

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0226 van 14 mei 2013
in de zaak 2010/0257/SA/2/0238

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim BEIRINCKX
kantoor houdende te 2400 Mol, Kruisven 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 januari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 21 oktober 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], hierna genoemd de aanvragers, de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 mei 2010 met nummer S/2010/0023 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 juni 2010, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim BEIRINCKX die verschijnt voor de verzoekende partijen, is 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.

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. FEITEN

Op 24 januari 2007 werd aan een rechtsvoorganger van de aanvragers een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de oprichting van een halfopen eengezinswoning met de voorwaarde dat de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling dezelfde diende te zijn als deze van de rechtsaanpalende woning, eigendom van de verzoekende partijen.

Bij besluit van 3 september 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol wordt aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de oprichting van een eengezinswoning als kopwoning op de rechter perceelsgrens, mits aansluiting van het hoofdvolume op het profiel van de rechtsaanpalende woning. Uit de plannen blijkt een kroonlijsthoogte aan de voorgevel van 6 meter en een nokhoogte van 8,20 meter.

Op 27 augustus 2009 (datum ontvangstbewijs) dienen de aanvragers, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol, een aanvraag in voor *“de regularisatie van een gekoppelde eengezinswoning in opbouw – aanpassen van de dakhelling en kleine gevelwijzigingen”*.

Uit de plannen gevoegd bij de voorliggende regularisatieaanvraag blijkt dat de kroonlijsthoogte aan de voorgevel 6 meter blijft, doch dat het profiel van de aanpalende woning een andere maat krijgt toebedeeld (5,30 meter kroonlijsthoogte voorgevel). Er wordt nu een nokhoogte van 10,48 meter gevraagd. Dit zou volgens de motivatienota te maken hebben met verkeerd opgenomen maten van de aanpalende woning en met een daarmee samengaannde aanpassing van de dakhelling.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals-Mol’ gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 september 2009 tot en met 1 oktober 2009, wordt er één bezwaar ingediend, uitgaande van de verzoekende partijen. Het college van burgemeester en schepenen besliste desbetreffend het volgende:

“ ...

Stedenbouwkundige attesten hebben een informatief - en geen bindend karakter. Bij het aanvragen van een bouwdoossier kan hier van afgeweken worden binnen. De gevraagde kroonlijsthoogte en dakhelling behoren tot de algemeen toegepaste regelgeving en gangbare afmetingen waarop iedere burger recht heeft. Het vergunde plan voorzag een kroonlijsthoogte van 6 m. Tijdens het georganiseerd openbaar onderzoek diende de aanpalende eigenaar geen bezwaren in, wat als een stilzwijgende akkoordverklaring kan worden aanzien. Het perceel maakt geen deel uit van een verkaveling, zodat de overheid de aanvraag kan toetsen aan de gebruikelijke normen en richtlijnen.

Financiële elementen zijn niet van stedenbouwkundige aard. Opzet en/of misrekening worden niet in rekening gebracht bij de stedenbouwkundige beoordeling van een dossier. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 oktober 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager met de volgende motivering, conform het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

Een kroonlijsthoogte van 6 m en een dakhelling van 45° zijn algemeen toegepaste afmetingen voor kopwoningen. Elke bouwheer heeft recht om gebruik te maken van dit toelaatbare volume. Het ontwerp is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

...”

Als na te leven voorwaarde werd gesteld dat de zichtbare scheidingsgevels in dezelfde gevelsteen als de woning dienen te worden afgewerkt.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 24 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen handhaaft ter gelegenheid van dit beroep op 9 december 2009 het eerdere standpunt.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 januari 2010 beslist de verwerende partij op 21 januari 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het gaat om een eengezinswoning in halfopen bebouwing waarvoor vergunning werd afgeleverd en waarvan de uitvoeringswerken reeds zijn opgestart. De voor- en achtergevel zijn echter hoger opgericht dan de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning rechts. Hiermee week de uitvoering af van de vergunde plannen. Dit zou komen doordat de aanpalende woning rechts in werkelijkheid een gevelhoogte van slechts 5,6 meter heeft i.p.v. de op de gevelplannen ingetekende 6 meter.

In het stedenbouwkundig attest d.d. 24/01/2007 en ook in de bouwvergunning d.d. 03/09/2008 werd als voorwaarde opgelegd dat kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling dienden overeen te stemmen met de aanpalende woning. In een nieuwe aanvraag kunnen altijd afwijkingen aangevraagd worden t.o.v. de vorige aanvraag. In casu betreft het dan ook een regularisatie.

De aanvragers wensen heden hun kroonlijsthoogte hoger te voorzien dan de aanpalende gebuur namelijk op 6 meter. Tevens wensen zij nu ook een dakhelling van 45° en dus ook een hogere nokhoogte. Dit zijn gangbare afmetingen die vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar zijn. De gevraagde wijzigingen betekenen geen aantasting van de goede plaatselijke ordening, mits strikt naleven van de voorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning. De zichtbaar blijvende scheidingsgevels dienen in dezelfde gevelsteen als van de woning te worden afgewerkt.

In tegenstelling tot wat de beroeper beweert is het perceel niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling en wordt er derhalve gekeken naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het ook niet zo dat geen enkel pand in de omgeving afwijkt qua kroonlijsthoogte en dakhelling t.o.v. zijn gebuur.

*Uit voorgaande kan dan ook geconcludeerd worden dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht met deze aanvraag.
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 18 mei 2010 met nummer S/2010/0023 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zijn de eigenaars en bewoners van de naastliggende woning en houden voor dat hun woning een drastische minderwaarde zal ondergaan nu de aanpalende woning niet langer dezelfde kroonlijsthoogte en dakhelling moet volgen als de woningen uit dezelfde eenheid van 8 percelen in half open verband. Zij klagen ook een esthetisch nadeel aan met betrekking tot het uitzicht op de gekoppelde woning dat niet meer identiek zal zijn.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

Het is duidelijk dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om aan de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaars van het naastliggende perceel rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt de geschetste mogelijke waardevermindering van de woning en het mogelijke esthetisch nadeel met betrekking tot het identieke uitzicht op de gekoppelde woningen. Het valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het algemeen rechtsbeginsel patere legem quam ipse fecisti.

De verzoekende partijen verwijzen naar het stedenbouwkundig attest dat uitdrukkelijk stelt dat de eengezinswoning dient te worden ingeplant op de rechter perceelsgrens met dezelfde kroonlijsthoogte als deze van de bestaande naastgelegen woning. Het stedenbouwkundig attest legt ook op dat de eengezinswoning dezelfde nokhoogte en dakhelling dient te volgen als de woning van de verzoekende partijen. Ook in de stedenbouwkundige vergunning van 3 september 2008 lezen de verzoekende partijen dezelfde strenge voorwaarden voor het volgen van hetzelfde gabariet van hun eigen woning. Met het verlenen van een regularisatievergunning wordt volgens de verzoekende partijen door het vergunningverlenend bestuur van deze verplichting afgeweken. De verzoekende partijen menen dat een regularisatie niet kan dienen om nalatigheden van een architect recht te zetten.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de strijdigheid in van de bestreden beslissing met de goede plaatselijke ordening en roepen ze de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel in.

De verzoekende partijen stellen dat de vergunningverlenende overheid vanwege het belang van een goede plaatselijke ordening de voorwaarden had opgelegd omtrent nokhoogte, kroonlijsthoogte en dakhelling. Zij verwijzen opnieuw naar het stedenbouwkundig attest en de initiële vergunning van 3 september 2008.

Zij verwijzen terzake naar het feit dat de gekoppelde woning deel uitmaakt van een historische eenheid van 8 percelen waarvan bij de 7 andere woningen de symmetrie en uniformiteit eveneens uitdrukkelijk opgelegd en gerespecteerd werd.

De verzoekende partijen menen dat bij de regularisatievergunning, de vergunningverlenende overheid ten onrechte is afgeweken van de voorwaarden die bedoeld waren om de goede ruimtelijke ordening te garanderen en dit terwijl de plaatselijke ordening op geen enkele wijze is gewijzigd, tenzij dan door de niet conforme uitvoering van het op te richten gebouw.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat de door de architect gemaakte foutieve vermeldingen op het bouwplan geen aanleiding mogen zijn om ongemotiveerd af te wijken van een voordien vastgestelde houding inzake te volgen voorwaarden in het kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De aangevoerde schending van het redelijkheidsbeginsel wordt door de verzoekende partijen niet nader uitgewerkt.

Dit onderdeel van het middel is dan ook niet gegrond.

2.

De schending van het algemeen rechtsbeginsel 'patere legem quam ipse fecisti' wordt door de verzoekende partijen ingeroepen ten aanzien van het stedenbouwkundig attest van 24 januari 2007 en de door het college van burgemeester en schepenen verleende initiële stedenbouwkundige vergunning van 3 september 2008.

Het beginsel 'patere legem quam ipse fecisti' houdt in dat een overheid de door haarzelf uitgevaardigde rechtsregels moet respecteren.

De Raad stelt vast dat het terzake niet gaat om vastgestelde rechtsregels, maar om beoordelingen van een individuele bouwaanvraag, en zelfs van stedenbouwkundige inlichtingen, vastgesteld in een stedenbouwkundig attest. Daarnaast werd deze beoordeling niet gedaan door de verwerende partij, zodat de ingeroepen schending niet tegen haar kan ingeroepen worden.

De verzoekende partijen leveren in eerste instantie louter kritiek op een vroegere beoordeling van de regularisatieaanvraag door het college van burgemeester en schepenen, doch deze beoordeling ligt nu niet meer voor.

3.

Enkel de regularisatieaanvraag en de daarover door de verwerende partij gedane beoordeling kan aan de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad onderworpen worden voor zover de verzoekende partijen een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel inroepen.

In hun verzoekschrift kan desbetreffend, ten aanzien van de in laatste aanleg gewezen beslissing, geen enkele gegronde grief bespeurd worden.

De verzoekende partijen hebben het immers over:

- de beantwoording van hun bezwaarschrift door het college van burgemeester en burgemeester; waarmee zij niet akkoord kunnen gaan en wat zij trachten te weerleggen;

- de afwijking door het college van een eerder ingenomen standpunt (in stedenbouwkundig attest en in initiële vergunning) met betrekking tot de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen louter kritiek voeren op de houding van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol en aan deze laatste een onzorgvuldige houding verwijten naar aanleiding van het afleveren van de regularisatievergunning in eerste administratieve aanleg.

4.

Slechts in zeer algemene bewoordingen wordt, met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige beoordeling, het volgende gesteld dat ook van toepassing kan zijn op de bestreden beslissing:

“...

Het is zonder meer onmogelijk de op 3 september 2008 opgelegde voorwaarden om het bouwwerk te kaderen in een goede ruimtelijke ordening, voorwaarden waarvan de vergunningverlenende overheid derhalve stelt dat ze vereist zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, op 21 oktober 2009 worden opzij geschoven als zijnde niet in strijd met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening... En dit terwijl die plaatselijke ruimtelijke ordening niet is gewijzigd...

De foutieve vermelding van afmetingen op het plan wordt zoals de vergunningverlenende overheid zelf reeds stelt niet in rekening gebracht bij de beoordeling van het dossier. Deze fout, toe te schrijven aan de bouwheer of diens architect en door onzorgvuldig handelen van de vergunningverlenende overheid niet opgemerkt, kan derhalve geen aanleiding zijn om af te wijken van de voorwaarden vereist in het kader van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Het gegeven dat de bij regularisatie gevraagde hoogte van 6 meter stedenbouwkundig aanvaardbaar is, kan correct zijn, doch is in deze zonder meer irrelevant. De vergunningverlenende overheid heeft immers uitdrukkelijk gesteld dat het in het kader van de goede ruimtelijke ordening bijkomende voorwaarden dient op te leggen, gerelateerd aan de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling.

...”

5.

De Raad stelt vooreerst vast dat met betrekking tot de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening de verzoekende partijen opnieuw aan de verwerende partij het verwijt maken af te wijken van de eerder door het college van burgemeester en schepenen vastgelegde ‘voorwaarden’ zoals verwoord in het stedenbouwkundig attest en de initiële stedenbouwkundige vergunning van 3 september 2008.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de deputatie daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Bij nazicht van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag in haar geheel heeft beoordeeld en zich niet beperkt heeft tot het louter onderzoek van de opgelegde voorwaarden in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Met betrekking tot de *'foutieve vermelding van afmetingen op het plan'* stelt de verwerende partij het volgende:

“ ...

Het gaat om een eengezinswoning in halfopen bebouwing waarvoor vergunning werd afgeleverd en waarvan de uitvoeringswerken reeds zijn opgestart. De voor- en achtergevel zijn echter hoger opgericht dan de kroonlijsthoogte van de aanpalende woning rechts. Hiermee week de uitvoering af van de vergunde plannen. Dit zou komen doordat de aanpalende woning rechts in werkelijkheid een gevelhoogte van slechts 5,6 meter heeft i.p.v. de op de gevelplannen ingetekende 6 meter.

In het stedenbouwkundig attest d.d. 24/01/2007 en ook in de bouwvergunning d.d. 03/09/2008 werd als voorwaarde opgelegd dat kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling dienden overeen te stemmen met de aanpalende woning. In een nieuwe aanvraag kunnen altijd afwijkingen aangevraagd worden t.o.v. de vorige aanvraag. In casu betreft het dan ook een regularisatie.

...’

De verzoekende partijen betwisten op zich niet dat een afwijking kan verleend worden, doch zij stellen dat dit ‘irrelevant’ is omdat *‘de vergunningverlenende overheid (heeft) immers uitdrukkelijk gesteld dat het in het kader van de goede ruimtelijke ordening bijkomende voorwaarden dient op te leggen, gerelateerd aan de kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling’*.

Bij de beoordeling van deze afwijkingen dient de verwerende partij echter enkel de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening af te toetsen. Zij stelt terzake:

“ ...

De aanvragers wensen heden hun kroonlijsthoogte hoger te voorzien dan de aanpalende gebuur namelijk op 6 meter. Tevens wensen zij nu ook een dakhelling van 45° en dus ook een hogere nokhoogte. Dit zijn gangbare afmetingen die vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar zijn. De gevraagde wijzigingen betekenen geen aantasting van de goede plaatselijke ordening, mits strikt naleven van de voorwaarden opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning. De zichtbaar blijvende scheidingsgevels dienen in dezelfde gevelsteen als van de woning te worden afgewerkt.

In tegenstelling tot wat de beroeper beweert is het perceel niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling en wordt er derhalve gekeken naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Daarbij is het ook niet zo dat geen enkel pand in de omgeving afwijkt qua kroonlijsthoogte en dakhelling t.o.v. zijn gebuur.

...”

De verzoekende partijen betwisten deze vaststelling niet en tonen niet aan dat de verwerende partij bij het verlenen van de regularisatievergunning is uitgegaan van onjuiste feitelijke gegevens of dat zij op onzorgvuldige wijze de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening zou hebben beoordeeld.

De middelen zijn ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk doch ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS