

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0118 van 3 maart 2015
in de zaak 1011/0981/SA/8/0913

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Rudi L.BEEKEN
kantoor houdende te 3390 Tielt-Winge, Kraasbekenstraat 41

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart VAN TONGELEN
kantoor houdende te 3200 Aarschot, Begijnhof 3

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 juli 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 20 januari 2011 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 20 januari 2011 haar rechtskracht herneemt.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 14 december 2011 met nummer S/2011/0159 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 22 december 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 januari 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yasmine VUYLSTEKE die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De de verzoekende en tussenkommende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 10 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

Uit het dossier blijkt dat de verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 16 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een ééngezinswoning in halfopen verband”*.

Het perceel is 12m breed en 50 m diep. Aan de linkerzijde grenst het goed aan een perceel dat bebouwd is met een woning in open verband. Aan de rechterzijde, waar de wachtgevel opgetrokken wordt, grenst het goed aan een groot en onbebouwd perceel. De woning telt twee bouwlagen en een zolder onder het dak.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis: op 30 december 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ een verkavelingsvergunning voor het afsplitsen van een tuin tot extra bouwkaavel.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, 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 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling (1/V/962).

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Er zijn geen adviezen gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 20 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het eigendom is gelegen in woongebied, langs een goed bereikbare en goed ingerichte straat. Het project is in overeenstemming met de voorschriften van voormelde verkaveling. Het profiel van het gebouw, het concept en het materiaalgebruik zijn in overeenstemming met de omgeving. Het ontwerp planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

Aldus gunstig om bovenvernoemde redenen, en besluit het college van burgemeester en schepenen tot het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De aanleg van een gescheiden rioleringstelsel is verplicht.

Het eigendom is gelegen in centraal gebied.

De aanleg van een septische put is verplicht.

De aanleg van een regenwaterput van minimum 10.000 liter is verplicht.

Het hergebruik van het hemelwater is verplicht voor een minimum aansluiting van 1 aftrappunt, (...)

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 4 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

a) (...) Het oprichten van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied: (...)

...

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. (...) In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het oprichten van een woning in halfopen verband tegen een kavel die ook in aanmerking komt voor verdere verdeling (verkaveling) is van invloed op de toekomstige ontwikkeling van dat perceel. De aanvraag kadert binnen een vergunde en niet vervallen

verkaveling zodat verondersteld kan worden dat de ruimtelijke afweging en de impact van de halfopen bebouwing op het aangrenzend perceel ruimtelijke onderzocht werd naar aanleiding van de verkavelingsvergunning.

De verkaveling impliceert de vereiste dat een eventuele bebouwing van het aangrenzend perceel niet anders kan zijn dan een koppelwoning, aan te bouwen tegen de wachtgevel van de woning, voorwerp van de aanvraag. In deze optiek blijft het resterend gedeelte van het aangrenzend gedeelte geschikt voor een verdere verdeling in residentiële bouwkavels. Bij deze verdeling zal een kavel moeten geconcipieerd worden bestemd voor een woning in halfopen verband, als afwerking van de wachtgevel uit voorliggend ontwerp.

d) Volgens art 4.3.1. §2. 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven."

Bijgevolg kan de beoordeling beperkt worden tot het nagaan van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De ontworpen woning wordt ingeplant volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan; dit is op dezelfde bouwlijn als de naburige woning. De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt meer dan de gangbare 3.00m. De woning wordt opgericht binnen de op het verkavelingsplan voorzien bebouwbare afmetingen. De kroonlijsthoogte is eveneens in overeenstemming met de voorschriften. Als gevel- en dakmateriaal wordt verkozen voor courante en duurzame materialen en kleuren. Hemelwateropvang en hergebruik van hemelwater, evenals een gescheiden rioleringsstelsel zijn voorzien.

Voor de dakvorm wordt gekozen voor deels zadeldak en deels plat dak. De verkavelingsvoorschriften leggen een hellend dak, met een toelaatbare afwijkende dakvorm voor maximaal 25% van het bouwplan. Deze regel vloeit voort uit het bekende gangbare bouwconcept van een hoofdvolume (twee bouwlagen met zadeldak) met een diepte van 10 à 12 meter en een achterbouw van één bouwlaag en een plat dak over de resterende 3 à 5 meter van de bouwdiepte.

Bij de beoogde woning, die zeer compact is en beperkt wordt tot enkel een hoofdbouw met een totale bouwdiepte van 12m, worden twee verschillende dakvormen toegepast. De 25%-afwijking wordt in het ontwerp toegepast op de hoofdbouw. Hoewel dit niet algemeen gangbaar is, kan er geen echte wiskundige strijdigheid met de voorschriften vastgesteld worden omdat berekend naar horizontale projectie, het platte dakdeel minder dan 25 % bedraagt en opzichte van het hele dak. Wel betreft het een conceptuele afwijking ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften. Immers ontstaat er, als gevolg van de afwijkende dakvorm en de beperkte bouwdiepte van 12m, een wachtgevel met een niet gangbaar profiel.

Dit ongewoon dwarsprofiel kan slechts worden verantwoord in het geval dat gekoppelde woningen tegelijk worden gebouwd en volgens eenzelfde profiel. In voorkomend geval is het toekomstig gebouw op het aangrenzend perceel nog te concipiëren. Door het

ongewone en van de gangbare bouwprofielen voor koppelwoningen afwijkende gabariet wordt de bouwmogelijkheid voor de buurman op onredelijke wijze beperkt. Immers wordt bij gekoppelde woningen nagestreefd de profielen zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen met de dakvlakken in elkaars verlengde.

Zoals gesteld in de verkavelingsvergunning kan het niet de bedoeling zijn om bouwbeperkingen op te leggen aan de toekomstige woning op het aangrenzende perceel. Om zulks te voorkomen zal het zadeldak de volledige bouwdiepte van 12m moeten innemen.

Hoewel een afwijking op de dakvorm principieel niet uitgesloten is, doch stedenbouwtechnisch niet wenselijk, moet ze binnen deze aanvraagprocedure ook op basis van art. 4.4.1.§1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geweerd worden, aangezien deze aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *Binnen de algemeen gangbare verkavelingsvoorschriften wordt de bouw van een woning beoogd met een niet gangbaar gabariet; het ontwerp betekent, zonder het toepassen van het hellende dak over de gehele diepte van de hoofdbouw, een bouwvolumebeperking voor de toekomstig op te richten aanpalende woning in halfopen verband.*
- ...

Na de hoorzitting van 17 mei 2011 beslist de verwerende partij op 19 mei 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“...

a) (...) Het oprichten van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied: (...)

...

b) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. (...) In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het oprichten van een woning in halfopen verband tegen een kavel die ook in aanmerking komt voor verdere verdeling (verkaveling) is van invloed op de toekomstige ontwikkeling van dat perceel. De aanvraag kadert binnen een vergunde en niet vervallen verkaveling zodat verondersteld kan worden dat de ruimtelijke afweging en de impact van de halfopen bebouwing op het aangrenzend perceel ruimtelijke onderzocht werd naar aanleiding van de verkavelingsvergunning.

De verkaveling impliceert de vereiste dat een eventuele bebouwing van het aangrenzend perceel niet anders kan zijn dan een koppelwoning, aan te bouwen tegen de wachtgevel van de woning, voorwerp van de aanvraag. In deze optiek blijft het resterend gedeelte van het aangrenzend perceel geschikt voor een verdere verdeling in residentiële bouwkvavels. Bij deze verdeling zal een kavel moeten geconcipieerd worden bestemd voor een woning in halfopen verband, als afwerking van de wachtgevel uit voorliggend ontwerp.

d) Volgens art 4.3.1. §2. 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: “indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

Bijgevolg kan de beoordeling beperkt worden tot het nagaan van de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften.

De ontworpen woning wordt ingeplant volgens de aanduidingen op het verkavelingsplan; dit is op dezelfde bouwlijn als de naburige woning. De zijdelingse bouwvrije strook bedraagt meer dan de gangbare 3.00m. De woning wordt opgericht binnen de op het verkavelingsplan voorzien bebouwbare afmetingen. De kroonlijsthoogte is eveneens in overeenstemming met de voorschriften. Als gevel- en dakmateriaal wordt verkozen voor courante en duurzame materialen en kleuren. Hemelwateropvang en hergebruik van hemelwater, evenals een gescheiden rioleringsstelsel, is voorzien.

Voor de dakvorm wordt gekozen voor deels zadeldak en deels plat dak. De verkavelingsvoorschriften leggen een hellend dak, met een toelaatbare afwijkende dakvorm voor maximaal 25% van het bouwplan. Deze regel vloeit voort uit het bekende gangbare bouwconcept van een hoofdvolume (twee bouwlagen met zadeldak) met een diepte van 10 à 12 meter en een achterbouw van één bouwlaag en een plat dak over de resterende 3 à 5 meter van de bouwdiepte.

Bij de beoogde woning, die zeer compact is en beperkt wordt tot enkel een hoofdbouw met een totale bouwdiepte van 12m, worden twee verschillende dakvormen toegepast. De 25%-afwijking wordt in het ontwerp toegepast op de hoofdbouw. Hoewel dit niet algemeen gangbaar is, kan er geen echte wiskundige strijdigheid met de voorschriften vastgesteld worden omdat berekend naar horizontale projectie, het platte dakdeel minder dan 25 % bedraagt en opzichte van het hele dak. Wel betreft het een conceptuele afwijking ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften. Immers ontstaat er, als gevolg van de afwijkende dakvorm en de beperkte bouwdiepte van 12m, een wachtgevel met een niet gangbaar profiel. Verder zal bij een toekomstige uitbreiding van de woning, zijnde met een bijkomende bouwdiepte, deze uitbreiding voorzien dienen te worden van een schuin dak omdat de 25%-regel op dat moment benut is. Ook hier wordt dan een afwijkend gabariet gecreëerd omdat de gelijkvloerse benedenverdieping tussen de 12m en 15m diepte normaliter afgewerkt wordt met een plat dak.

Zoals gesteld in de verkavelingsvergunning kan het niet de bedoeling zijn om bouwbeperkingen op te leggen aan de toekomstige woning op het aangrenzende perceel, eigendom van de beroepsindiener. Het gabariet kan van invloed zijn op de nog te bouwen aanpalende woning. Dit niet gangbaar gabariet kan aanvaard worden op voorwaarde dat het niet als een bouwbeperking voor de nog op te richten woning aangewend zal worden. Immers dient deze nog op te richten woning minimaal te beschikken over een algemeen gangbaar bouwprofiel en –diepte.

De deputatie acht de aanvraag vergunbaar, om volgende redenen:

- *de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften;*

- *de afwijkende dakvorm en het niet gangbare gabariet dienen niet als een bouwbeperking aangezien te worden voor de nog op te richten rechter aanpalende woning.*
- ...

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 aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 29 juni 2011. Het met een aangetekende brief van 20 juli 2011 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 14 december 2011 met nummer S/2011/0159 de exceptie van de verwerende partij dat de verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang verworpen en vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. De verzoekende partij beschikt over het vereiste belang.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

De verwerende partij voert verder aan dat de verzoekende partij heeft nagelaten om duidelijke middelen in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO in haar verzoekschrift op te nemen en dat om die reden tot onontvankelijkheid van het beroep dient besloten te worden.

De Raad heeft met het arrest van 14 december 2011 met nummer S/2011/0159 de exceptie van de verwerende partij verworpen, omdat er minstens een voldoende duidelijk geformuleerd middel in het verzoekschrift was opgenomen.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoekschrift voldoet aan de voorwaarde vermeld in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het motiveringsbeginsel.

In de toelichting stelt zij dat de verwerende partij niet afdoende geantwoord heeft op (1) het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar dat de op te richten woning van de tussenkomende partijen een wachtgevel met een niet gangbaar profiel tot stand zou brengen, dat er bij verdere uitbreiding met een bijkomende bouwdiepte opnieuw een afwijkend gabariet zou

ontstaan, en het bouwconcept afwijkt van de verkavelingsvoorschriften, en (2) de door de verzoekende partij in haar administratief beroep geformuleerde bezwaar dat het bewijs dat de bouwaanvraag volledig en ontvankelijk was niet verzonden was, dat verwezen wordt naar een verkavelingsvergunning nr.1006 van 10 januari 2005 terwijl er op die datum geen verkavelingsvergunning werd verleend. Zij is het evenmin eens met het argument van de verwerende partij dat er verschillende types van bebouwing zijn. Volgens haar zijn er eengezinswoningen in open bebouwing, en zij verwijst naar de argumenten die de grootmoeder van de verzoekende partij had ingediend tegen de vergunning van 10 maart 2005 en die als herhaald beschouwd werden.

2.

De verwerende partij verwijst naar de bestreden beslissing en stelt dat daaruit blijkt dat de beslissing wel afdoende gemotiveerd is, zowel naar het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als naar de beroepsargumenten van de verzoekende partij.

Wat de datum van de verkavelingsvergunning betreft gaat het om een louter materiële vergissing – 10 januari 2005 in plaats van 10 maart 2005 – zonder enige invloed op de bestreden beslissing zelf.

3.

De tussenkommende partijen voegen hieraan niets toe.

4.

De verzoekende partij stelt nog in haar wederantwoordnota:

“Verweerster stelt in haar antwoordnota op pag. 6/11 dat het goed geen deel uitmaakt van verkaveling [REDACTED], terwijl dit net wel het geval is.

Verweerster stelt eveneens dat zij enkel aan de goede ruimtelijke ordening zou moeten toetsen. Zulks is niet correct. De aanvraag dient immers ook getoetst aan inbreuken op stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Verweerster is niet op geldige wijze van die voorschriften afgeweken, nu blijkbaar is nagelaten een openbaar onderzoek te organiseren naar aanleiding van de afwijkende dakconstructie (art. 4.4.1 VCRO).

De destijds aan de tussenkommende partij afgeleverde verkavelingsvergunning stipuleerde uitdrukkelijk dat de verkaveling niet tot gevolg mocht hebben dat bouwbeperkingen werden opgelegd aan de toekomstige woning van conculant.

Tegen dit verkavelingsvoorschrift in kreeg de tussenkommende partij een bouwvergunning voor een halfopen bebouwing met een volstrekt afwijkend gabariet.

Vastgesteld dient dat verweerster de verkavelingsvoorschriften nooit in deze procedure heeft bijgebracht...

Lijnrecht tegen de tekst van de verkavelingsvergunning in besliste verweerster dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften en dat de afwijkende dakvorm en het niet gangbare gabariet niet als een bouwbeperking dienen te worden aanzien voor de nog op te richten aanpalende woning.

1.

Door conculant te verplichten een halfopen bebouwing op te richten, heeft verweerster hem een bouwbeperking opgelegd.

De bestreden beslissing beantwoordt dus niet aan de verkavelingsvoorschriften, bij gebreke aan geldige afwijking – zoals in casu - voldoende grond tot weigering van een vergunning luidens art. 4.3.1 § 1, 1°, a) VCRO.

Verweerster heeft de verkavelingsvoorschriften op dit cruciale punt - met fundamentele gevolgen voor verzoeker - zonder motivering naast zich neergelegd.

Het optrekken van een wachtgevel verplicht conculant om eveneens een halfopen bebouwing op te trekken, waarvan eventuele bewoners hun gebruiksgenot en gezondheid integraal zullen beknót zien door volledig gebrek aan zonlicht, nu immers de wachtgevel van tussenkomende partij de hele zuidkant van verzoekers toekomstige woning in beslag neemt.

Verweerster is dus op kennelijk onredelijke wijze van de verkavelingsvoorschriften en zonder afdoende motivering afgeweken van de beginselen van een goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1 § 2 VCRO), indruisend tegen de ruimtelijke kwaliteit welke art. 1.1.4 VCRO vooropstelt.

De toetsing aan de beginselen van ruimtelijke ordening zijn van openbare orde en kunnen ambtshalve in de beoordeling worden betrokken.

2.

Evenmin motiveert verweerster waarom het afwijkende gabariet geen bouwbeperking voor verzoeker impliceert, terwijl de PSA in zijn verslag d.d. 4 mei 2011 aan de Deputatie van Vlaams-Brabant nog een onredelijke bouwbeperking vaststelt:

“Wel betreft het een conceptuele afwijking ten opzichte van de verkavelingsvoorschriften. Immers ontstaat er, als gevolg van de afwijkende dakvorm en de beperkte bouwdiepte van 12m een wachtgevel met een niet gangbaar gabariet. [...] Door het ongewone en van de gangbare bouwprofielen voor koppelwoningen afwijkende gabariet wordt de bouwmogelijkheid voor de buurman op onredelijke wijze beperkt. [...]”

*“De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:
- [...] het ontwerp betekent, zonder het toepassen van het hellende dak over de gehele diepte van de hoofdbouw, een bouwvolumebeperking voor de toekomstige op de richten aanpalende woning in halfopen verband.”*

3.

Verweerster heeft met deze bestreden beslissing niet de gepaste zorgvuldigheid aan de dag gelegd.

Het verslag van de PSA is immers het leidend werkinstrument waarop verweerster haar beslissing dient te baseren (art. 4.7.23 § 1 VCRO), omdat dit verslag de vergunningsaanvraag kadert binnen de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening (art. 4.7.22 VCRO).

De PSA bevestigt dat aan verzoeker geen bouwbeperkingen mogen worden opgelegd.

Indien verweerster hiervan wenst af te wijken op cruciale punten (vb. wachtgevel), mag worden verwacht dat minstens op die cruciale punten de reden van andersluidende beslissing wordt gemotiveerd.

In casu valt zelfs niet in te zien op welke redelijke gronden verweerster zou moeten afwijken van de omstandige adviezen zoals geformuleerd door de PSA.

Er liggen immers geen adviezen van andere instanties voor welke hem zouden tegenspreken.

Door verweerster geformuleerde redenen van goede ruimtelijke ordening komen in aanvaring met andere voorwaarden van goede ruimtelijke ordening, zonder dat verweerster motiveert

waarom het ene aspect van ruimtelijke ordening zou moeten primeren op een ander aspect van ruimtelijke ordening.

Louter stellen dat de deputatie in haar beslissing echter tot een andere conclusie komt beantwoordt ten slotte niet aan de vereiste van de afdoende motiveringsplicht.

4.

De tussenkomen partij heeft het einde van de procedure niet afgewacht en is met de inmiddels winddichte bouw gestart, allicht rekenend op de welwillendheid van de Raad om de vergunning van reeds opgetrokken bouwwerken niet te vernietigen.

Dergelijke handelwijze maakt van de betwistingen tegen positieve vergunningsbeslissingen door de deputatie een lege doos.

5.

Tegen art. 4.4.1. § 1 jo. art. 4.2.15 VCRO in werd voor de afwijkende dakvorm nooit een openbaar onderzoek opgestart.

Niet alleen impliceert zulks een schending van de zorgvuldigheidsregels en de regelgeving; verweerster schendt hiermee eveneens de motiveringsplicht, aangezien hij op geen enkele manier verantwoordt waarom zij van deze bepalingen afzag.

Uit het bovenstaande valt af te leiden dat de bestreden beslissing op tal van punten niet werd gemotiveerd, kennelijk onredelijk was, hetzij de nodige zorgvuldigheid heeft ontbeerd, of de verkavelings- en bouwvoorschriften heeft geschonden.”

Beoordeling door de Raad

1.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn advies niet dat de aanvraag in strijd is met de verkavelingsvoorschriften. Integendeel, er wordt nergens in het advies gesteld dat er sprake is van enige strijdigheid met enig verkavelingsvoorschrift. De compacte bouw is volgens het advies een “conceptuele” afwijking van de voorschriften, maar ook daar wordt erkend dat er geen “wiskundige strijdigheid” met de voorschriften vastgesteld kan worden. Het advies is negatief, niet omwille van enige strijdigheid met een verkavelingsvoorschrift, maar omdat het

ongewone dwarsprofiel op de scheidingslijn de bouwmogelijkheid van de buurman op abnormale wijze beperkt.

Anders dan de verzoekende partij stelt, blijkt uit het advies dus niet dat er wordt afgeweken van de verkavelingsvoorschriften.

In het advies wordt verder gesteld dat een openbaar onderzoek nodig was, argument dat de verzoekende partij overneemt en dat zij doet steunen op de vermeende afwijkende dakvorm, maar zoals uit het advies blijkt is die dakvorm mogelijk wel niet gebruikelijk maar niet in strijd met de verkavelingsvoorschriften. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar noch de verzoekende partij voeren enige rechtsgrond aan op grond waarvan een openbaar onderzoek vereist zou zijn.

2.

De verwerende partij motiveert ook waarom zij het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gevraagde onredelijke beperkingen aan de buurman oplegt, niet bijtreedt:

“de afwijkende dakvorm en het niet gangbare gabariet dienen niet als een bouwbeperking aangezien te worden voor de nog op te richten rechter aanpalende woning.”

Die motivering is summier maar afdoende. De voorschriften van de verkaveling zijn uit de aard van de zaak niet van toepassing op de eigendom van de verzoekende partij. Zij haalt geen enkele rechtsregel aan op grond waarvan zij, als zij een aanvraag zou indienen voor een woning in halfopen verband tegen de woning van de tussenkomende partijen, zij verplicht zou zijn het gabariet van de woning van de tussenkomende partijen te volgen. De conclusie van de verwerende partij dat de afwijkende dakvorm en het niet gangbare gabariet geen beperking inhouden van de door de verzoekende partij eventueel op te richten woning, is derhalve correct.

In zoverre het middel aan de bestreden beslissing verwijt niet afdoende gemotiveerd te hebben waarom het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet gevolgd is, is het ongegrond.

3.

Het argument dat er geen bewijs voorligt dat een verklaring van volledigheid en ontvankelijkheid van de aanvrager verstuurd werd naar de aanvrager is het middel ongegrond, omdat geen bewijs voorligt dat een dergelijke verklaring niet werd verzonden, en het niet verzenden van een dergelijke verklaring hoe dan ook niet de geldigheid van de bestreden beslissing kan aantasten, omdat uit de enkele niet verzending van die verklaring niet volgt dat het dossier niet volledig en ontvankelijk is. Verzoekende partij toont ook niet aan dat de aanvraag op enig punt niet volledig en ontvankelijk was.

Het argument dat de bestreden beslissing verwijst naar een verkeerde datum van de verkavelingsvergunning – 10 januari 2005 in plaats van 10 maart 2005 – is ongegrond omdat deze loutere materiële vergissing geen enkele invloed heeft gehad op de bestreden beslissing. Dat de antwoordnota stelt dat het perceel geen deel uitmaakt van de verkaveling is een vergissing die alleen met dit procedurestuk te maken heeft, maar geen gevolgen heeft voor de wettelijkheid van de bestreden beslissing, die terecht vermeldt dat het perceel wel deel uitmaakt van een verkaveling.

Het argument tenslotte dat de verwerende partij niet antwoordt op de bezwaren die de grootmoeder van de verzoekende partij destijds tegen de verkavelingsvergunning had laten gelden en die de verzoekende partij als herhaald beschouwde in haar administratief beroep, is ongegrond omdat de verwerende partij, als orgaan van actief bestuur, de beslissing waarbij de verkavelingsvergunning verleend werd niet op haar wettelijkheid mocht onderzoeken en dus ook niet op de argumenten in dat verband diende te antwoorden.

In de procedure bij de Raad voert de verzoekende partij overigens geen argument aan waarom de beslissing waarbij de verkavelingsvergunning van 10 maart 2005 verleend werd, onwettelijk zou zijn.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij acht dit beginsel geschonden omdat de bestreden beslissing stelt dat “Bert Bollens” beroep heeft ingesteld, dit terwijl de verzoekende partij beroep heeft aangetekend en gehoord werd door de verwerende partij.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat ervoor gekozen werd de familienaam van de rechtsvoorgangster van de verzoekende partij te gebruiken, en dat het om een tikfout gaat zonder enige juridische implicatie.

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan niets toe.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets toe aan de argumentatie van haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

Met de verwerende partij dient te worden vastgesteld dat de vermelding in de bestreden beslissing dat het beroep werd ingesteld door een “Bert Bollens” in plaats van de verzoekende partij een loutere verschrijving betreft zonder enige invloed op de wettelijkheid van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij erkent overigens dat zij het beroep heeft ingesteld en ook gehoord werd door de verwerende partij.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 maart 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc BOES