

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0179 van 9 mei 2012
in de zaak 1011/0406/A/3/0390

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter HEIRMAN
kantoor houdende te 9000 Gent, Keizersvest 169
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de vzw [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 december 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 18 november 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 30 juli 2010 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 17 maart 2006 (lot 2), zoals verleend aan de eerste twee verzoekende partijen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De partijen zijn aanvankelijk opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 juni 2011, in functie van de behandeling van de vordering tot schorsing. Bij nader onderzoek heeft de Raad echter vastgesteld dat enkel een vordering tot vernietiging wordt beoogd. De zaak werd bijgevolg niet behandeld op de openbare terechtzitting van 8 juni 2011.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend. Zij stelt de Raad met een brief van 6 januari 2012 in kennis van de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2011 voor het regulariseren van een huis voor begeleid wonen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 april 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Toni VAN LAER die loco advocaat Peter HEIRMAN verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn 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

De vzw ■■■ vraagt met een op 7 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 12 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt 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 vernietiging.

IV. FEITEN

Op 29 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een aanvraag in voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 17 maart 2006 voor lot 2.

Volgens de beschrijvende nota heeft de wijziging betrekking op de inplanting van het hoofdgebouw en op de reliëfwijziging van het niet-bebouwde gedeelte van het perceel, evenals op de verharding (parkeerplaatsen worden weggelaten) en het nog op te richten tuinhuis. Het betrokken hoofdgebouw, een huis voor begeleid wonen (2x4 bewoners + 1 begeleider), kent een andere inplanting dan zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van 11 april 2007.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is als lot 2 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 17 maart 2006.

De verzoekende partijen, eigenaars van de loten 3, 4, 5 en 1 en, voor wat de eerste en de tweede verzoekende partij betreft, tevens bewoners van het op lot 1 aanwezige pand, stellen met een aangetekende brief van 28 mei 2010 het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere in kennis van hun bezwaren.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 9 juni 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 23 juli 2010 een gunstig advies uit.

Op 30 juli 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 17 maart 2006 (lot 2) aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Onderhavige aanvraag wordt gevraagd met het oog op het regulariseren van de inplanting van het hoofdgebouw en de reliëfwijziging voor de aanleg van een terras langs de [REDACTED]...

De bouwvrije strook van 3,5m en de min. Tuinzone van 8m worden gerespecteerd... Bijgevolg heeft de beperkte wijziging van de voorgevelbouwlijn (11,6m ipv 10,7m van de rooilijn) geen impact op de privacy voor de belendende en de achterliggende percelen.

Het betreft een beperkte reliëfwijziging voor de aanleg van een terras langs de straatzijde. De aanpalende eigenaars ondervinden hierbij geen effecten...

De aanvraag brengt het karakter noch het woonklimaat van de bebouwde omgeving in het gedrang.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 27 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 8 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 17 maart 2006 (lot 2) te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 18 november 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 17 maart 2006 (lot 2) te verlenen. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De juridische aspecten

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

*In artikel 3, § 1, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 29 mei 2009 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een verkavelingsvergunning wordt vermeld dat de stedenbouwkundige voorschriften **verplicht** dienen weergegeven te worden in tabelvorm, met in de linkerkolom een toelichting per voorschrift en in de rechterkolom de bindende bepalingen.*

Huidige aanvraag beoogt een wijziging van een op 17 maart 2006 goedgekeurde verkaveling waarvan de stedenbouwkundige voorschriften (zoals logisch was voor die periode) niet in tabelvorm werden opgemaakt.

Om te voldoen aan bovenvermelde bepaling moeten thans de gewijzigde en/of aanvullende voorschriften in tabelvorm opgemaakt worden, doch niet de voorschriften die integraal behouden blijven.

De ingediende aanvraag omvat 3 bladzijden voorschriften in tabelvorm, waarbij in de rechterkolom als 'bindende bepalingen' alle bestaande voorschriften zijn ingevuld en in de linkerkolom als 'toelichting' een toetsing aan deze voorschriften wordt gedaan van de in de verkaveling en/of op het eigen perceel bestaande toestand, met vermelding van de gevraagde wijzigingen.

Het voorstel is warrig, het goedkeuren van deze voorschriften zou trouwens erop neerkomen dat bijvoorbeeld m.b.t. de wijziging inzake inplanting van de hoofdbouw niets aan de bestaande voorschriften gewijzigd wordt, daar de beoogde wijziging niet in de rechterkolom (waar de bindende voorschriften staan) is opgenomen.

Het is om deze reden noodzakelijk de voorgestelde 'gewijzigde' voorschriften volledig te schrappen en door nieuwe voorschriften te vervangen die enkel betrekking hebben op voorschriften die effectief gewijzigd worden.

De goede ruimtelijke ordening

Zoals uiteengezet in rubriek 2.1 werd de woning op onderhavig perceel 90 cm dieper ingeplant dan zoals voorzien in de verkavelingsvergunning, de thans gevraagde wijziging van de voorschriften geschiedt vooral in functie van de regularisatie hiervan.

In het verkavelingsontwerp (opgemaakt in opdracht van de verkavelaars, de huidige appellanten!) was voorzien dat op dit perceel een meergezinswoning mocht opgetrokken worden binnen een 17,5 m diepe bouwzone waarvan de voorste bouwlijn in het verlengde van de woning nr. 156 gelegen is.

In de verkavelingsvergunning werd door het college van burgemeester en schepenen o.a. de bijzondere voorwaarde opgelegd dat "de voorbouwlijn ligt zoals op plan", in het verkavelingsontwerp was dergelijke voorwaarde niet voorzien, er mocht dus m.a.w. vrij binnen de 17,5 m diepe zone gebouwd worden.

In het op 11 april 2007 vergunde bouwplan (inplantingsplan) was voorzien om de woning in het verlengde van de voorgevel van de woning nr. 156 te bouwen, conform de

voorschriften van de verkaveling. Op dit inplantingsplan werd als afstand tot de rooilijn '11,16 m' vermeld, terwijl deze afstand grafisch gemeten op het verkavelingsplan ca. 10,7 m bedraagt.

Dat de woning uiteindelijk 90 cm dieper ingeplant werd dan de op het verkavelingsplan voorziene bouwlijn komt volgens de aanvrager doordat de 'nieuwe bouwlijn' hem opgelegd werd door de gemeente, waarbij verkeerdelijk op de afstand '11,16 m' voortgegaan werd i.p.v. de voorgevellijn van de woning nr. 156 te verlengen, en waarbij ook de exacte ligging van de rooilijn blijkbaar niet correct bepaald werd. In een mail van 14 oktober 2010 van de gemeente Gavere aan ons bestuur wordt bevestigd dat de bouwlijn werd uitgezet in aanwezigheid en volgens de richtlijnen van de technische coördinator van de gemeente. Er kan hier dus in alle redelijkheid gesteld worden dat de aanvrager ter goeder trouw heeft gehandeld en niet 'bewust' een bouwvoertreding heeft begaan.

Gelet op het feit dat de voortuinstrook zowel inzake diepte als breedte groter is dan de achtertuintrook kan hier bezwaarlijk gesteld worden dat het 90 cm verder naar achter bouwen stedenbouwkundig een noodzaak is, temeer omdat de op het verkavelingsplan aangeduide bouwlijn reeds dieper gelegen is dan hetgeen de wegbeheerder vereist (een achteruitbouwzone van min. 8 m) en ook de verder naar links en rechts gelegen woningen niet zo diep zijn ingeplant. Gelet op de ligging op een hoek kan dit wel aanvaard worden.

Anderzijds kunnen ook de bezwaren van de derden (zie rubriek 2.3) inzake schending van de privacy niet bijgetreden worden: in de door hen ingediende verkaveling was voorzien dat op onderhavig perceel een meergezinswoning mocht opgetrokken worden van 17,5 m bouwdiepte op zowel het gelijkvloers als de 1^e verdieping, met daarboven (over dezelfde bouwdiepte) een dak met helling tussen 30° en 50° of een boogdak, met een nok tot max. 12 m hoog t.o.v. de inkomdorpel. Het is evident dat een dergelijke bebouwing voor zeer veel inkijk zou zorgen bij het rechts gelegen perceel van de verkavelaar, waarop een bungalow staat van 10,21 m bouwdiepte. Het college van burgemeester en schepenen heeft in de verkavelingsvergunning deze mogelijke inkijk sterk beperkt door enerzijds de verplichting op te leggen op de voorbouwlijn te bouwen en anderzijds de bouwdiepte op het gelijkvloers te beperken tot 15 m en op de bovenverdiepingen tot 12 m.

Daar de bebouwing zoals thans voorgesteld en uitgevoerd niet zo diep reikt als in het oorspronkelijke verkavelingsontwerp werd toegestaan kan de verschuiving van de voorgevellijn met 90 cm naar achter toegestaan worden, evenals de verschuiving van 42 cm van de bouwlijn t.o.v. de ■■■■■, daar deze laatste verschuiving voor niemand nadelig is en de goede plaatselijke ordening niet schaadt. De afstand van 3,50 m tot het perceel met daarop de woning nr. 156 werd niet gewijzigd.

De strook tussen de woning en de ■■■■■ werd op het verkavelingsplan aangeduid als 'tuinstrook' en niet als 'voortuinstrook', er zijn dus geen bezwaren tegen de aanleg van een terras in deze strook, waar trouwens reeds een terras van ca. 2 m bij 13,5 m groot goedgekeurd werd in de vergunning van 11 april 2007. Dit terras werd nog niet uitgevoerd.

Volgens huidig voorstel is het de bedoeling een terras aan te leggen van 2,68 m bij 13,51 m groot, aflopend naar 'de bouwvrije strook', dus naar de ■■■■■. Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning nodig, laat staan een wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Het oprichten van een tuinhuis van max. 10 m² groot en 3 m hoog in de achtertuinstrook op min. 1 m van de zijperceelsgrenzen is aanvaardbaar, een dergelijke constructie behoort tot een normale tuinuitrusting en is noodzakelijk voor de berging van tuinmateriaal, fietsen,

De huidige stedenbouwkundige voorschriften zijn niet duidelijk of er al dan niet bijgebouwen in de tuinstrook mogen opgericht worden, het is aangewezen hierin duidelijkheid te verschaffen.

In het beroepsschrift wordt ook vermeld dat een raamopening in de rechterzijgevel breder zou zijn uitgevoerd dan vergund op 11 april 2007.

Indien dit correct is (de aanvrager betwist dit), dan moet hiervoor de regularisatie bekomen worden via een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, huidige aanvraag betreft een wijziging van de verkaveling, terwijl de voorschriften van deze verkaveling geen betrekking hebben op de grootte van raamopeningen, evenmin als op het soort glas (mat of doorzichtig) dat erin moet geplaatst worden. De aanvrager kan op eigen initiatief een inspanning in die zin doen, als blijk van goede wil naar de buur, doch dit kan niet opgelegd worden als voorwaarde bij een verkavelingswijziging.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op 28 oktober 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het op het perceel aanwezige huis voor begeleid wonen. Deze stedenbouwkundige vergunning heeft betrekking op de afwijkende inplanting, de reliëfwijziging in functie van de verharding en steunt op de bestreden beslissing.

De derde verzoekende partij heeft op 28 november 2011 tegen deze beslissing van 28 oktober 2011 administratief beroep ingesteld bij de verwerende partij. Op 19 januari 2012 heeft de verwerende partij vermeld beroep onontvankelijk verklaard aangezien het beroepsschrift geen bewijs van gelijktijdige beveiligde zending ervan naar de aanvrager en naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere bevatte. Evenmin werd het bewijs geleverd dat de dossiervergoeding werd betaald.

Tegen de beslissing van 19 januari 2012 werd geen beroep ingesteld bij de Raad.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing van 18 november 2010 werd met een aangetekende brief van 23 november 2010 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 22 december 2010, zodat het overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de vormelijke volledigheid

van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat het rechtens vereiste belang van de verzoekende partijen, zoals in de voorliggende aangelegenheid, niet (langer) als actueel kan aangemerkt worden.

2.

De Raad stelt vast dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere op 28 oktober 2011 voor het betrokken perceel een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van het op het perceel aanwezige huis voor begeleid wonen verleent en hierbij uitsluitend steunt op de verkavelingsvoorschriften zoals gewijzigd met de bestreden beslissing.

Enkel de derde verzoekende partij heeft tegen deze beslissing een beroep ingesteld bij de verwerende partij. De verwerende partij verklaart het beroep op 19 januari 2012 onontvankelijk vanwege de schending van meerdere op straffe van nietigheid voorgeschreven vormvereisten.

Tegen deze beslissing van 19 januari 2012 werd door de derde verzoekende partij bij de Raad geen beroep ingesteld, waardoor de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2011 definitief en onaantastbaar is geworden.

Gelet op het definitief en onaantastbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning van 28 oktober 2011 voor het perceel waarop de bestreden verkavelingswijziging uitsluitend betrekking heeft, verliezen de verzoekende partijen het vereiste actueel belang bij hun vordering tot vernietiging. Hun beroep dient bijgevolg als onontvankelijk te worden afgewezen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 mei 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