend voorkomt dat de verzoekende partij klaarheid schept met betrekking tot haar hoedanigheid waarin zij voor de Raad verschijnt en desbetreffend de integrale eigendomsakte van de woning staande op lot 5 voorlegt.

VI. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.15 VCRO TOT HET DOEN OVERLEGGEN VAN BESCHIEDEN EN INLICHTINGEN AAN DE RAAD

Om redenen van proceseconomie en met het oog op een diligente behandeling van het beroep tot vernietiging, maakt de Raad in huidige stand van het geding toepassing van de bevoegdheid die hem op grond van artikel 4.8.15 VCRO wordt verleend om briefwisseling te voeren met alle besturen die hij nuttig acht en hem alle bescheiden en inlichtingen omtrent de zaken waarover hij zich uit te spreken heeft door deze besturen te doen overleggen.

Uit het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partijen met één en hetzelfde beroepscrift van 11 mei 2009 bij de verwerende partij beroep hebben aangetekend én tegen het collegebesluit van 31 maart 2009 (inzake de gevraagde verkavelingswijziging) én tegen het collegebesluit van 14 april (inzake de gevraagde bouwvergunning).

Het bestreden besluit van 29 september 2009 behandelt enkel *“het verkavelingsberoep”* van de tussenkomende partijen.

In de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen, neergelegd overeenkomstig artikel 4.8.19,§ 3 VCRO, hebben deze het over de *“afgeleverde bouwvergunning”*.

Ter zitting van 18 mei 2010 heeft de Voorzitter daaromtrent verduidelijking gevraagd. De tussenkomende partijen stelden dat de verwerende partij inmiddels, op basis van de gewijzigde verkavelingsvergunning, de bouwvergunning heeft afgeleverd en dit middels een *“aangepast besluit”* van 28 januari 2010. De tussenkomende partijen hebben een kopie van dit besluit aan de Raad bezorgd.

Het past dit *“aangepast besluit”* aan de partijen te bezorgen.

In eerste instantie wenst de Raad van de verwerende partij te vernemen hoe het komt dat een beroepsprocedure die wordt ingesteld bij één en hetzelfde beroepschrift, wordt gesplitst zonder dat daarvan melding wordt gemaakt in het eerstgenomen besluit, *in casu* dit inzake de verkavelingswijziging. Tevens dient uitleg verschaft te worden over de gebruikte terminologie in het tweede besluit inzake de stedenbouwkundige vergunning, aangezien dit de betiteling kreeg "*aangepast besluit*".

Daarnaast stelt de Raad zich de vraag of de verzoekende partij nog het rechtens vereiste belang heeft bij het voeren van de huidige procedure, nu ter zitting van 18 mei 2010 is komen vast te staan dat het besluit van de verwerende partij van 28 januari 2010 door de verzoekende partij niet werd aangevochten, dit alles uiteraard onder voorbehoud dat de verzoekende partij inderdaad het bewijs levert dat zij eigenaar is van de woning op lot 5.

Om de rechten van alle partijen in het geding, evenals een goede rechtsbedeling te vrijwaren, is het bovendien aangewezen een nieuwe zitting te organiseren teneinde tegenspraak te voeren omtrent de opgeworpen rechtsvragen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, een integraal afschrift van haar eigendomsakte voor te leggen.
3. De verwerende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van één maand, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota een antwoord te verschaffen op de vraag naar de werkwijze inzake de gesplitste behandeling van beide beroepen.
4. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 3 vermelde nota van de verwerende partij, met een aanvullende nota antwoord te verschaffen op de vraag naar haar actueel rechtens vereiste belang.
5. De tussenkomenende partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 4 vermelde nota van de verzoekende partij, met een aanvullende nota eventuele repliek te formuleren op de in sub 3 en 4 vermelde nota's.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 juni 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Jan VANHEULE, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Jan VANHEULE

Hilde LIEVENS