

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0170 van 23 november 2011
in de zaak 1011/0302/SA/3/0259

In zake:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bernadette VAN LIDTH DE JEUDE
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 50
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wannes THYSSEN
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 november 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 oktober 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 Herzele van 14 juli 2010 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning in functie van het verhogen van de kroonlijst van 4 m naar 6 m, op een terrein.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota betreffende de vordering tot vernietiging ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

Met het arrest met nummer S/2011/0091 van 3 augustus 2011 heeft de Raad de vordering tot schorsing onontvankelijk verklaard.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 november 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bernadette VAN LIDTH DE JEUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Wannes THYSSEN die verschijnt voor de tussenkomenende 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

■■■■■ vraagt met een op 9 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 1 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 16 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning voor *“hoogte kroonlijst te voorzien op 6m ipv 4m”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel is eveneens gelegen binnen een goedgekeurd, niet vervallen verkaveling waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele op 14 juli 1994 een vergunning heeft verleend. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 februari 2010 tot en met 17 maart 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Op 26 mei 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele het volgende standpunt in:

“ ...

BEOORDELING VAN HET BEZWAAR:

...

-de dakvlakken betantwoorden niet aan de verkavelingsvoorwaarden (moeten gelijkhellend zijn – hier gedeeltelijk platte daken en een puntvormig dak erop). De wijziging spreekt niet over platte daken.

Beoordeling: bezwaar gegrond

Overweging: Het deels voorzien van platte daken, kan opgevangen worden door het indienen van een afwijking op basis van de Vlaamse Code RO.

-het dakpunt steekt 3.30m boven de kroonlijst uit waardoor met de kroonlijstverhoging erbij, een hoogte bereikt wordt van 9.30m. bijkomend wordt gesteld dat het lot reeds 0.50m hoger ligt dan de kavel van de klagers, en het vloerpeil voorzien wordt op 0.15m boven het maaiveld. Hierdoor zal de nok zich op circa 9.95m bevinden, de kroonlijst op 6.65m. een kroonlijst van 6m houdt in dat die zich 2.65m boven de kroonlijst van de [REDACTED] bevindt.

Beoordeling: zijn loutere vaststellingen

-de nieuwe woning veroorzaakt een duidelijke obstructie van het zonlicht en daaruit voortvloeiend een zeer grote schaduw. Met een berekening en grafische voorstelling gaat de raadsman ervan uit dat de woonst van de cliënten heel het jaar in de schaduw plaatst. Gevolgen: vochtigheid, bepaalde woonvertrekken en tuin worden van licht en zon beroofd.

Beoordeling: bezwaar niet gegrond.

De studie van architect [REDACTED] geeft aan dat het huidige bouwconcept hoogstens voor evenveel schaduw zorgt dan indien er een woning met een volwaardig dak wordt opgericht (i.f.v. de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften).

Merk op: de klagers hebben indertijd een reductie van de zijdelings strook gevraagd en verkregen. Het verminderen van de breedte van de zijstrook, werkt ook de schaduw in de hand.

Architect [REDACTED] stelt voor om de pas van de woning te verlagen. Dat zal er zeker toe bijdragen dat de schaduw iets verminderd wordt.

-2 bouwlagen (gelijkvloers : 15m en verdieping 12m) resulteren in continue inkijk op het privé deel van de klagers; de ramen zijn tot op de grond en kunnen als terrasdeuren worden aangewend. (3m terrasuitbouw is mogelijk)

Beoordeling : Bezwaar gedeeltelijk gegrond.

Opmerkingen : De inkijk wordt voor een deel ook bewerkstelligd doordat de bouwlijn op kavel 3 werd gewijzigd. (meer naar achteren toe). In de ev. beslissing van het bestuurscollege kunnen bepalingen worden opgenomen dat het dak niet beloopbaar mag zijn en zeker niet ingericht als terras. Zie in dat verband de uitleg van de aanvraagster dat het enkel om functionaliteit gaat (onderhoud dak/kuisen vensters)

-het preadvies voor de kubuswoning was officieus en volgde niet de officiële procedure. Tevens bevatte die aanvraag geen foto van de woning op kavel 3.

Beoordeling : Bezwaar gegrond.

Opmerkingen: het advies van Ruimte en Erfgoed geeft ook aan dat de mail niet bindend is. (nvdr : officiële aanvraag tot verkavelingswijziging is de enige officiële procedure die uitsluitel kan verlenen)

-het bouwplan houdt geen rekening met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Beoordeling : weinig relevant want de wijziging heeft net tot doel hiervoor een wijziging te Bekomen.

-hoger opgetrokken woningen in de straat (zie bv appartementsbouw rechts van kavel 3) kunnen niet als relevant worden beschouwd omdat ze niet in deze verkaveling werden betrokken.

Beoordeling : Bezwaar ongegrond. Het project kadert ook binnen een zekere verdichting die momenteel gangbaar is. De verkaveling dient te worden bekeken binnen de directe woonomgeving, die vrij heterogeen is opgebouwd.

Opmerkingen : De verkaveling dateert van 1994, hetgeen betekent dat die al meer dan 15 jaar oud is. Voorschriften en bouwconcepten hebben ondertussen al een zeker evolutie ondergaan. Lokaal dient met de omgeving ruimer te bekijken en rekening te houden met vergelijkbare bouwontwerpen. Binnen de huidige tijdsgeest is de bouwvorm dan ook niet te verantwoorden.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 30 juni 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Het ingediende dossier in verband met de verkavelingswijziging is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele verleent op 14 juli 2010 een wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de wijziging van de verkavelingsvergunning af aan de aanvrager.

De wijziging wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

1° De werken kunnen pas effectief worden uitgevoerd van zodra de stedenbouwkundige vergunning definitief is.

2° de volgende voorwaarden vermeld in het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar na te leven:

- vloerpas is te verlagen (zie overwegingen in beoordeling bezwaar)
- plat dat op de verdieping achteraan dient niet beloopbaar te zijn

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een intern verslag van 27 september 2010 van de Dienst Ruimtelijke Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

In zijn verslag van 12 oktober 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 5 oktober 2010, beslist de verwerende partij op 21 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen volgens ingediend plan, onder voorwaarde zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“...

De goede ruimtelijke ordening

De gevraagde wijziging dient in de eerste plaats gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en algemene karakteristieken van de verkaveling zelf. De verkaveling dient ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden en in deze optiek dient er ook nagegaan te worden of de gevraagde wijziging ook bestaanbaar en verenigbaar is met deze omgeving.

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften i.f.v. het optrekken van de kroonlijsthoogte van 4 m naar 6 m.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving is zeer heterogeen. Op het rechtsaanpalende perceel werd recent een meergezinswoning opgericht met een geschatte kroonlijsthoogte van 6,5 à 7 m. Daarnaast wordt een grote nieuwbouwwoning gebouwd met een geschatte kroonlijsthoogte van 5,5 à 6 m. Aan de overzijde van de straat, maar nog steeds in de onmiddellijke omgeving, wordt ook een nieuwbouwwoning gebouwd met een geschatte kroonlijsthoogte van 5,5 m.

Er kan dus niet worden beweerd dat de voorliggende aanvraag niet zou passen binnen deze omgeving. De verkaveling dient immers te worden bekeken binnen de directe woonomgeving, die vrij heterogeen is opgebouwd.

De op te richten woning heeft een eigentijdse architectuur.

Voorschriften en bouwconcepten hebben sedert de verkaveling (1994) al aanzienlijk wat evolutie ondergaan. Men moet de omgeving ruimer bekijken en rekening houden met vergelijkbare bouwontwerpen. Binnen de huidige tijdsgeest is de voorgestelde bouwvorm dan ook te verantwoorden.

De bijkomende hinderaspecten (privacy, inkijk, zichten en lichten) blijven beperkt tot hetgeen de normale mate van burenhinder niet overstijgt.

Het voorgenomen bouwproject, waar deze verkavelingswijziging voor wordt gevraagd, is niet overmatig te noemen.

Rekening houdend met de geldende voorschriften kan zelfs een nog hogere constructie worden opgericht, hetgeen meer hinder zou teweeg brengen dan een ontwerp volgens de gevraagde wijziging.

Er moet benadrukt worden dat het voorliggende ontwerp in een schilddak voorziet, waarvan de schaduweffecten beperkt zijn. In een maximale interpretatie van de geldende voorschriften kan een puntdak voorzien worden, waarbij de schaduw en de daarmee gepaard gaande negatieve effecten exponentieel zouden toenemen. In voorliggend geval wordt gestreefd naar een eigentijdse woning die zich inpast in het straatbeeld en rekening houdt met de omgevende bebouwing.

Bovendien worden er voldoende ruime bouwrijke stroken behouden ten opzichte van de aanpalende percelen (4 m of meer) en wordt er bij de inplanting van het bouwwerk rekening gehouden met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Het feit dat zonder meer ruim aan deze bepalingen wordt voldaan, impliceert dat de hinderaspecten op een afdoende manier werden ondervangen.

Hierbij mag niet uit het oog verloren worden dat de beroepindieners hun woning destijds zelf dicht bij de perceelsgrens hebben gebouwd (bouwrijke stroken van 3 m i.p.v. 4 m) en meer naar achter op het perceel. De vermeende hinderaspecten die zij nu aanhalen zijn in se ten dele aan hun eigen handelen te wijten.

Komt daar nog bij dat er vlakbij de perceelsgrens een dicht, circa 2 m hoog groenscherm staat, zodat de mogelijke inkijk niet eens aannemelijk kan worden gemaakt.

In de loop van de vergunningsprocedure werd volgens de toelichtende nota van de vergunninghouder geopperd om de vloerplas van de woning licht te verlagen (hetgeen door het college van burgemeester en schepenen als voorwaarde werd opgelegd), waarmee tegemoet gekomen werd aan enkele van de bezwaren van de beroepindieners.

Bijkomend kan aangehaald worden dat in het beroepschrift geen onderscheid wordt gemaakt tussen een wijziging van de verkavelingsvergunning, en een afwijking van de verkavelingsvergunning.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Met het arrest van 3 augustus 2011 (nr. S/2011/0091) heeft de Raad de tijdigheid van het voorliggende beroep vastgesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Met het arrest van 3 augustus 2011 (nr. S/2011/0091) heeft de Raad geoordeeld dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing als onontvankelijk diende afgewezen te worden.

Met de tussenkomenende partij stelde de Raad vast dat de verzoekende partijen niet (langer) beschikten over het rechtens vereiste actuele belang bij hun vordering tot schorsing omdat zij hebben nagelaten om, naast de voorliggende procedure tegen de bestreden beslissing van 21

oktober 2010, het daartoe openstaande juridictioneel beroep bij de Raad tevens aan te wenden tegen de stedenbouwkundige vergunning van 10 november 2010.

Door het definitief en onaantastbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning van 10 november 2010 voor het perceel waarop de thans bestreden verkavelingswijziging uitsluitend betrekking heeft, hebben de verzoekende partijen geen actueel belang meer bij het voorliggende beroep zodat evenzeer tot de onontvankelijkheid van de vordering tot vernietiging dient beslist te worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER