

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0663 van 12 november 2013
in de zaak 1011/0119/A/8/0093

In zake: de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

Tussenkomen- de heer ■■■■■ en de heer ■■■■■
partijen:

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 september 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 augustus 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 25 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- partijen een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen- partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 25 september 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram VANDROMME die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DECUYPER verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heren █████ verzoeken met een aangetekende brief van 22 december 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 januari 2011 vastgesteld dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de belangen van de tussenkomende partijen kunnen worden beïnvloed door de oplossing die aan het ingestelde beroep gegeven zou kunnen worden; dat de tussenkomende partijen kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en dat bijgevolg toelating kan worden verleend om voor die belangen op te komen.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 15 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een eengezinswoning”*.

Deze aanvraag volgde op een gunstig stedenbouwkundig attest dat verleend werd door hetzelfde college van burgemeester en schepenen, op gunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 23 februari 2009.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, deels gelegen in woongebied, deels in natuurgebied.

De percelen zijn 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 college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke verleent op 25 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 4 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 juli 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 juli 2010 beslist de verwerende partij op 10 augustus 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Beide percelen [REDACTED] liggen in het natuurlijk overstromingsgebied van de Brabantse Beek/Vondelbeek.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het plaatsen van een hemelwaterput van 5.000 liter. De bouwplaats rond de woning in de noordoostelijke hoek van het [REDACTED] wordt niet opgehoogd.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is, aangezien zij beperkt is tot het woongebied, in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

In verband met stedenbouwkundige attesten vermeldt de codex onder

Art. 5.3.1. §1. Het stedenbouwkundig attest geeft op basis van een plan aan of een overwogen project in redelijkheid de toets aan de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening zal kunnen doorstaan. Het wordt afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen of, in de gevallen, vermeld in artikel 4.7.1, §1, 2°, door de Vlaamse Regering, de gedelegeerde stedenbouwkundige ambtenaar of de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het stedenbouwkundig attest kan niet leiden tot de vrijstelling van een vergunningsaanvraag.

§2. De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning niet worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover:

- 1° in de periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften of de eventuele verkavelingsvoorschriften;*
- 2° de verplicht in te winnen adviezen of de tijdens het eventuele openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen geen feiten of overwegingen aan het licht brengen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening*

werd gehouden;

3° het stedenbouwkundig attest niet is aangetast door manifeste materiële fouten.

§3. Het stedenbouwkundig attest blijft geldig gedurende twee jaar vanaf het ogenblik van de uitreiking ervan.

Het positief stedenbouwkundig attest werd door het college van burgemeester en schepenen afgeleverd op 23 april 2009. De aanvraag tot de bestreden stedenbouwkundige vergunning werd bij het gemeentebestuur van Lebbeke ontvangen op 15 maart 2010, binnen de periode van geldigheid van het stedenbouwkundig attest.

Aangezien in die periode van gelding van het stedenbouwkundig attest geen sprake is van substantiële wijzigingen aan het betrokken terrein of wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften, uit de verplicht in te winnen adviezen geen feiten of overwegingen aan het licht zijn gekomen waarmee bij de opmaak van het stedenbouwkundig attest geen rekening werd gehouden.

Het 50-m woongebied werd bij de opmaak van het gewestplan ingetekend parallel met de toen oostelijk gelegen buurtweg nr. [REDACTED], die thans niet meer als dusdanig op het terrein voorkomt, en niet in functie van [REDACTED]. Het 50-m diepe woongebied dient gemeten t.o.v. de zijkant van deze buurtweg. Er werd een bepaling gedaan van de 50-m zonegrens tussen woon- en groengebied, door een beëdigd landmeter, die werd bevestigd door de gemeentelijke landmeter. Nazicht van deze zonegrensbepaling bracht geen fouten aan het licht, zodat dient besloten dat deze vertaling van het gewestplan naar perceelsniveau correct gebeurde. Bijgevolg kan gesteld worden dat het nog geldige stedenbouwkundig attest niet behept is met een materiële vergissing.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Uit onderzoek van en in vergelijking met de voorgaande dossiers blijkt dat de aanvraag thans ontworpen is naar wat strikt juridisch mogelijk is binnen het gedeelte van het eigendom dat in woongebied ligt. Dit gedeelte, zo'n 560 m², wordt, rekening houdend met zijn quasi driehoekige configuratie nog voldoende ruim geacht om bebouwd te worden met voorgestelde woning. In tegenstelling tot wat het ministerieel besluit dd. 8 juni 1993 aangeeft, dat het gedeelte van het perceel dat gelegen is binnen het woongebied onvoldoende groot is om als volwaardige bouwlot voor open bebouwing te worden beschouwd -dit is een gedeelte vergelijkbaar met huidig voorgesteld deel in woongebied-, wordt heden dergelijke oppervlaktegrootte wel aanvaard om er een vrijstaande eengezinswoning op te richten. Sinds die tijd is immers de verdichtingsgedachte doorgedrongen in het ruimtelijke ordeningslandschap in Vlaanderen en wordt zuinig ruimtegebruik nagestreefd. Waar destijds aanzienlijk ruimere perceelsoppervlaktes voor open bebouwing gehanteerd werden, is hetgeen hier voorgesteld wordt, een perceel van zo'n 560 m², hetgeen heden ten dage gangbaar verkaveld wordt voor open bebouwing.

Het thans voorliggende ontwerp toont aan dat de beschikbare driehoekige configuratie geen belemmering is geweest om een verantwoord voorstel voor te leggen waarbij terdege rekening wordt gehouden met het feit dat het perceel deel uitmaakt van een niet te verwaarlozen groenas in de gemeente.

Op 23 april 2009 werd aan aanvragers een gunstig stedenbouwkundig attest verleend met modaliteiten zoals gegeven door het Agentschap Natuur en Bos. Aanvragers hebben strikt de voorwaarden in het stedenbouwkundig attest gevolgd op vlak van bebouwbare zone zowel ten opzichte van de straat als ten opzichte van het natuurgebied.

Door enerzijds de [REDACTED] dwars over de Brabantse Beek te realiseren (1972) en anderzijds door op het gewestplan Dendermonde (koninklijk besluit van 7 november

1978) aan de noordoostzijde van de buurtweg nr. [REDACTED] een 50 m woongebied te voorzien, werd de kans om de Brabantse Beekvallei met haar begeleidende groenzone optimaal binnen de woonzone te visualiseren en te benadrukken, reëel verminderd. De aaneensluitende percelen nrs. [REDACTED] van aanvrager vormen effectief een onderdeel van de grotere groenas van de Brabantse Beek die vrijwel loodrecht de [REDACTED] dwarst. Deze groenas scheidt echter niet volledig 2 woonzones van elkaar, immers grenst slechts een strook van ± 35 m als groengebied aan de [REDACTED] en dan nog maar aan de noordzijde ervan. De zuidzijde van de [REDACTED] kent een doorlopende strook met woongebiedbestemming. Aan het gedeelte groengebied wordt in de bestreden vergunning ook niet geraakt. In tegenstelling tot vroegere geweigerde en verworpen verkavelingvoorstellen waar hetzij 3 bouwkavels over de volledige perceelbreedte aan straatzijde werden voorzien, dus ook in groengebied, hetzij 1 bouwkaavel waarvan de bouwzone het groengebied raakte, hetzij een geweigerde en verworpen stedenbouwkundige vergunningaanvraag waarbij de woning voorzien werd in het deel woongebied op amper 3 m van het groengebied, wordt thans op de juridisch beschikbare zone 1 vrijstaande eengezinswoning voorzien volgens de modaliteiten van het positief stedenbouwkundig attest van 23 april 2009 en blijft de bestemming van het groengebied gevrijwaard.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning en de verkavelingvergunning aan de overzijde van de betreffende bouwplaats, voorzien op rechtmatige wijze in de stedenbouwkundige afwerking van het woongebied volgens het gewestplan op deze plaats.

De woning wordt voorzien binnen bestemd woongebied op minstens 5 m van de zonegrens met het groengebied en dient de ruimtelijke draagkracht van het groengebied niet aan te tasten, zo de voorwaarden als opgenomen in het advies van het agentschap Natuur en Bos nageleefd worden. De bouwzone wordt als voldoende groot beschouwd om de voorgestelde vrijstaande woning te realiseren. Het voorstel toont dat de nodige aandacht is besteed aan de omgevende residentiële bebouwing en aan de privacy ten aanzien van de naastliggende woning. Ten einde deze privacy ten volle te waarborgen is het aangewezen om het raam in de rechter zijgevel niet zichtdoorlatend uit te voeren.

De voorgestelde residentiële bebouwing is in overeenstemming met de planologische woonbestemming van het betreffende perceeldeel. De bebouwingsas langsheen de [REDACTED] en de groenas langsheen de Brabantse Beek blijven met de gestelde voorwaarden van het Agentschap Natuur en Bos in evenwicht.

...

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 betekend bij aangetekende brief van 18 augustus 2010. Het bij beveiligde zending van 16 september 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij omschrijft in haar verzoekschrift niet het belang dat zij heeft bij de nagestreefde vernietiging.

Uit de aan de Raad meegedeelde stukken blijkt dat de verzoekende partij (mede)eigenaar is van de woning die paalt aan het perceel waar de aanvraag van de tussenkommende partijen betrekking op heeft.

De verzoekende partij lijkt zonder meer aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat is gelegen naast of in de nabijheid van het project haar op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. Die stelling kan niet worden bijgetreden. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

Het loutere nabuurschap op zich kan niet zonder meer volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Ook de middelen die de verzoekende partij aanvoert en de toelichting daarbij verschaffen geen informatie op grond waarvan kan worden aangenomen dat de verzoekende partij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel ondervindt van de handelingen die het voorwerp van de bestreden beslissing uitmaken.

Het beroep is niet ontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,
 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Marc BOES