

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/A/1718/0186
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0146/A

Verzoekende partij	mevrouw Anouk VAN OYEN vertegenwoordigd door advocaat Hendrik VERMEIRE en Jef VERMASSEN met woonplaatskeuze op het kantoor van advocaat Hendrik VERMEIRE te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 956
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomen de partijen	1. de heer Jan HUYGHE 2. mevrouw Vicky DEWULF vertegenwoordigd door advocaat Stijn VANDAMME met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141 3. het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE vertegenwoordigd door advocaat Steve RONSE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de derde tussenkomen de partij van 21 mei 2013 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste en tweede tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Abeelstraat 54, met als kadastrale omschrijving Roeselare afdeling 3, sectie C, nummer 1263E10.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste en tweede tussenkomen de partij verzoeken met een aangetekende brief van 29 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat deze tussenkomen de partijen met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat deze tussenkomende partij eveneens met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 oktober 2017.

Advocaat Fem CHRISTIAENS, *loco* advocaten Hendrik VERMEIRE en Jef VERMASSEN, voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Liesbeth PEETERS, *loco* advocaat Stijn VANDAMME, voert het woord voor de eerste tussenkomende partijen.

Advocaat Thomas QUINTENS, *loco* advocaat Steve RONSE, voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 28 juni 2011 weigert de derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats met overdekt terras omdat een schriftelijk akkoord om werken uit te voeren op de perceelsgrens ontbreekt.

Op 9 juni 2012 verleent de derde tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij voor het slopen en het herbouwen van een autobergplaats en carport met overdekt terras. De verzoekende partij tekent tegen deze vergunning administratief beroep aan bij de verwerende partij, die de vergunning op 31 mei 2012 weigert.

2.

Op 25 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en tweede tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*slopen en herbouwen van een autobergplaats*".

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften, van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 29 april 1991 goedgekeurd algemeen plan van aanleg 'Roeselare'; meer bepaald in een zone voor algemene woongebieden.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het op 1 juli 1993 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Abeelstraat', meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 maart tot en met 29 april 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De derde tussenkomende partij verleent op 21 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1.:

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Het ontwerp komt in aanmerking voor afwijking aangezien voldaan is aan de volgende criteria:

- De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA;*
- De algemene strekking van het BPA wordt volledig en strikt nageleefd;*
- De afwijking is niet strijdig met de ruimtelijke ordening.*

Uit de toetsing van de aanvraag met de bepalingen van art. 4.4.1, blijkt dat de aanvraag geen aanleiding geeft voor oneigenlijke wijziging van het BPA, de strekking van het BPA volgt en niet strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag valt derhalve onder de toepassing van art 4.4.1.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De aanvraag is gelegen langs de Abeelstraat. Dit is een straat met overwegend woningen van het halfopen en geslote type. Deze aanvraag betreft het slopen en herbouwen van een autobergplaats. De bestaande autobergplaats heeft een oppervlakte van 26,97m² en werd gebouwd tot op de perceelsgrens met de klaagster (Abeelstraat 70). Het voorstel dat nu ter tafel ligt is om de autobergplaats op 0,50m van de perceelsgrens te herbouwen met een iets grotere oppervlakte, met name 38,7m².

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals hierboven reeds aangegeven bevindt de bestaande autobergplaats zich in slechte staat. Ook het lessenaarsdaak, dat uit asbestplaten bestaat, is dringend aan vervanging toe. Gelet op het feit dat een herbouw wegens het ontbreken van een schriftelijk akkoord

met de buur/klaagster niet mogelijk is, wordt het voorstel gedaan om de autobergplaats te herbouwen op 0,50m van de perceelsgrens.

Een schriftelijk akkoord van de buur is in deze niet meer noodzakelijk. In principe is het zo dat het BPA voorziet om garages en bergingen om deze ofwel op de perceelsgrens of op 3m ervan te herbouwen. Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen (immers geen schriftelijk akkoord) en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3m van de perceelsgrens te bouwen (dan zou het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats te herbouwen op 0,5m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

De nieuw te bouwen autobergplaats heeft een oppervlakte van 38,7 m² (bouwdiepte 9 m) en een bouwhoogte van om en bij de 3 m. De autobergplaats wordt heropgebouwd in een rode baksteen. Op vraag van de klaagster wordt ook geen hellend dak voorzien (is evenwel mogelijk op basis van het onderliggende BPA) maar wordt een plat dak voorzien.

Op 28 februari 2013 werd vooraleer huidige stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend, een schriftelijk akkoord gesloten tussen de huidige aanvragers en de buur/klaagster. Hier werd expliciet overeengekomen dt de garage kon herbouwd worden op 0,50 m van de perceelsgrens, dat de voorgevel van de garage op dezelfde plaats als de huidige voorgevel mocht herbouwd worden en dat de garage een bouwdiepte van 9 m mocht hebben. Ook diende de garage van een plat dak voorzien te worden. Aan al deze voorwaarden wordt met huidige stedenbouwkundige aanvraag voldaan.

Eveneens stond in deze overeenkomst vermeld dat over de nieuw te plaatsen gemene haag (waar nu de zijgevel op de perceelsgrens van de huidige autobergplaats zich bevindt (type haag en hoogte) na dit akkoord de details verder besproken zouden worden.

Na enkele onderhandelingen tussen de partijen werd hierover geen akkoord getroffen. Meer zelfs, via een schrijven dd. 10 april 2013 stelde de klaagster de aanvragers in gebreke en stelde dat als de aanvragers tegen uiterlijk 22 april 2013 geen nieuwe overeenkomst met de klaagster zouden ondertekenen, de klaagster haar akkoord volledig zou verwerpen. Er werd geen nieuw akkoord gesloten.

Via een schrijven dd. 23 april 2013 diende de klaagster tijdens de procedure van het openbaar onderzoek een formeel bezwaar in. De klaagster stelt dat ze haar overeenkomst dd. 28 februari 2013 opzegt aangezien er geen akkoord werd gevonden over een nieuw te plaatsen gemene haag op de perceelsgrens.

Het college is niet gebonden door deze overeenkomst, maar wel door de bepalingen van het onderliggende BPA Abeelstraat. Overeenkomstig de modaliteiten van het BPA (p. 4 van de algemene voorschriften) wordt bepaald dat een gemeenschappelijke afsluiting van 1,80 m in hout dient geplaatst te worden. Deze afsluiting vergt minder onderhoud en geeft het ganse jaar de nodige privacy (daar waar een haag zijn bladeren kan verliezen).

Het stadsbestuur betreurt ten stelligste dat een burenruzie op dergelijke manier wordt ten top gedreven en vindt het niet kunnen dat de aanvragers een lijdensweg van 2 jaar dienen te ondergaan door de houding van de klaagster om een verouderde garage te mogen herbouwen.

Eenzijdig wordt een overeenkomst tussen beide partijen opgezegd omdat geen akkoord wordt gevonden over een te plaatsen afsluiting/haag op de perceelsgrens.

...

Bijzondere voorwaarden

3) op de perceelsgrens (over een afstand van ongeveer 9m) tussen beide bestaande hagen dient een houten afsluiting van max. 1,80m geplaatst te worden (overeenkomstig de modaliteiten van GB 9,1° van het onderliggende BPA).

4) Het peil van de bestaande oprit naar de nieuw te bouwen autobergplaats dient ongewijzigd te blijven.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITING VAN 21/05/2013 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 27 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 augustus 2013 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **BPA “Abeelstraat”** in een zone voor gesloten bebouwing (MB 01.07.1993). de bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. Volgens de voorschriften van het BPA kan er ook op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden mits er voorafgaandelijk een akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens kan worden gesloten. Er zit geen dergelijk voorafgaandelijk akkoord in het dossier zodat er volgens de voorschriften van het BPA gebouwd moet worden op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De garage wordt ingeplant op slechts 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het betreft hier geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m). de aanvraag valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4. 1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om

een muur met een diepte van 9 m en een hoogte van 3 m op slechts 0,5m van de zijdelingse perceelsgrens in te planten. Ofwel wordt er tot op de perceelsgrens gebouwd (met akkoord van de buur) ofwel moet er een voldoende grote afstand voorzien worden t.o.v. de buur.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

De bepalingen van het BPA "Abeelstraat" (MB 01.07.1993) zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. Volgens de voorschriften van het BPA kan er ook op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden mits er voorafgaandelijk een akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens kan worden gesloten. Er zit geen dergelijk voorafgaandelijk akkoord in het dossier zodat er volgens de voorschriften van het BPA gebouwd moet worden op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De garage wordt ingeplant op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Het betreft hier geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m). De aanvraag valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4. 1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om een muur met een diepte van 9 m en een hoogte van 3 m op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens in te planten. Ofwel wordt er tot op de grens gebouwd (met akkoord van de buur) ofwel moet er een voldoende grote afstand voorzien worden t.o.v. de buur.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **gegrond** te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

...

Na de hoorzitting van 27 augustus 2013 beslist de verwerende partij op 26 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Abeelstraat 54 in Roeselare. Betreffend perceel is bebouwd met een halfopen eengezinswoning, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. In de zijtuinstrook is er een garage bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak, die ingeplant is tot op de zijdelingse perceelsgrens links. Op het aanpalende perceel links (nr. 70) werd recent een vrijstaande eengezinswoning met een dokterspraktijk gebouwd en een vrijstaande garage in de achtertuin.

Beroepster is eigenares van het aanpalende perceel links (nr. 70).

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats. De nieuwe garage bestaat uit 1 bouwlaag en heeft een plat dak. De hoogte bedraagt 3 m. Als gevelmateriaal wordt gekozen voor rode bakstenen. De bouwdiepte van de garage bedraagt 9 m.

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **BPA "Abeelstraat"** in een zone voor gesloten bebouwing (MB 01.07.1993). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. De garage wordt ingeplant op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Het betreft hier volgens de PSA geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m) en valt de aanvraag bijgevolg niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De deputatie is het niet eens met deze stelling.

Ter hoorzitting argumenteerde de vertegenwoordiger van de stad dat een schriftelijk akkoord van de buur in deze niet noodzakelijk is, en heeft de PSA zich gebaseerd op een verkeerde zone (zone voor hovingen in plaats van zone voor gesloten bebouwing). In principe is het zo dat het BPA voorziet om garages en bergingen om deze ofwel op de perceelsgrens of op 3 m ervan te herbouwen. Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

De nieuw te bouwen autobergplaats heeft een oppervlakte van 38,7 m² (bouwdiepte 9 m) en een bouwhoogte van om en bij de 3 m. De autobergplaats wordt heropgebouwd in een rode baksteen. Op vraag van beroepster wordt ook geen hellend dak voorzien maar wordt een plat dak voorzien.

Vooraleer huidige stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend, werd een schriftelijk akkoord gesloten tussen de huidige aanvragers en de buur/klaagster. Hier werd expliciet overeengekomen dat de garage kon herbouwd worden op 0,50 m van de perceelsgrens, dat de voorgevel van de garage op dezelfde plaats als de huidige voorgevel mocht herbouwd worden en dat de garage een bouwdiepte van 9 m mocht hebben. Ook diende de garage van een plat dak voorzien te worden. Aan al deze voorwaarden wordt met huidige stedenbouwkundige aanvraag voldaan.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living

voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

In tegenstelling tot wat de PSA stelt, meent de deputatie dat er wel degelijk sprake is van een beperkte afwijking.

In principe is het zo dat het BPA voorziet om garages en bergingen om deze ofwel op de perceelsgrens of op 3 m ervan te herbouwen. Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mevr. VAN OYEN Anouk, Loostraat 2 B 3724 Vliermaal, tegen de beslissing dd. 21/05/2013 van het college van burgemeester en schepenen te ROESELARE houdende vergunning onder voorwaarden aan M. en Mevr. HUYGHE Jan - DEWULF Vicky, Abeelstraat 54 8800 Roeselare, tot het slopen en herbouwen van een autobergplaats, gelegen Abeelstraat 54 8800 Roeselare, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

..."

3.

Met een aangetekende brief van 14 november 2013 vordert de verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 26 september 2013.

Met het arrest van 8 april 2014 met nummer S/2014/0057 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Met het arrest van 19 mei 2015 met nummer A/2015/0303 vernietigt de Raad die bestreden beslissing en beveelt hij de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalttermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dat arrest.

4.

Naar aanleiding van dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de administratieve beroepsprocedure.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 augustus 2015 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

3C TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Abeelstraat" in een zone voor gesloten bebouwing (MB 1 juli 1993). De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. Volgens de voorschriften van het BPA kan er ook op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden mits er voorafgaandelijk een akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens kan worden gesloten. Er zit geen dergelijk voorafgaandelijk akkoord in het dossier zodat er volgens de voorschriften van het BPA gebouwd moet worden op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De garage wordt ingeplant op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Artikel 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

De RvVb stelt in zijn arrest van 19 mei 2015 eveneens dat de gevraagde afwijking geen beperkte afwijking is. Hij stelt dat er geen sprake is van een beperkte afwijking doordat de beroepsindiener geen mogelijkheid meer heeft om zelf tegen de garage aan te bouwen. Door de inplanting op 0,5m te voorzien, worden de bouwmogelijkheden van de beroepsindiener gehypothekeerd en dit kan niet de bedoeling zijn.

Het betreft hier geen beperkte afwijking aangezien de afwijking in strijd is met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied (mogelijkheid om aan te bouwen wordt belemmerd) en niet beperkt is (0,5 m i.p.v. 3 m). De aanvraag valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

3D BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in principe irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering. Toch kan nog opgemerkt worden dat het niet aangewezen is om een muur met een diepte van 9 m en een hoogte van 3 m op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens in te planten. Ofwel wordt er tot op de grens gebouwd (met akkoord van de buur) ofwel moet er een voldoende grote afstand voorzien worden t.o.v. de buur.

3E CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

De bepalingen van het BPA "Abeelstraat" (MB 01.07.1993) zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee. Volgens de voorschriften van het BPA moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 3 m bedragen. Volgens de voorschriften van het BPA kan er ook op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden mits er voorafgaandelijk een akkoord over de gemeenschappelijke perceelsgrens kan worden gesloten. Er zit geen dergelijk voorafgaandelijk akkoord in het dossier zodat er volgens de voorschriften van het BPA gebouwd moet worden op minimum 3 m van de zijdelingse perceelsgrens. De garage wordt ingeplant op slechts 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Het betreft hier geen beperkte afwijking (0,5 m i.p.v. 3 m). De aanvraag valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO. Bijgevolg ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 1 september 2015 beslist de verwerende partij op 24 september 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

De Deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Abeelstraat 54 in Roeselare. Betreffend perceel is bebouwd met een halfopen eengezinswoning, bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. In de zijtuinstrook is er een garage bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak, die ingeplant is tot op de zijdelingse perceelsgrens links. Op het aanpalende perceel links (nr. 70) werd recent een vrijstaande eengezinswoning met een dokterspraktijk gebouwd en een vrijstaande garage in de achtertuin.

Beroepster is eigenares van het aanpalende perceel links (nr. 70).

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats. De nieuwe garage bestaat uit 1 bouwlaag en heeft een plat dak. De hoogte bedraagt 3 m. Als gevelmateriaal wordt gekozen voor rode bakstenen. De bouwdiepte van de garage bedraagt 9 m. ...

4C TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Abeelstraat" in een zone voor gesloten bebouwing (MB 1 juli 1993).

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat de aanvraag in strijd is met het BPA en dat de voorschriften voor de zone voor hovingen dient te worden toegepast. De deputatie kan de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hierin niet volgen. De eerste zin van de zone voor hovingen is duidelijk:

"Zone voor hovingen

Het betreft de niet-grafisch aangeduide perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen,..."

De aanvraag voorziet het herbouwen van een garage, het is dan ook duidelijk dat het om een bebouwd perceelsdeel gaat. De zone voor hovingen dient dan ook niet toegepast te worden. Ook het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen blijkt dat niet deze voorschriften moeten worden toegepast, ook de Raad verwijst naar de afstandsregel van 0m of 3m. Er wordt, in tegenstelling tot hetgeen de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent, nergens in het arrest gesteld dat er een akkoord van de buur moet zijn.

De Raad verwijst naar de voorschriften voor gekoppelde bebouwing, maar dit dient niet te worden toegepast. Het gaat hier immers niet om een gekoppelde bebouwing, de garage wordt los van elk ander gebouw opgericht. Uit de bovenstaande foto's blijkt immers dat de beroepsindiener reeds een garage heeft opgericht en dit achteraan in haar tuin. Er is dan ook geen enkele intentie om nog een garage aan te bouwen aan de garage van de aanvragers.

De deputatie oordeelt dan ook dat het voorschrift 2.2 dient te worden toegepast:

"2.2 Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen):

- Hetzij 0m*
- Hetzij 3m"*

De aanvraag voorziet een plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen van 0,5m.

Artikel 4.4.1 VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

- het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften*
- de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd*
- de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied*

De RvVb stelt in zijn arrest van 19 mei 2015 dat de gevraagde afwijking geen beperkte afwijking is. Hij stelt dat er geen sprake is van een beperkte afwijking doordat de beroepsindiener geen mogelijkheid meer heeft om zelf tegen de garage aan te bouwen. Door de inplanting op 0,5m te voorzien, worden de bouw mogelijkheden van de beroepsindiener gehypothekeerd en dit kan niet de bedoeling zijn.

De deputatie kan dit echter niet volgen. Uit de historiek van het dossier blijkt dat het de bedoeling was om op de perceelsgrens te bouwen, de oorspronkelijke garage stond immers over de perceelsgrens. De beroepsindiener heeft echter gevraagd om niet op de perceelsgrens te bouwen maar er iets verder van. De aanvragers hebben hun ontwerp dan ook aangepast, op uitdrukkelijke vraag van de beroepsindiener, hetgeen eveneens blijkt uit het akkoord van 28 februari 2015. De deputatie is niet bevoegd om zich uit te spreken over burgerlijke aangelegenheden maar het wederzijds akkoord van 28 februari 2015 bestaat nog zolang er geen wederzijdse overeenkomst of rechterlijke beslissing bestaat die het tegendeel aantoonst. Dergelijk akkoord kan niet éézijdig worden opgezegd door de beroepsindiener.

De beroepsindiener heeft zelf in haar bezwaarschrift reeds gesteld dat zij geen enkele intentie heeft om aan te bouwen. Zij verklaart dat zij de ruimte tussen haar woning en de perceelsgrens gebruikt als oprit naar de tuin en haar garage die zich achteraan in de tuin bevindt. Het aanbouwen is dan ook onmogelijk geworden, want bij een eventuele aanbouw zal haar tuin en garage niet meer toegankelijk zijn. Ook het plaatsen van een carport zal niet gebeuren, aangezien het slechts om 3m10 breedte gaat, hetgeen onvoldoende ruimte is om een carport te voorzien.

Zoals reeds gezegd, stond de bestaande garage over de perceelsgrens waardoor de beroepsindiener logischerwijs hinder ondervindt. Door het inplanting op 0,5m van de perceelsgrens krijgt de beroepsindiener iets meer zoninval binnen.

De garage op 3m voorzien is niet aan te raden omdat de garage dan deels voor de woning van de aanvragers komt te staan en zij minder licht zullen binnenkrijgen. Hun uitzicht zou ook verstoord worden doordat een deel van de garage voor hun raam staat. Bovendien is het ook ruimtelijk niet aangewezen om de garage op 3m te zetten, het straatbeeld zou verstoord zijn en dergelijke inplanting kan niet gezien worden als goede ruimtelijke ordening. De garage staat los van de woning, waardoor er vanop de straat een open, verloren stuk zou ontstaan. Langs de ene kant is er een strook van 3m tussen de garage en de perceelsgrens. Langs de andere kant zou de garage voorbij de woning komen, wat een vreemd uitzicht zou zijn.

Gelet op dit alles meent de deputatie dan ook dat er wel degelijk sprake is van een beperkte afwijking en dat er geen sprake is van een legaliteitsbelemmering.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4D BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals hierboven al gezegd veroorzaakt de nieuwe garage geen onaanvaardbare hinder voor de omwonenden. De enige die er hinder van zou kunnen ondervinden is de beroepsindienaar. Zij heeft echter al meermaals gezegd dat zij geen enkele problemen heeft met de bouwdiepte. Zij heeft ook wel benadrukt dat zij een plat dak wenst, dit is ook zo voorzien in het ontwerp en zo uitgevoerd. Een hellend dak zou inderdaad voor lichtafname en vermindering van zonlicht zorgen. Visueel-vormelijk sluit een plat dak ook aan bij de woning van de beroepsindienaar, waar ook gewerkt is met en deels plat en deels hellend dak.

Door de garage op 0,5m van de perceelsgrens te voorzien, ontvangt de beroepsindienaar nog voldoende licht en blijven de aanvragers genieten van hun mooi uitzicht over hun tuin. De gekozen inplanting is dan ook de beste, zeker gelet op het feit dat de beroepsindienaar vragende partij was voor deze inplanting. Zij heeft uiteraard het recht om haar mening te herzien, maar uit de verschillende stukken blijkt eigenlijk dat zij geen grote problemen heeft met de inplanting van de garage noch met de bouwdiepte. Haar probleem situeert zich nu rond de afwerking tussen de garage en de perceelsgrens.

Visueel-vormelijk past de aanvraag in de omgeving, er wordt gewerkt met rode baksteen en een aluminium sectionaal poort. De oude garage was in erbarmelijke staat en bevatte asbest, het staat dan ook niet ter discussie dat de nieuwe garage veel beter is voor de omgeving.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

4E CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Abeelstraat" in een zone voor gesloten bebouwing (MB 1 juli 1993). De deputatie oordeelt dat het voorschrift 2.2 dient te worden toegepast:

"2.2 Plaatsing t.o.v. de zijkaelgrens(zen):

- Hetzij 0m*
- Hetzij 3m"*

De aanvraag voorziet een plaatsing ten opzichte van de zijkaelgrenzen van 0,5m.

De deputatie meent dat er sprake is van een beperkte afwijking en dat er geen sprake is van een legaliteitsbelemmering. Het gaat om een afwijking op de 0m, de aanvragers hadden immers de intentie om op de perceelsgrens te bouwen maar hebben dit, op vraag van de beroepsindienaar, niet gedaan. De afwijking geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van het BPA en ook de algemene strekking wordt behouden. De afwijking komt de goede ruimtelijke ordening ten goede, de beroepsindienaar zal meer licht binnenkrijgen. Bovendien heeft de beroepsindienaar meermaals verklaard dat zij niet wenst aan te bouwen, zodat een inplanting op 0m niet wenselijk is.

Zoals hierboven al gezegd veroorzaakt de nieuwe garage geen onaanvaardbare hinder voor de omwonenden. De enige die er hinder van zou kunnen ondervinden is de beroepsindienaar. Zij heeft echter al meermaals gezegd dat zij geen enkele problemen heeft met de bouwdiepte. Zij heeft ook wel benadrukt dat zij een plat dak wenst, dit is ook zo

voorzien in het ontwerp en zo uitgevoerd. Een hellend dak zou inderdaad voor lichtafname en vermindering van zonlicht zorgen. Visueel-vormelijk sluit een plat dak ook aan bij de woning van de beroepsindiener, waar ook gewerkt is met en deels plat en deels hellend dak.

Door de garage op 0,5m van de perceelsgrens te voorzien, ontvangt de beroepsindiener nog voldoende licht en blijven de aanvragers genieten van hun mooi uitzicht over hun tuin. De gekozen inplanting is dan ook de beste, zeker gelet op het feit dat de beroepsindiener vragende partij was voor deze inplanting.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.
...*

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt onder meer dat zij als eigenaar van het perceel rechtstreeks nadeel ondervindt doordat de bestreden beslissing een aanzienlijke impact heeft op haar perceel. De eerste en tweede tussenkomende partij beogen met hun aanvraag de bouw van een muur van negen meter diep en drie meter hoog op een halve meter van de perceelsgrens. Door het verplaatsen van de garage zal de verzoekende partij niet kunnen aanbouwen en verkrijgen de eerste en tweede tussenkomende partijen bovendien inkijk in haar woning, wat voorheen niet het geval was. Ook het onderhoud van de muur die op een halve meter van de perceelsgrens gebouwd is, zal volgens haar een probleem vormen.

2.

De derde tussenkomende partij antwoordt dat de nadelen die de verzoekende partij inroept niet van die aard zijn dat zij over een belang bij de voorliggende procedure beschikt. Wat de onmogelijkheid tot het aanbouwen betreft, wijst de derde tussenkomende partij op het gegeven dat, indien een afstand tot de perceelsgrens van drie meter in acht wordt genomen, conform het toepasselijke BPA, er evident geen sprake kan zijn van aanbouwen. Het nadeel vloeit volgens haar dan ook voort uit het BPA en niet uit de bestreden beslissing. De wettigheid van het BPA wordt door de verzoekende partij niet in vraag gesteld. De ingeroepen inkijk wordt niet aannemelijk gemaakt. Tenslotte stelt de derde tussenkomende partij dat zij niet inziet welk onderhoud een gevel met zich meebrengt. Voor het snoeien van een haag op eigen terrein is overeenstemming vereist. Het ingeroepen nadeel heeft niets met ruimtelijke ordening te maken maar met de burgerrechtelijke regels inzake nabuurschap.

Verder wijst de derde tussenkomende partij op het gegeven dat de verzoekende partij zich in een niet-betwiste en ondertekende brief van 28 februari 2013 akkoord heeft verklaard met de bouw van de beoogde garage op 50 centimeter van de perceelgrens. Gelet op het aanbod in die zin en de aanvaarding van de zijde van de verzoekende partij, is er een overeenkomst tot stand gekomen die hen op grond van artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek (BW) tot wet strekt.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij eigenaar is van een aanpalend perceel. Zij benadrukt dat zij zal geconfronteerd worden met een muur van negen meter diep en drie meter hoog op 0,50 m van de perceelgrens. Zij maakt aldus voldoende waarschijnlijk dat zij hinder of nadelen kan ondervinden door de vergunningsbeslissing.

De discussie tussen partijen over het bestaan van een mogelijk akkoord tussen partijen gedateerd op 28 februari 2012 doet hieraan geen afbreuk en maakt in voorkomend geval deel uit van het onderzoek ten gronde.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij put een enig middel uit de schending van artikel 4.4.1 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), alsook het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij benadrukt dat de verwerende partij ertoe gehouden was een nieuwe beslissing te nemen over het door haar ingestelde administratief beroep, rekening houdend met de overwegingen van het vernietigingsarrest van de Raad.

Zij meent dat in het licht van dat arrest vaststaat dat het bouwen op 0,5 meter van de perceelgrens, in de plaats van hetzij op de perceelgrens, hetzij op drie meter daarvan, niet als een beperkte afwijking kan beschouwd worden.

Verder is de bestreden beslissing ook niet gemotiveerd. De verzoekende partij stelt verder dat de bestreden beslissing niet (afdoende) gemotiveerd is in de mate dat zij niet de feitelijke en juridische overwegingen bevat op basis waarvan tot het verlenen van de gevraagde vergunning werd besloten in afwijking van het eerdere arrest van de Raad. De bestreden beslissing bevat, naast een beoordeling die volledig haaks staat op het eerder, met gezag van gewijsde, gewezen vernietigingsarrest van de Raad, enkel de overweging dat de eerste en tweede tussenkomende partij de intentie hadden om op de perceelgrens te bouwen maar dit op vraag van de verzoekende partij niet zouden hebben gedaan. De verzoekende partij betwist dit maar acht die overweging in elk geval volledig naast de kwestie.

De verwerende partij heeft bovendien geen eigen onderzoek gevoerd maar heeft slaafs het standpunt gevolgd van de eerste en tweede verzoekende partij. Zij ging daarbij ten onrechte uit van een beweerd akkoord van 28 februari 2015 terwijl vastgesteld moet worden dat dit akkoord

onbestaand is. Zij benadrukt dat er enkel sprake was van een voorwaardelijk akkoord waarop zij is teruggekomen, net omwille van het niet voldaan zijn van de voorwaarden.

Evenmin blijkt uit de overwegingen van de verwerende partij, dat de gevraagde afwijking slechts een beperkte invloed heeft op de voorschriften van het BPA. Naar het oordeel van de verzoekende partij is er slechts sprake van een beperkte afwijking, zoals voorzien in artikel 4.4.1 VCRO, wanneer die afwijking geen overlast veroorzaakt voor de aangrenzende percelen. Zo meent de verzoekende partij in de toekomst niet langer te kunnen aanbouwen, wat niet uitgesloten zou zijn voor wat de bestaande vergunde muur betreft. Ook zal haar zijdeur halverwege dichtgemetseld worden. Tot slot wijst zij op het ontstaan van een volledig nutteloze ruimte van 0,5 meter indien zij in de toekomst, op de perceelgrens bouwt.

2.

In haar antwoordnota stelt de verwerende partij dat de verzoekende partij er verkeerdelijk van uitgaat dat de Raad eerder geoordeeld heeft dat er in het voorliggende dossier geen sprake zou zijn van een beperkte afwijking. De Raad heeft enkel gesteld dat het beperkt karakter van die afwijking niet voldoende gemotiveerd werd.

De verwerende partij wijst er op dat de Raad gesteld heeft dat het niet aan hem toekomt om te beoordelen waarom de verzoekende partij terugkomt op een eerder voorwaardelijk akkoord. Noch de Raad, noch de verwerende partij kunnen uitspraak doen over de burgerlijke rechten en in het bijzonder of het akkoord nu wel of niet nog van kracht is. De verwerende partij meent dat er geen rechterlijke beslissing is die het bestaan van het akkoord ontkracht. Het akkoord is volgens de verwerende partij niet voorwaardelijk, er wordt enkel in gesteld dat de details van de gemene haag op een later tijdstip zullen worden uitgeklaard. De verwerende partij stelt dan ook terecht te hebben geoordeeld dat de partijen een akkoord hebben zodat er wel een afwijking van het BPA kan worden toegestaan.

De bestreden beslissing is volgens de verwerende partij afdoende gemotiveerd nu duidelijk blijkt waarom zij tot de vergunningverlening besluit. De vergunde inplanting werd initieel gevraagd door de verzoekende partij. Zij heeft eveneens verklaard geen intentie te hebben om tegen de garage aan te bouwen. Een dergelijke aanbouw zou ook praktisch gezien onmogelijk zijn omdat er maar een breedte van 3,10 meter is tussen de woning van de verzoekende partij en de perceelgrens, aldus de verwerende partij.

Verder brengt de beoogde inplanting op 0,5 meter voor beide partijen alleen maar voordelen met zich mee. De oorspronkelijke toestand was problematisch doordat de garage dan zelfs over de perceelgrens kwam. Een inplanting op drie meter zou voor de aanvragers enorme nadelen met zich meebrengen doordat de garage dan deels voor hun woning wordt ingeplant en hun zicht op de ruime tuin belemmerd wordt. Een inplanting op 0,5 meter lijkt dan ook een goede middenweg.

De verwerende partij wijst er tot slot op dat de garage reeds gebouwd werd en daaruit blijkt dat de verzoekende partij daar geen onaanvaardbare hinder van ondervindt. Op de hoorzitting is er vooral nog discussie gerezen zijn rond de afwerking tussen de garage en de perceelgrens, wat niet het voorwerp uitmaakt van de aanvraag.

3.

In hun schriftelijke uiteenzetting zetten de eerste en tweede tussenkomende partij uiteen hoe de verwerende partij, naar aanleiding van het vernietigingsarrest van de Raad, tot een nader onderzoek van het toepasselijke BPA is overgegaan. Op grond daarvan werd vastgesteld dat niet artikel 1.2. maar wel artikel 2.2. van het BPA toepassing vindt. Belangrijk daarbij is dat dit artikel

geen voorafgaand akkoord vereist voor het oprichten van een gebouw op de perceelgrens. Dit werd ook duidelijk verwoord in de bestreden beslissing.

Het feit dat er zonder akkoord van de buur op de perceelgrens gebouwd mag worden, maakt het bouwen op een afstand van 0,5 meter in elk geval tot een beperkte afwijking, aldus de eerste en tweede tussenkomende partij. Zelfs zonder de beoordeling van het akkoord in de discussie te betrekken, kan men er volgens hen niet om heen dat zij de garage op de perceelgrens wensten op te trekken maar dat de verzoekende partij de garage liever op 0,5 meter afstand wou. Dit gegeven kan de verzoekende partij niet betwisten. Om die reden moet de afwijking niet ten opzichte van de drie meter afstand tot de perceelgrens, maar wel ten opzichte van de bouw op de perceelgrens, worden beoordeeld. Dit, naar het oordeel van de eerste en tweede tussenkomende partij, correct uitgangspunt wordt ook in de bestreden beslissing teruggevonden. Het vanuit die invalshoek gemotiveerd oordeel dat er sprake is van een beperkte afwijking vormt wel degelijk een antwoord op het eerder gewezen arrest van de Raad zonder dit te miskennen.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen verder dat de bestreden beslissing ook een antwoord formuleert op de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als zouden de bepalingen inzake de zone voor hovingen van toepassing zijn. Op dit punt volgt de verwerende partij het arrest van de Raad.

Vervolgens gaan de eerste en tweede tussenkomende partij nader in op het begrip '*beperkte afwijking*' zoals vermeld in artikel 4.4.1, §1 VCRO. Een dergelijke afwijking is volgens hen mogelijk voor zover er geen sprake is van het afwijken van essentiële gegevens van het plan. Een afwijking van 0,5 meter, afgemeten ten opzichte van het bouwen op de perceelsgrens, is volgens hen een beperkte afwijking los van de discussie over het bestaan van een akkoord. Er is immers geen essentiële wijziging van het BPA en geen enkele nadelige impact op het naburige perceel. Volgens de eerste en tweede tussenkomende partij is er zelfs sprake van een positieve impact op dat perceel nu de verzoekende partij meer (zon)licht zal binnenkrijgen.

Tot slot menen de eerste en tweede tussenkomende partij, in het licht van hun betoog omtrent het beperkt karakter van de afwijking, dat het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin geschonden werd.

4.

In hoofddorde werpt de derde tussenkomende partij op dat de verzoekende partij geen belang heeft bij haar enig middel. Nog los van het gegeven of er nu al dan niet sprake is van een werkelijke overeenkomst, heeft zij zich eerder verzoend hebben met een garage op 0,5 meter van de perceelsgrens, met een diepte van negen meter, een voorgevel op dezelfde lijn als de eerdere garage, een hoogte van drie meter en een plat dak. De derde tussenkomende partij stelt vast dat de autobergplaats aan al deze voorwaarden voldoet. De verzoekende partij is naar het oordeel van de derde tussenkomende partij dan ook niet in haar belangen geschaad.

Ten gronde wijst de derde tussenkomende partij er op dat het, op grond van artikel 2.2. van het toepasselijke BPA, mogelijk is om hetzij op nul meter, hetzij op drie meter ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen te bouwen. De afstand van drie meter moet daarbij enkel voor zover gewenst en voor zover mogelijk gerespecteerd worden.

In het licht van het voorliggende dossier wijst zij op het volgende:

- het perceel van de aanvrager is slechts circa tien meter breed; een garage op drie meter van de perceelgrens zou vrijwel in het midden van hun perceel moeten ingeplant worden met een verlies aan lichtinval in het huis, uitzicht op de tuin en het verlies van een nuttige invulling daarvan tot gevolg;

- er was geen andere optie dan de vergunde inplanting zoals blijkt uit talloze onderhandelingen tussen de verzoekende partij, de aanvrager en de derde tussenkomende partij;
- indien de drie meter regel wordt toegepast ten aanzien van het ene perceel dan kan deze regel niet gerespecteerd worden ten aanzien van het andere perceel;
- de oude autobergplaats bevond zich voor de afbraak op identiek dezelfde plaats.

In het licht van dat alles is het volgens de derde tussenkomende partij niet wenselijk en niet mogelijk om de autobergplaats op een afstand van drie meter in te planten. De bestreden beslissing oordeelt terecht dat de inplanting verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en geen hinder veroorzaakt voor de verzoekende partij.

Nu de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het toepasselijke BPA moet de verwerende partij artikel 4.4.1 VCRO niet toepassen en moet zij evenmin argumenteren waarom er sprake is van een beperkte afwijking. De overwegingen in dat licht in de bestreden beslissing moeten volgens de derde tussenkomende partij dan ook aanzien worden als een overtollig motief waarvan de onwettigheid niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing kan leiden.

5.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt zoals vervat in het inleidend verzoekschrift en verwijst zij naar het eerder gewezen arrest van de Raad. Aanvullend werpt de verzoekende partij nog op dat de verwerende partij er een verkeerde lezing van het eerder gewezen arrest van de Raad op nahoudt en dit in de mate dat daarin enkel gesteld zou worden dat het beperkt karakter van de afwijking onvoldoende gemotiveerd werd. Uit het arrest blijkt volgens haar duidelijk dat er op dat punt sprake is van een legaliteitsbelemmering.

6.

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting hernemen de eerste en tweede tussenkomende partij hun vorig betoog.

7.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting vat de derde tussenkomende partij haar eerder ingenomen standpunt samen en verwijst zij verder naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Tussen de partijen bestaat geen betwisting over het feit dat het aanvraagperceel valt onder de toepassing van het algemeen plan van aanleg 'Roeselare' goedgekeurd op 29 april 1991 en gelegen is in een zonering van algemeen woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen het bijzonder plan van aanleg Abeelstraat goedgekeurd op 1 juli 1993.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg kan de garage gebouwd worden hetzij op de perceelgrens, hetzij op drie meter ervan. De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat specifiek voor een bijgebouw artikel 2 "*Dimensionering qua terrein en bezetting*" toepassing vindt.

Het relevante gedeelte van deze bepaling luidt:

" ...

2.2. Plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens(zen)

- hetzij 0 m.

- hetzij 3 m.

...

2.

De vergunningsbeslissing laat de eerste en de tweede tussenkomende partij toe te bouwen op 0,50 m van de perceelgrens. De verwerende partij beoordeelt de toegestane afwijking op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg als een toegelaten '*beperkte afwijking*' in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Artikel 4.4.1 VCRO voorziet in de mogelijkheid om na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen toe te staan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden geïnterpreteerd.

Het begrip '*beperkte afwijkingen*' wordt in artikel 4.4.1 VCRO niet verder omschreven. Volgens de parlementaire voorbereiding houdt dit in dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven. Het moet bijgevolg gaan om afwijkingen die geen grote invloed hebben op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en slechts een beperkte impact hebben op het aanpalend perceel. De toepassing van artikel 4.4.1 VCRO mag er niet toe leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg omzeild of uitgehold worden.

3.

Het toepasselijke BPA laat uitdrukkelijk twee opties toe: hetzij bouwen op de zijdelingse perceelgrens, hetzij op een afstand van drie meter. Anders dan de eerste, tweede en derde tussenkomende partij alsook de verwerende partij voorhouden, is de Raad van oordeel dat het bouwen op 0,50 m van de perceelgrens, in plaats van hetzij op de perceelgrens, hetzij op drie meter ervan, niet als een beperkte afwijking kan worden aanzien.

Het bouwen op de perceelgrens laat de aanpalende eigenaar toe gebeurlijk tegen de constructie aan te bouwen, zodat de muur op de perceelgrens een gemene muur wordt. Wanneer een dergelijke inplanting niet haalbaar blijkt, dient een afstand van drie meter te worden gerespecteerd ten opzichte van de zijkavelgrens en dit in essentie om hinder ten aanzien van de aanpalende eigenaars te beperken tot een, vanuit het algemeen belang, aanvaardbaar niveau.

De bestreden beslissing valt niet in één van die twee opties in te passen. Het al dan niet '*beperkt karakter*' van een eventuele afwijking op het *in casu* toepasselijke voorschrift dat in die beide mogelijkheden voorziet, moet bijgevolg afgemeten worden ten aanzien van het gevolg van een mogelijke afwijking ten aanzien van de hinderaspecten ter vermijding waarvan de vooropgestelde bouwvrije afstand van drie meter is ingevoerd.

Waar het nog binnen de discretionaire bevoegdheid lijkt te liggen van de verwerende partij om in een concreet dossier en op basis van concrete gegevens gemotiveerd te oordelen dat een afwijking in de grootteorde van 0,5 meter ten opzichte van de voorgeschreven drie meter mogelijk beperkt is in de zin van artikel 4.4.1 VCRO, kan dit niet gezegd worden van een afwijking met maar liefst 2,5 meter van diezelfde norm. Een inplanting op 0,5 meter van de perceelgrens heeft niet het,

vanuit particulier maar klaarblijkelijk evenzeer publiek oogpunt, voordeel om een eventuele aanbouw te realiseren.

De Raad maakt, zoals gezegd en net zoals de verwerende partij behoorde te doen, abstractie van de vermeende overeenkomst over de inplanting op 0,5 meter van de zijkavelgrens. Over het 'beperkt' karakter van een afwijking van duidelijke stedenbouwkundige voorschriften kan in principe niet onderhandeld worden. Stedenbouwkundige voorschriften zijn ingegeven ter vrijwaring van het algemeen belang, zij overstijgen de particuliere belangen van aanpalende eigenaars en dit niet enkel vanuit het oogpunt dat het eigendomsrecht een overdraagbaar recht is. Dit laatste leidt er meer specifiek toe dat, in voorkomend geval, een particulier die zich kon vinden in een inplanting die vanuit het algemeen belang, onder de vorm van duidelijke stedenbouwkundige voorschriften, niet wenselijk werd geacht, plaats maakt voor een particulier die dit enigszins anders opvat en daarin aansluiting vindt bij wat de plannende overheid in het algemeen belang achtte en vooropgesteld heeft. Die rechtsonderhorige kan, als gevolg van een incorrecte toepassing van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften die een goede ruimtelijke ordening naar het oordeel van de plannende overheid vertolken, niet voor een voldongen feit geplaatst worden als gevolg van een vermeende particuliere overeenkomst waar hij of zij desgevallend geen partij bij was. Een dergelijke overeenkomst kan de overheid niet van haar taak kwijten om een volwaardige beoordeling te maken van wat, vanuit haar taakstelling als behartiger van het algemeen belang, een beperkte afwijking zou kunnen vormen op de evenzeer vanuit dat oogpunt tot stand gebrachte en op de aanvraag toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

Een gebeurlijk tegenstrijdig motief in het eerder gewezen arrest van de Raad moet opgevat worden als een overtollig motief nu de Raad eerder duidelijk geoordeeld heeft dat er sprake is van een legaliteitsbelemmering die het vergunnen van de aanvraag in de weg staat. Het komt de Raad bovendien niet toe zich uit te spreken over een burgerrechtelijk geschil in de mate dat partijen twisten over het bestaan van de vermeende overeenkomst, minstens over de uitlegging ervan.

In het verlengde van het gegeven dat de Raad voor zijn beoordeling van de wettigheidskritiek abstractie maakt van de vermeende overeenkomst tussen partijen, is ook de exceptie van de derde tussenkomende partij, wat de afwezigheid van het vereiste belang bij het enig middel in hoofde van de verzoekende partij betreft, ongegrond. Het komt de Raad, ter beoordeling van dat belang, niet toe om oog te hebben voor een overeenkomst die niet opgevat kan worden als een uitdrukkelijke verzaking aan het recht om een vergunningsbeslissing aan het wettigheidstoezicht van de Raad te onderwerpen. De verzoekende partij heeft dan ook, ongeacht een vermeende instemming bij een afwijking op een stedenbouwkundig voorschrift, belang bij haar enig middel. Dat middel gaat in essentie terug op een stedenbouwkundig voorschrift dat er in bestaat de potentiële hinder voor aanpalenden, waaronder in dit geval de verzoekende partij, te beperken. Door de wettigheid van de toegestane beperking in het licht van artikel 4.4.1 VCRO in vraag te stellen, kan het verzoekschrift, naar belangvereiste toe, zo begrepen worden dat de verzoekende partij in essentie de naleving van een stedenbouwkundig voorschrift nastreeft. Met haar verzoekschrift maakt de verzoekende partij aannemelijk voordeel te halen uit de naleving van dat voorschrift. De verzoekende partij heeft dan ook belang bij het middel.

Het middel is gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Bij het nemen van een nieuwe beslissing moet de verwerende partij in het bijzonder rekening houden met het gegeven dat het eventueel beperkt karakter van een afwijking ten aanzien van het toepasselijke artikel 2 "*Dimensionering qua terrein en bezetting*" van het toepasselijke BPA, zoals

uiteengezet in het dispositief van dit arrest, *in casu* afgemeten moet worden ten aanzien van de voorgeschreven afstand van drie meter ten opzichte van de perceelgrens.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jan HUYGHE en mevrouw Vicky DEWULF is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2015, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Abeelstraat 54 en met als kadastrale omschrijving Roeselare afdeling 3, sectie C, nummer 1263E10.
4. De verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, zijnde 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de respectievelijke tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 24 oktober 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH