

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0360 van 13 mei 2014
in de zaak 1011/0268/A/8/0235

In zake:

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Mieke VAN CUYCK
kantoor houdende te 9890 Gavere, Sint Christianastraat 48

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 november 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere van 9 juli 2010 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het optrekken van een bestaande scheidingsmuur.

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

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 tussenkomen- de partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering in de zaak die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd bij beschikking van 27 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mieke VAN CUYCK die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, en mevrouw [REDACTED], tussenkommende partij, 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

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 29 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 11 april 2011 de tussenkommende partij, als aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen en vastgesteld dat het verzoek ontvankelijk is.

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

IV. FEITEN

Op 3 juni 2010 heeft de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Gavere een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd voor het optrekken van een bestaande scheidingsmuur, op een perceel gelegen te [REDACTED], kadastraal bekend [REDACTED].

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan 'Oudenaarde', gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint Rochus en Sint Amandswijk', goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 29 januari 2009.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Bij besluit van 9 juli 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen van Gavere een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend.

Bij aangetekend en op dinsdag 10 augustus 2010 ter post verzonden schrijven, stelde de tussenkomende partij beroep in tegen voormelde beslissing.

Na de hoorzitting van 5 oktober 2010, waar de gemeente en de tussenkomende partij aanwezig waren, besliste de verwerende partij op eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 14 oktober 2010 het beroep in te willigen en de vergunning aan de verzoekende partij te weigeren.

De verwerende partij motiveerde haar beslissing als volgt:

“ ...

2.4 Beoordeling

2.4.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

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 is niet van toepassing.

2.4.2 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Sint Rochus en Sint Amandswijk'. Het perceel is gelegen in een centrumzone (artikel 1) en een zone voor tuin (artikel 9). Het gedeelte op te hogen tuinmuur bevindt zich binnen de centrumzone waar een gelijkvloerse bouwdiepte van 20 m is toegelaten, de bouwhoogte op de gelijkvloerse verdieping bedraagt minimaal 3 m en maximaal 4 m.

De aanvraag is aldus in overeenstemming met de voorschriften van voormeld RUP.

Appellant haalt in haar beroepschrift aan dat de scheidingsmuur geen volle eigendom is van de heer [REDACTED]. Uit de deksteen (kap helt langs 2 zijden) af te leiden, blijkt het inderdaad om een gemene muur te gaan. Krachtens artikel 658 van het burgerlijk wetboek mag elke mede-eigenaar een gemene muur op zijn kosten verhogen. Het verhoogde gedeelte van de muur wordt dan eigendom van de persoon die het werk heeft laten uitvoeren.

2.4.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het optrekken van een gedeelte van de scheidsmuur tot een hoogte van 3,50 m.

In het aanvraagdossier wordt op geen enkele manier gemotiveerd waarom de aanvrager de scheidingsmuur over een afstand van amper 3,40 m wenst op te hogen.

Gelet op de bestaande hoogte van 2,80 m is inzicht van de aanpalende gebuur op onderhavige eigendom zo goed als uitgesloten. Bovendien heeft de scheidsmuur over een afstand van 3 m vanaf de achtergevel van de woning reeds een hoogte van maar liefst 4,10 m! Het is bijgevolg onduidelijk waarom de aanvrager de muur wenst op te trekken.

Bovendien is deze verhoging onaanvaardbaar, daar de muur het daglicht in de aanpalende woning en tuin zal doen verminderen en gevoelsmatig er een meer ingesloten gevoel zal creëren, zelfs voor een muur die door een gunstige oriëntatie geen zonlicht zal ontnemen op de aanpalende eigendom van appellante.

*De scheidingsmuren worden in onderhavig geval nodeloos hoog opgetrokken.
Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag de goede plaatselijke aanleg
in het gedrang brengt en derhalve niet kan vergund worden.*

2.5 Conclusie

*Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.
De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...”

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 bij aangetekende brief van 15 oktober 2010 aan de verzoekende partij betekend, door haar ontvangen op 19 oktober 2010. Het bij aangetekende brief van 17 november 2010 ingestelde beroep is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij heeft de door de bestreden beslissing geweigerde stedenbouwkundige vergunning aangevraagd, en heeft dus op grond van artikel 4.8.16 § 1, 1° VCRO het rechtens vereiste belang.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij roept de volgende exceptie in:

“Artikel 4.8.16. §3, 5° VCRO vereist dat in een verzoekschrift bij Uw Raad de verzoekende partij de door de bestreden beslissing geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop de bestreden beslissing deze regelgeving schendt, aangeeft. Verzoeker laat na in zijn verzoekschrift enige geschonden geachte regelgeving aan te duiden, noch formuleert hij enig individuele middel. Bij gebreke aan enig geschonden geachte regelgeving dient te worden geoordeeld dat de bestreden beslissing regelmatig is. Minstens dient te worden geoordeeld dat het verzoek onontvankelijk is wegens schending van de rechten van verdediging, nu verweerster geen nuttig verweer kan voeren.”

Beoordeling door de Raad

Bij tenminste een van de vier middelen roept de verzoekende partij de schending in van een rechtsregel.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4 VCRO.
Zij licht dit middel als volgt toe:

“Het argument van mevrouw [REDACTED] dat de scheidingsmuur geen volle eigendom zou zijn van de aanvrager, is een louter burgerrechtelijk argument en doet in deze administratieve procedure niets terzake.

*Voornoemd argument heeft niets te maken met de ruimtelijke ordening.
Voor zover als nodig wenst verzoeker bovendien te benadrukken dat in de procedure voor de BESTENDIGE DEPUTATIE geen enkel stuk werd voorgelegd door verwerende partij die dit argument zou staven.
De BESTENDIGE DEPUTATIE meent uit de deksteen waarvan de hap langs 2 zijden helt af te leiden dat het inderdaad om een gemene muur blijkt te gaan.*

Dit betreft een burgerrechtelijk aspect, waar de BESTENDIGE DEPUTATIE in het kader van deze procedure geen uitstaans mee heeft.

Zelfs in het geval van mede-eigendom is verzoeker gerechtigd de gemene muur op te hogen, zij het op zijn kosten.

Derhalve kan met dit argument geen rekening gehouden worden.”

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“Verzoeker maakt vooreerst een opmerking over het eigendomsstatuut van de muur die zou worden opgehoogd.
Dit is echter een zuiver burgerrechtelijke materie en maakt geen element uit waarop de bestreden beslissing is gesteund.”*

De tussenkomende partij voegt hieraan niets nuttigs toe.

In haar wederantwoordnota komt de verzoekende partij niet terug op dit punt.

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij beperkt zich ertoe de stelling van de tussenkomende partij, namelijk dat de muur geen volle eigendom is van de verzoekende partij, maar in mede-eigendom aan haar toebehoort, te citeren. Uit niets blijkt dat dit vermelden van de stelling van de tussenkomende partij door de verwerende partij wordt bijgetreden, laat staan als motief voor haar beslissing wordt gebruikt.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel betwist de verzoekende partij dat het optrekken van de muur een vermindering van licht en lucht voor de tussenkommende partij tot gevolg zou hebben. Zij stelt dat dit een burgerrechtelijke kwestie is waarover de verwerende partij zich niet mag uitspreken, en besluit dat de verwerende partij een verkeerde inschatting heeft gemaakt van het begrip “goede ruimtelijke ordening”.

De verwerende partij verwijst naar de volgende overwegingen van de bestreden beslissing:

“Voorliggende aanvraag beoogt het optrekken van een gedeelte van de scheidsmuur tot een hoogte van 3,50 m.

In het aanvraagdossier wordt op geen enkele manier gemotiveerd waarom de aanvrager de scheidsmuur over een afstand van amper 3,40 m wenst op te hogen.

Gelet op de bestaande hoogte van 2,80 m is inkijk van de aanpalende gebuur op onderhavige eigendom zo goed als uitgesloten. Bovendien heeft de scheidsmuur over een afstand van 3 m vanaf de achtergevel van de woning reeds een hoogte van maar liefst 4,10 m! Het is bijgevolg onduidelijk waarom de aanvrager de muur wenst op te trekken.

Bovendien is deze verhoging onaanvaardbaar, daar de muur het daglicht in de aanpalende woning en tuin zal doen verminderen en gevoelsmatig er een meer ingesloten gevoel zal creëren, zelfs voor een muur die door een gunstige oriëntatie geen zonlicht zal ontnemen op de aanpalende eigendom van appellante.

De scheidsmuren worden in onderhavig geval nodeloos hoog opgetrokken.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag de goede plaatselijke aanleg in het gedrang brengt en derhalve niet kan vergund worden.”

Zij voegt eraan toe:

“De deputatie stelt vast dat de verhoging het daglicht (daarom niet het directe zonlicht) zal doen verminderen. Verzoeker beweert het tegendeel, maar bewijst deze stelling niet.

Naast de afname van het daglicht zal de verhoging tevens leiden tot een verdere ‘verkokering’ en insluiting van het aanpalende perceel.

Ten derde stelt de deputatie vast dat in het aanvraagdossier geen enkele reden is aangegeven die deze verhoging zou verantwoorden. De redenen die verzoeker nu voort het eerst in zijn verzoekschrift voorlegt kunnen de gebrekkige aanvraag niet verhelpen en kunnen de onregelmatigheid van de bestreden beslissing niet tot gevolg hebben.

De drie bovenstaande motieven zijn op zichzelf reeds een voldoende draagkrachtig weigeringsmotief. Zij zijn overwegingen omtrent de ruimtelijke ordening nu zij slaan op de inherente en overmatige hinder die een aangevraagde constructie met zich meebrengt.”

De tussenkommende voegt hieraan nog het volgende toe:

“Wij zijn van mening dat iedere ophoging een beperking inhoudt van lichten, zichten en luchten.

Een lichtkoepel in het platform, naast de aangevraagde op te hogen muur, krijgt zeker negatieve invloed.

Eveneens zal er een vermindering van licht zijn in de andere ramen, alsook in de tuin.

Bij deze uitbouw werd door de architect rekening gehouden met de lichtinval wat wij ten zeerste waarderen.

Eveneens zal er een meer ingesloten gevoel gecreëerd worden.

De aangevraagde ophoging brengt een verminderde luchtcirculatie met zich mee en heeft oa tot gevolg dat de dampen van naastliggende frituur minder kunnen circuleren en bij ons neerslaan.

De hoogte van deze muur, gemeten op ons terrein, is reeds 3,23 meter. Het eerste stuk van 4,1 meter werd destijds verhoogd om aan de wettelijke normen qua inkijk te voldoen! Alle wettelijke bepalingen naar PRIVACY zijn ingevuld en zorgen ervoor dat de inkijk zelfs vanop de bovenverdieping heel miniem is. Wij vragen ons af of de inkijk, in de tuin van de heer [REDACTED], van in de buurt zijnde appartementen niet groter is. Wij durven zeggen dat de inkijk in een open bebouwing groter is dan hier.”

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“De BESTENDIGE DEPUTATIE houdt vol dat er wel degelijk een vermindering van daglicht zal zijn. Beroeper legt een P.V. van plaatsbezoek voor, gehouden door partijen samen met de Vrederechter, waaruit blijkt dat er GEEN vermindering is van zonlicht NOCH van daglicht. Het uitgangspunt van de BESTENDIGE DEPUTATIE is dus wel degelijk verkeerd.

Ook het subjectief “inkokerings”gevoel kan niet aanvaard worden, gezien de reeds bestaande muur, die ook reeds een “verkokerend effect” heeft, als er al van verkokering sprake zou zijn.

Uw Raad kan tenslotte wel degelijk rekening houden met de door beroeper naar voor gebrachte redenen die hem ertoe brachten de aanvraag in te dienen.

*De toegekende vergunning door het **College van Burgemeester en Schepenen** was/is volledig in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en bestaanbaar met een goede ruimtelijke ordening.”*

Beoordeling door de Raad

Hoewel de verzoekende partij geen rechtsregel of beginsel inroept dat door de bestreden beslissing geschonden zou zijn, blijkt uit haar verzoekschrift dat zij aan de verwerende partij verwijt een verkeerde inschatting te hebben gemaakt van het begrip goede ruimtelijke ordening. Gelet op artikel 4.8.3. §2, tweede lid, VCRO, dat bepaalt dat de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening steeds geacht wordt een middel van openbare orde uit te maken, is het middel ontvankelijk.

Ook al zou het motief van de verminderde licht en luchttoevoer feitelijk onjuist zijn, zoals de verzoekende partij beweert op grond van een proces-verbaal van plaatsbezoek door de vrederechter, dan nog blijft het motief van toegenomen insluiting en verkokering overeind. De verzoekende partij stelt weliswaar dat gezien de reeds bestaande muur er sprake is van een ‘verkokerend effect’, maar dat doet niets af aan het feit dat een bijkomende verhoging van de muur dit effect nog zal versterken zoals de bestreden beslissing stelt.

Voor wat betreft de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening is dit een relevant aandachtspunt in de zin van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO, met name wat betreft hinder en gebruiksgenot.

Met dat oordeel spreekt de verwerende partij zich niet uit over burgerlijke rechten maar oefent zij haar bevoegdheid uit met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

In het derde middel stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij ten onrechte heeft aangenomen dat de aanplakking van de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen niet naar behoren zou zijn gebeurd.

De verwerende partij stelt dat deze bewering niet relevant is, de tussenkomenende partij blijft erbij dat de aanplakking niet naar behoren is gebeurd.

Beoordeling door de Raad

Het middel, dat niet aan de openbare orde raakt, is niet ontvankelijk omdat er geen rechtsregel of beginsel wordt ingeroepen die door het aangevoerde feit geschonden geweest zouden zijn.

Het is bovendien ongegrond, omdat anders dan de verzoekende partij voorhoudt, de bestreden beslissing alleen melding maakt van het argument van de tussenkomenende partij dat de aanplakking van de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen onregelmatig was, maar dit geenszins een motief uitmaakt van de bestreden beslissing.

Het middel is onontvankelijk, subsidiair ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de verzoekende partij

In het vierde middel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de bepalingen van het RUP 'Sint Rochus en Sint Amandswijk', met name artikel 1 (centrumzone) en artikel 9 (zone voor tuinen). Zij stelt dat het gedeelte van de op te hogen tuinmuur zich bevindt in de centrumzone waar een gelijkvloerse bouwdiepte van 20m is toegelaten met een bouwhoogte van minimaal 3m en maximaal 4m en het aanbrengen van de muurverhoging tussen het hoge gedeelte (4 m 10) en het lage gedeelte (2 m 80) esthetischer is en door zijn trapeziumvorm beter kadert in de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij en de tussenkomenende partij reageren niet op dit middel.

In haar wederantwoordnota herhaalt de verzoekende partij dat de door het college van burgemeester en schepenen toegekende vergunning in overeenstemming was met de wettelijke bepalingen en bestaanbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

Dat een aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan is een noodzakelijke maar geen voldoende voorwaarde voor het verlenen van de vergunning.

Het voorschrift van het RUP dat in de centrumzone de gelijkvloerse verdieping 20m diep mag zijn met een hoogte van minimum 3m en maximum 4m, aangenomen dat dit voorschrift ook voor

scheidingsmuren geldt, laat wat de hoogte betreft, een marge van appreciatie aan de overheid zodat het RUP niet geacht kan worden op dit punt uitspraak te doen over de goede ruimtelijke ordening.

In dit geval heeft de verwerende partij geoordeeld dat de aanvraag niet in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening, en bij de bespreking van het tweede middel is gebleken dat dit oordeel niet onredelijk was. Dat het college van burgemeester en schepenen een andere mening was toegedaan bindt niet de verwerende partij, die zich een eigen oordeel moet vormen over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 13 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

| | |
|------------------|----------------------------------|
| Marc BOES, | voorzitter van de achtste kamer, |
| | met bijstand van |
| Katrien WILLEMS, | toegevoegd griffier. |

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Katrien WILLEMS

Marc BOES