

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0094 van 26 februari 2013
in de zaak 2010/0378/A/3/0348

In zake: de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim VANDENBUSSCHE
kantoor houdende te 8530 Harelbeke, Tuinstraat 37

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 april 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 25 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke van 19 januari 2010 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een halfopen woning met uitsluiting van de tuinberging.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 december 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Wim VANDENBUSSCHE die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 27 oktober 2010 met nummer A/4.8.18/2010/0026 het beroep van mevrouw [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 1 juli 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 1 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van stad Harelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning in halfopen bebouwing in een goedgekeurde verkaveling”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woonuitbreidingsgebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 januari 2006.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het op 16 januari 1980 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 29 ‘Arendswijk West’. Het perceel is tevens als lot 23 gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling 5.00/34013/1121.2 van 6 juni 2006.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 december 2009 tot en met 10 januari 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke weigert op 19 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 11/12/2009 tot 10/01/2010 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werd 1 bezwaarschrift door de aanpalende eigenaar ingediend. Het bezwaarschrift meldt:

- *Niet akkoord, want de verkavelingsvoorschriften worden niet gevolgd. Als de bouwheer de kroonlijsthoogte van de klager volgt is dit het beste voor de harmonie.*
- *De bouwheer was reeds voor de indiening van de bouwaanvraag op de hoogte van het bezwaar.*
- *Er is twijfel of de dakvorm tussen de 35° en 60° is.*

Architect heeft ook een motivatienota gemaakt, om de vraag tot afwijking te duiden:

- *Voorste dakvlak gelijkgeschakeld met de rechteraanpalende bebouwing.*
- *Kroonlijsthoogte gewijzigd om esthetisch oogpunt.*
- *Gevraagde kroonlijsthoogte omwille van de inrijhoogte sectionale poort.*
- *Reeds gerealiseerde precedentes.*

Het bezwaarschrift is ontvankelijk en gegrond wat betreft het feit dat een gelijke kroonlijsthoogte zorgt voor een betere harmonie en esthetisch mooier oogpunt. Ongegrond wat betreft de twijfel inzake de dakvorm. Die is wel degelijk tussen de 35° en 60°.

Wat betreft de precenten in de wijk, er zijn inderdaad op een totaal van 15 mogelijke aansluitingen tussen 2 woningen tot nu toe 2 aansluitingen waar de kroonlijsthoogte sterk van elkaar verschilt. De ene omwille van een fout en de ander omwille van een probleem bij de uitvoering door de aannemer. Hierop kan men zich niet beroepen.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

De aanvraag betreft het bouwen van een ééngezinswoning. De bouwplaats is gelegen in een VK van de Sociale Huisvestingsmaatschappij MIJN HUIS. In de verkaveling waren er 29 loten voorzien als sociale kavels.

De woning is de ene helft van een voorziene koppelbouw. De woning heeft een volume van 520m³.

Achteraan het perceel wordt een tuinberging voorzien met een oppervlakte van 9m², ingeplant op 1m van de rechterperceelsgrens en 2m van de achterkavelgrens. De hoogte mag max. 3m zij indien plat dak of 4,50m indien hellend dak.

De woning heeft een bouwdiepte van 10m op het gelijkvloers en bestaat uit één bouwlaag met kamers onder het dak. De bouwdiepte is hiermee een beetje groter dan de aanpalende woning (9,80m).

De kroonlijsthoogte bedraagt 3,10m en de nokhoogte bedraagt 8m. De aanpalende woning heeft een kroonlijsthoogte van 2,25m en een nokhoogte van 7,32m.

De nokhoogte is hoger dan die van de aanpalende woning maar de dakhelling is gelijk. De kroonlijsthoogte is hoger dan die van de aanpalende woning. Er wordt bovendien gewerkt met een ingewerkte bakgoot, ten opzichte van een hanggoot van de reeds bestaande woning.

In de verkavelingsvoorschriften werd echter opgenomen dat de kroonlijsthoogte max. 3,50m mag bedragen t.o.v. onderliggend maaiveld en dezelfde hoogte als de aanpalende gekoppelde ééngezinswoning moet hebben. Het ontwerp wijkt hier van af en wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Gelet op het deels gegrond bezwaar, kan de afwijking op de verkavelingsvoorschriften niet worden toegestaan.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag doet gelet op de vormgeving afbreuk aan de omgeving. De gevraagde afwijking kan niet worden toegestaan.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENE INDE ZITTING VAN 19/01/2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
..."

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 maart 2010 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen met uitsluiting van de tuinberging.

De verwerende partij beslist op 25 maart 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen met uitsluiting van de tuinberging. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen grenzen van een goedgekeurde verkaveling dd. 06.06.2006, lot 23. De bepalingen van de verkaveling zijn van toepassing en de aanvraag is er strijdig mee.

Volgens de voorschriften van de verkaveling mag de kroonlijsthoogte maximum 3,50 m bedragen t.o.v. het onderliggend maaiveld en met de kroonlijsthoogte dezelfde hoogte

hebben als de aanpalende gekoppelde eengezinswoning.

Het voorstel voorziet een kroonlijsthoogte van 3,10 m t.o.v. het maaiveld, zodat de maximale kroonlijsthoogte niet overschreden wordt. De aanvraag voorziet echter een afwijkende kroonlijsthoogte t.o.v. de aanpalende woning, vermits de kroonlijsthoogte van de buur slechts 2,35 m bedraagt.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de 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.

De voorgestelde afwijking is aanvaardbaar en valt binnen de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Een kroonlijsthoogte van 3,10 m t.o.v. het maaiveld is een normale kroonlijsthoogte voor een eengezinswoning bestaande uit 1 bouwlaag met hellend dak. De verkaveling laat in principe zelfs 3,50 m toe. De verkaveling laat in principe zelfs 3,50 m toe. Het argument van beroeper kan bijgetreden worden dat de kroonlijsthoogte van de buur vrij beperkt is (slechts 2,35 m t.o.v. het maaiveld). Vooraan wordt het dakvlak van de buur gevolgd zodat er een duidelijke eenheid is tussen beide woningen. Enkel de kroonlijsthoogte wordt niet gevolgd. Bovendien zijn er binnen de grenzen van de verkaveling steeds meerdere precedents waarbij de kroonlijsthoogte van de buur niet gevolgd werd. Dit blijkt uit de foto's van de omgeving.

Er moet wel opgemerkt worden dat de verharding, de afsluitingen en de hoogte van de tuinberging niet gespecificeerd werden in de aanvraag, zodat niet kan nagegaan worden of de aanvraag op dat vlak in overeenstemming is met voorschriften van de verkaveling. De inplanting en de oppervlakte van de tuinberging zijn in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften. De hoogte kan echter niet afgelezen worden uit de plannen. Volgens de verkavelingsvoorschriften bedraagt de hoogte van de tuinberging maximum 3 m (indien plat dak) of nokhoogte maximum 4,50 m (indien hellend dak). Vermits men niet kan nagaan of het tuinhuis hieraan voldoet, moet de tuinberging uit de vergunning gesloten worden. Indien het tuinhuis in hout voorzien zou worden en indien de kroonlijsthoogte slechts 2,50 m bedraagt en de nokhoogte beperkt is tot maximum 3 m, is het tuinhuis vrijgesteld van de vergunningsplicht. De inplanting en de oppervlakte, zoals aangeduid op het inplantingsplan, voldoen namelijk reeds aan de voorwaarden om vrijgesteld te kunnen worden van de vergunningsplicht van het besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en latere wijzigingen), zal er nog een vergunning bekomen moeten worden voor de tuinberging. Met betrekking tot de verharding wordt in de verkavelingsvoorschriften bepaald dat maximum 30 % van de tuinzone-oppervlakte verhard mag worden en dat die verhardingsoppervlakte kleiner moet zijn dan 100 m². Op het inplantingsplan werd achteraan de woning een terras aangeduid van ca 47,5 m². Enkel deze verharding kan vergund worden vermits enkel deze verharding aangeduid staat op de plannen. Er werd bijvoorbeeld geen oprit of toegangspad getekend op de plannen. Er kan dan ook niet nagegaan worden of de totale oppervlakte van de verharding in overeenstemming zal zijn met de verkavelingsvoorschriften. Ook de afsluitingen werden niet gespecificeerd. Wanneer de verharding en de afsluitingen voldoen aan het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 (en latere wijzigingen) en mits de verkavelingsvoorschriften gerespecteerd worden, is er echter geen vergunning vereist hiervoor.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Een kroonlijsthoogte van 3,10 m t.o.v. het maaiveld is een normale kroonlijsthoogte voor een woning bestaande uit 1 bouwlaag met hellend vlak. Vermits het voordakvlak en de voorbouwlijn van de buur gevolgd worden, blijft de eenheid tussen beide woningen bestaan. Het is begrijpelijk dat de kroonlijsthoogte van de buur niet gevolgd wordt rekening houdende met de vrij beperkte kroonlijsthoogte van de buur (slechts 2,35 m t.o.v. het maaiveld). Bovendien zijn er binnen de grenzen van de verkaveling reeds meerdere precedënten waarbij de kroonlijsthoogte van de buur niet gevolgd werd.

...

BESLUIT:

Artikel 1: *het beroep ingesteld door M. en Mevr. [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing dd. 19/01/2010 van het college van burgemeester en schepenen te HARELBEKE tot het bouwen van een half-open woning, gelegen [REDACTED] **ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** verklaard.*

De vergunning wordt verleend met uitsluiting van de tuinberging.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING WAT BETREFT HET BELANG VAN DE VERZOEKENDE PARTIJ

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partij doet in het inleidend verzoekschrift het volgende gelden:

"...

Wij [REDACTED] en [REDACTED] gaan niet akkoord met de gevraagde kroonlijsthoogte van 3,10 m. In de verkavelingsvoorschriften staat duidelijk dat de kroonlijsthoogte dezelfde hoogte moet zijn als de aanpalende gekoppelde ééngezinswoning en die van ons is 2,25 m.

Aangezien wij de éérste waren met de bouwvergunning wensen wij dan ook onze rechten te gebruiken en willen wij hebben dat onze burens ons volgen. Wij hebben trouwens de Heer en Mevr. [REDACTED] reeds mondeling op de hoogte gebracht van onze bezwaren vóór ze hun bouwaanvraag hebben ingediend.

Gezien de bouwvergunning aangevraagd door de Heer en Mevr. [REDACTED] geweigerd werd door stad Harelbeke denken wij dat de bouwaanvraag om dezelfde reden geweigerd dient te worden door de Provincie West-Vlaanderen.

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u alsnog de vergunning te weigeren.

...

In haar wederantwoordnota voert de verzoekende partij vervolgens aan dat de tussenkomende partijen ondanks de procedure voor de Raad verder uitvoering geven aan de bestreden beslissing en dat een verzekeringsexpert reeds impactschade heeft vastgesteld aan haar binnen- en buitenmuur door het *“aanstoten met een voorwerp of een machine”*.

3.

Uit het verzoekschrift valt enkel af te leiden dat de verzoekende partij op het naastgelegen perceel woont en dat zij meent dat de geldende verkavelingsvoorschriften worden geschonden omdat de in aanbouw zijnde eengezinswoning niet dezelfde kroonlijsthoogte heeft als haar eigen woning.

De Raad is echter van oordeel dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een aanpalend onroerend goed, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering te verschaffen.

Hoewel de verzoekende partij daarnaast, zij het in uiterst rudimentaire bewoordingen, enerzijds wel aanduidt welke grieven zij koestert ten aanzien van de bestreden beslissing, en waardoor zij zich benadeeld voelt., nog los van de vraag of vermelde grieven kunnen worden aangemerkt als middelen in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO, stelt de Raad anderzijds vast dat de verzoekende partij nalaat om in haar inleidend verzoekschrift een voldoende concrete omschrijving te geven van de aard en de omvang van de hinder en de nadelen die zij ingevolge de bestreden beslissing meent te lijden.

De zogenaamde impactschade waarvan sprake in de wederantwoordnota van de verzoekende partij doet, onverminderd de vraag of deze schade een rechtstreeks dan wel een onrechtstreeks causaal verband vertoont met de bestreden beslissing, geen afbreuk aan de vaststelling dat de verzoekende partij heeft nagelaten om haar belang bij de voorliggende vordering te duiden in het inleidend verzoekschrift.

Een verzoekende partij moet gedurende de gehele procedure getuigen van een belang bij haar vordering, hetgeen noodzakelijk veronderstelt dat zij, mede gelet op de rechten van de andere partijen in het geding, bij aanvang en dus bij het inleiden van haar vordering een duidelijke omschrijving geeft van haar belang.

De Raad stelt bovendien vast het stuk waaruit de impactschade moet blijken enkel melding maakt van ‘een schadegeval’ maar dat de verzoekende partij hiermee niet, minstens onvoldoende, aannemelijk maakt dat de schade, die overigens niet nader wordt gepreciseerd, een gevolg is van de uitvoering van de bestreden beslissing.

4.

Een verzoekende partij dient gedurende de ganse procedure, dit wil zeggen vanaf het instellen van het beroep tot en met de uitspraak van de Raad, te getuigen van het vereiste belang bij haar vordering.

Bij gebrek aan een voldoende concrete omschrijving van de hinder en de nadelen in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in het inleidend verzoekschrift, kan de Raad het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering, en dus al evenmin het al dan niet geoorloofd en wettig karakter ervan, niet onderzoeken zodat noodzakelijk de onontvankelijkheid van het beroep dient vastgesteld te worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER