

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0114 van 27 maart 2012
in de zaak 2010/0729/A/2/0663

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Godfried DE SMEDT
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij :*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Lebbeke**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 28 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke van 18 maart 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met drie wooneenheden, met een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers en 6 parkeerplaatsen maar de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bijkomende parking voor 21 wagens.

De gevorderde vernietiging is beperkt tot de door de verwerende partij geweigerde bijkomende parking voor 21 wagens.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 februari 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim DE LANGHE die loco advocaat Godfried DE SMEDT verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER 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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke vraagt met een op 22 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 24 januari 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 8 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“DEEL –A-: OPRICHTEN VAN EEN MEERGEZINSWONING – 3 WOONGELEGENHEDEN – MET EEN KANTOOR- OF HANDELSRUIMTE OP HET GELIJKVLOERS – MET 6 PARKEERPLAATSEN DEEL –B- : REALISEREN VAN 21 PARKEERPLAATSEN”*.

De aanvraag heeft volgende voorgeschiedenis.

Op 14 juni 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke aan de vorige eigenaars van het perceel een stedenbouwkundig attest voor het slopen van een bestaande drankgelegenheid met woning en bijgebouwen en de oprichting van appartementen met garages. In dit stedenbouwkundig attest wordt onder meer de voorwaarde opgelegd om de kroonlijst, het dakvlak en de nokhoogte van de buurwoning rechts te volgen.

Op 30 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een vrijstaand hoofdgebouw/woning.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'Dendermonde', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Winkelkern', dat werd goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 10 december 2009. De meergezinswoning met 6 parkeerplaatsen is gelegen in een zone voor centrumfuncties. De achterliggende 21 parkeerplaatsen zijn gelegen in een zone voor cultuurerf.

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 januari 2010 tot en met 6 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

TMVW integraal waterbedrijf brengt op 15 januari 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 16 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IMEWO INTERGEM brengt op 19 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Belgacom brengt op 19 januari 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke weigert op 18 maart 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De aanvraag situeert zich in de [REDACTED] in het centrum van Lebbeke. In de onmiddellijke omgeving komt bebouwing voor met twee bouwlagen onder hellende of platte bedaking.

Het betreft het oprichten van een gesloten bebouwing met 3 woongelegenheden.

De achterliggende garages zijn bereikbaar via een overdekte doorgang op het gelijkvloers. Voor elke woongelegenheid is een garage voorzien. De overige garages zijn bestemd voor het personeel van de voorliggende handelszaak. Achteraan de appartementen bevindt zich een terras met groenvoorziening

De bouwdiepte op het gelijkvloers is 20m over de helft van de perceelbreedte, anders bedraagt dit 18m.

De diepte over het verdiep meet 12m.

De aanvraag is gelegen in het gebied van het RUP 'Winkelkern', deze werd op de gemeenteraad d.d. 29 oktober 2009 definitief vastgesteld en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie d.d. 10 december 2009, de bestemming van het gebied is 'centrumfuncties'. De achterliggende parkeerplaatsen die voorzien zijn voor het personeel van de voorliggende handelszaak zijn volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuurerf.

De meergezinswoning is gelegen in de zone voor centrumfuncties C volgens bovenvermeld RUP. De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C vastgelegd op minimum 7m en maximum 8m. De aanvraag is in strijd met deze voorwaarde, de kroonlijsthoogte bedraagt namelijk 8,85m.

De aanvraag is deels in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern'.

De aanvraag is in overeenstemming met het bovenvermeld attest.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag deels in overeenstemming is met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat parkeerplaatsen voor het personeel voorzien worden in de zone voor het cultuurerf;

Overwegende dat hier een andere bestemming wordt gegeven aan deze zone dan voorzien in het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat de meergezinswoning gelegen is in de zone C volgens het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat de kroonlijsthoogte in de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het RUP 'Winkelkern';

Overwegende dat het toegestane gabarit wordt overschreden;

Overwegende dat het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften opleverde;

Algemene conclusie

Tegen de aanvraag zijn er stedenbouwkundige bezwaren.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 16 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 16 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen met uitzondering van de bijkomende parking voor 21 wagens.

Na de partijen te hebben gehoord op 15 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Het gedeelte met betrekking tot de aanleg van een bijkomende parking voor 21 wagens wordt uit de vergunning gesloten. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het voorliggende project volgt volledig het gabariet en volume van de rechts aan te bouwen meergezinswoning, zowel wat betreft bovenzijde van de kroonlijst op hoogte 8,85 m, de oversteek met 50 cm als de dakhelling, welke voorzien is met afgeknotte nok. Het project volgt zowel het gabariet van de voor- als achtergevel van de aan te bouwen meergezinswoning rechts.

Dit was opgelegd in een stedenbouwkundig attest nr. II, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen juli 2009.

Dit stedenbouwkundig attest is principieel niet vervallen.

...

Voor het perceel van de aanvraag werd in juli 2009 (niet vervallen) een stedenbouwkundig attest afgeleverd, terwijl de planologische opmaak van het RUP Winkelkern al in mei 2008 aan de gang was, met het houden van een plenaire vergadering. De gemeenteraad stelde het RUP Winkelkern definitief vast in zitting van 29 oktober 2009, slechts drie maand na het afleveren van het voornoemde stedenbouwkundige attest. De deputatie keurde het RUP Winkelkern goed in zitting van 10 december 2009. Het RUP verscheen in het Belgisch Staatsblad op 18 januari 2010.

Met toepassing van bovenvermeld artikel 5.3.1. §2 van de Vlaamse Codex, dient gesteld te worden, dat de bevindingen van het stedenbouwkundig attest bij het beslissende onderzoek over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet kunnen worden gewijzigd of tegengesproken, voor zover in de periode van gelding van het

stedenbouwkundig attest geen sprake is van wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften.

In voorliggende aanvraag werden echter, tijdens de geldingstermijn van het stedenbouwkundige attest, de stedenbouwkundige voorschriften voor deze omgeving gewijzigd door voorschriften van het nieuwe RUP, welke dan ook in principe dienen toegepast te worden.

Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex stelt dat in een vergunning en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de 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 de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen zodat er zich op procedureel vlak geen problemen stellen.

Voorliggende aanvraag beoogt vooreerst wat betreft de invulling van de hoofdbouw, een kroonlijsthoogte van 8,70 m gemeten tot de onderzijde van de kroonlijst, overeenkomstig de kroonlijsthoogte van het rechtse aan te bouwen (en volgens het stedenbouwkundig attest verplicht te volgen) appartementengebouw.

Het voorste deel van het terrein van de aanvraag is binnen het RUP Winkeln kern gelegen in een zone voor centrumfuncties C. De hoogte op de voorbouwlijn is voor de zone C in het RUP vastgelegd op minimum 7 m en maximum 8 m.

Het beoogde project, stelt zich aldus over een afwijkende kroonlijsthoogte van ongeveer 70 cm, afwijkend op tegenover de van kracht zijnde voorschriften van het RUP.

Vanuit het oogpunt van een realisatie van een goede ruimtelijke ordening dient gesteld te worden dat, eveneens gelet op de vrij hoge – zelfs hogere – gebouwen binnen deze omgeving en de volwaardige, volgens het afgeleverde, doch voorbijgestreefde stedenbouwkundig attest verplichte, aansluiting op het rechtse gebouw, een afwijking kan verleend worden.

Appellant verwijst terecht in zijn beroepschrift, naar de meerdere bebouwingen met ruime hoogte, tot zelfs op kroonlijsthoogte 10,35 m (■■■■) en eveneens van het achterliggende cultureel centrum ■■■■ dat meer dan 9 m hoogte heeft.

Een afwijkende kroonlijsthoogte van 70 cm op een totale gevelhoogte van 8 m tot 8,70 m hoogte kan terecht als beperkte afwijking van de afmetingen van een bouwwerk/constructie worden aanzien en doet gelet op de omgeving geen afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening, integendeel het sluit hiermee perfect aan op het rechts aanpalende en aan te bouwen gabariet, dat volledig wordt overgenomen in voorliggend project.

Een tweede deel van de aanvraag omvat de aanleg van 21 parkeerplaatsen achter de hoofdbouw.

De achterliggende parkeerplaatsen zijn volgens het RUP 'Winkeln kern' gelegen in de zone voor cultuurerf. Het RUP bepaalt dat 40% van de volledige zone dient te bestaan uit een open ruimte, zoals groenvoorzieningen, parkings, circulatieruimte en dergelijke.

Voorliggende aanvraag binnen de op plan aangeduide zone B, betreft een parking met achterliggende groenzone, wat hieraan tegemoet komt en zelfs gelegen is naast de al bestaande parking gebruikt bij het cultureel centrum [REDACTED].

De beoogde 21 parkeerplaatsen zouden in functie staan van het personeel van de tegenover liggende [REDACTED] vestiging, een uitbating van de appellant, teneinde de aan deze vestiging behorende parking te ontlasten van de wagens van het eigen personeel.

Appellant stelt dat hierdoor de bij de handelsvestiging voorziene parking kan gebruikt worden enkel door de klanten en met een meer capaciteit van 20 wagens, wat eveneens een ontlasting met zich mee brengt van de [REDACTED], waar nu wordt geparkeerd wanneer de parking bij de [REDACTED] vestiging reeds vol met wagens staat.

De aanvraag voor de aanleg van de parking voor 21 wagens, is volgens het RUP 'Winkelkern' gelegen in de zone voor cultuurerf. De bestemmingsvoorschriften voor deze zone worden bepaald op gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard (schouwburg, bibliotheek, ontmoetingscentrum, ...).

De aanvraag beoogt de aanleg van een private parking in functie van het personeel van de tegenover liggende [REDACTED]-vestiging en staat aldus niet in functie van gemeenschapsvoorzieningen van culturele aard.

Voorliggende aanvraag valt onder de toepassing van de voorschriften van het nieuwe RUP, dat werd gepubliceerd op 18 januari 2010 als hoger al omschreven, en welke dan ook in principe dienen toegepast te worden.

Dit deel van de aanvraag is strijdig met de van kracht zijnde voorschriften van het betreffende RUP.

Het hoger al vermelde en voor de hoofdbouw al toegepaste art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex, dat stelt dat in een vergunning en na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, kan hier niet worden toegepast.

De aanvraag voorziet immers in een andere bestemming (parking bij private handelszaak in plaats van in functie van culturele aard) dan voorzien in de voorschriften van het RUP.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming.

Bijgevolg bestaat er een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.

Dit deel van de aanvraag dient dan ook uit de vergunning gesloten te worden.

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag doet wat betreft de oprichting van de meergezinswoning, gelet op de aanwezige bebouwing in de directe omgeving, op geen enkele wijze afbreuk aan de goede ruimtelijke ordening.

Integendeel, het sluit perfect aan op het rechts aanpalende en aan te bouwen gabariet, dat volledig wordt overgenomen in voorliggend project.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Er bestaat, als hoger omschreven, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de parking voor de 21 wagens.

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen erin resulteren dat dit gedeelte van de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door de aanvrager gemaakte bespiegelingen aangaande dit deel van het project zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

Het deel bijkomende parking voor 21 wagens, dient dan ook, gelet op de strijdigheid met de voorschriften van het RUP, uit de vergunning gesloten te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke heeft tegen deze beslissing eveneens beroep ingesteld bij de Raad. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0718/A/2/0653.

De Raad heeft de vordering van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lebbeke met een arrest van 27 maart 2012 (nummer A/2012/0113) ontvankelijk en gegrond verklaard en de bestreden beslissing van 24 juni 2010 vernietigd. Tegelijk werd aan de verwerende partij het bevel gegeven om binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van vermeld arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tussenkomende partij van 18 maart 2010.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 1 juli 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 28 juli 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt dus ingevolge artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij omschrijft het voorwerp van het beroep als volgt:

“ ...

Beslissing van de Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, dd. 24 juni 2010, waarbij het beroep tegen het Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen te Lebbeke dd. 18/03/2010 houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning betreffende een aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning (3 woonegelegenheden) met een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers – 6 parkeerplaatsen, alsmede het realiseren van 21 parkeerplaatsen op een terrein met als adres [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED] slechts gedeeltelijk werd ingewilligd, daarbij de aanvraag tot de aanleg van een bijkomende parking voor 21 wagens uit de vergunning sluitend.

Het huidige beroep heeft dus louter betrekking op de afwijzing van het beroep m.b.t. de weigering van het College van Burgemeester en Schepenen te Lebbeke een vergunning te verlenen voor het realiseren van 21 parkeerplaatsen.

...”

De verwerende partij antwoordt dat een vergunning een ondeelbaar geheel is en dat het niet mogelijk is om een bepaald onderdeel van de vergunning af te splitsen. De verwerende partij stelt dat de vordering tot vernietiging onontvankelijk is voor zover zij de vernietiging van slechts een deel van de stedenbouwkundige vergunning beoogt.

Beoordeling door de Raad

Op de ingeroepen exceptie dient niet ingegaan te worden, nu blijkt dat het voorliggende beroep zonder voorwerp is geworden.

Met het aangehaalde arrest van 27 maart 2012 (nummer A/2012/0113) werd de bestreden beslissing van 24 juni 2010 immers in haar totaliteit vernietigd, zodat de Raad tot de noodzakelijke vaststelling dient te komen dat de voorliggende vordering tot vernietiging geen voorwerp meer heeft.

VI. KOSTEN VAN HET GEDING

De oorzaak van het teloorgaan van het voorwerp van het beroep tot vernietiging kan niet aan de verzoekende partij worden toegeschreven. Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partij betaalde rolrecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota de Raad evenwel kennelijk zonder meer verzoekt om ‘*in bijkomende orde en in voorkomend geval*’ de kosten ten laste van het Vlaamse Gewest te leggen, is de Raad van oordeel dat niet ingezien kan worden hoe het Vlaamse Gewest in de voorliggende aangelegenheid, gelet op artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO, kan aangemerkt worden als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard wegens gebrek aan voorwerp.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 maart 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS