

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0119
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0649/SA

Verzoekende partij	de heer Steve WINDELS vertegenwoordigd door advocaat Isabelle VERHELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9800 Deinze, Berg 75
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de bvba ANGELO DE BUCK vertegenwoordigd door advocaat Karolien BEKÉ, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de bvba DB-INVEST tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kaprijke van 6 november 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de bvba-DB INVEST een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met bijgebouw op het perceel gelegen te Lembeke (Kaprijke), Aveschoot 85, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 612G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 30 augustus 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is in haar verzoekschrift tot tussenkomst vervat.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 11 september 2018.

Advocaat Isabelle VERHELLE die voor de verzoekende partij verschijnt, mevrouw Leen LIPPEVELDE die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Karolien BEKÉ die voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn gehoord.

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.

III. FEITEN

Op 29 juli 2017 dient de bvba DB-INVEST (vervolgens: de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kaprijke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met bijgebouw op het perceel gelegen te Aveschoot 85.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Eeklo-Aalter', vastgesteld met een koninklijk besluit van 24 maart 1978, gedeeltelijk in woongebied, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

De bouwplaats maakt als lot drie deel uit van een verkaveling, vergund bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kaprijke van 1 augustus 2012. Lot drie is de resultante van de samenvoeging van de vroegere loten drie en vier, vergund bij collegebesluit van 16 oktober 2013. Het lot is voor de bouw van een eengezinswoning of meergezinswoning bestemd. Met een besluit van 16 oktober 2014 vergunt het college van burgemeester en schepenen een wijziging van de verkavelingsvoorschriften voor lot drie, die toelaat dat de verdieping 3,50 meter op de voorgevel vooruitspringt.

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning van vijf wooneenheden met drie woonlagen. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt aan de linkerzijde twintig meter, aan de rechterzijde zeventien meter. Op de eerste verdieping belooft de bouwdiepte links vijftien meter, rechts 11,93 meter. Achteraan het perceel houdt de aanvraag de oprichting in van een garage van 10,06 meter breed en zes meter diep. De beschrijvende nota licht toe van welke verkavelingsvoorschriften de aanvraag een afwijking inhoudt, met name de bouwdiepte op de verdieping, het bouwvolume, de oppervlakte van het bijgebouw en de verhardingen buiten de bouwzone.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 8 augustus 2017 tot en met 6 september 2017 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen beslist op 6 november 2017, andersluidend met het advies van 19 oktober 2017 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het college motiveert:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 19 oktober 2017. Het advies is gunstig en luidt als volgt:

(...)

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling goedgekeurd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 augustus 2012 en gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 16 oktober 2013 en 16 juli 2014.

(...)

Overeenstemming

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende verkavelingsplan, zoals hierboven omschreven.

(...)

Openbaar onderzoek

(...)

Evaluatie van de ingediende bezwaren:

Het bezwaar betreffende de bouwdiepte is niet gegrond. Het geplande gebouw wordt op het gelijkvloers ingericht binnen de bouwzone zoals voorzien op het verkavelingsplan nl. 20 meter. Ter hoogte van het rechter aanpalend perceel bedraagt de bouwdiepte 17 meter. Op de verdieping bedraagt de bouwdiepte maximaal 15 meter waarbij deze ter hoogte van het rechter aanpalend perceel beperkt blijft tot 12 meter. Deze geplande bouwdiepte is gezien de perceeldiepte aanvaardbaar en is algemeen gangbaar in de gemeente. Daarnaast wordt de bouwdiepte aan de rechterzijde van het gebouw beperkt tot 17 meter en 12 meter om de mogelijke hinder van de aanpalende eigenaar te beperken.

Het bezwaar betreffende de mogelijke aantasting van de privacy is niet gegrond. Het geplande gebouw staat op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens en op 6 meter van de aanpalende woning zodat de privacy van de klager niet aangetast wordt. Bijkomend wordt ter hoogte van de terrassen, ter bescherming van de privacy, zichtschermen geplaatst.

Het bezwaar betreffende bezonning is niet gegrond. Het geplande gebouw staat op minstens 6 meter van de aanpalende woning zodat de bezonning van deze woning niet in het gedrang wordt gebracht.

Het bezwaar betreffende het aantal bouwlagen/gabarit is niet gegrond. Het betreft hier een gebouw bestaande uit twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag onder een virtuele dakhelling van 45°. Dergelijke compact bouwvolume is algemeen gangbaar en sluit aan bij de bebouwing in de omgeving die gekenmerkt wordt door architecturale verscheidenheid.

Het bezwaar met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen is niet gegrond. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren van auto's en fietsen en de realisatie van berguimte bij meergezinswoningen definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 26 januari 2017 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 20 april 2017 meer bepaald worden voor de 5 geplande wooneenheden 5 parkings en een bezoekersparking gepland.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 5 wooneenheden en het bouwen van een bijgebouw met twee autostaanplaatsen en een gemeenschappelijke berging in de tuinzone. Daarnaast worden op het terrein nog 4 parkeerplaatsen in open lucht gerealiseerd. Het geplande gebouw bestaat uit twee bouwlagen en een derde woonlaag deel onder hellend dak en deel teruggetrokken binnen

de virtuele dakhelling van 45°. De geplande meergezinswoning heeft een breedte van 13 meter, een bouwdiepte op het gelijkvloers van maximaal 20 meter, een bouwdiepte op de verdieping van maximaal 15 meter en een maximale hoogte van 8,75 meter, plaatselijk ter hoogte van de liftkoker 9,71 meter. Ter hoogte van de bouwlijn wordt een uitsprong van 3 meter over de bouwlijn gepland. De gevels van het geplande gebouw worden uitgevoerd met een witte sierpleister. Voorliggende aanvraag voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde met uitzondering voor wat betreft de oppervlakte van het bijgebouw, de bouwdiepte op de verdieping waarvoor de bouwheer een afwijking wordt gevraagd.

Conform artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex voor ruimtelijke ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De geplande oppervlakte van het geplande bijgebouw is gezien het perceel voldoende groot is stedenbouwkundig aanvaardbaar temeer het hier vroeger ging om twee percelen voor halfopen bebouwing die door een verkavelingswijziging samengevoegd waarbij elk van de loten een afzonderlijk bijgebouw tot 40m² toegelaten werd.

De geplande bouwdiepte op de verdieping tot 15 meter voor een deel van het geplande gebouw is algemeen aanvaardbaar aan is in overeenstemming met de gemeentelijke richtlijnen zoals vastgelegd in een richtnota bouwen en verkavelen.

Het afwijkingsvoorstel is inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria: Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, houdt noch een bestemmingswijziging, noch een wijziging van de maximum toegelaten vloerterreinindex noch een wijziging van het aantal bouwlagen in. De algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd. De afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening van het gebied.

Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat voor wat haar betreft het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet bijgetreden wordt. Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat de gevraagde afwijkingen niet onder het toepassingsveld van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening vallen en bijgevolg de vergunning niet kan verleend worden gezien de aanvraag in strijd is met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Conform artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructie, de dakvorm en de gebruikte materialen. Voor de gevraagde afwijking waarbij de bouwdiepte op de verdieping uitgebreid wordt van 12 meter naar 15 meter (25% meer dan de bouwdiepte zoals toegestaan in de oorspronkelijke voorschriften) kan niet beschouwd worden als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1. Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening en wordt het bezwaar van de aanpalende eigenaar bijgevolg bijgetreden. Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat door deze afwijking de algemene strekking van de verkaveling bijgevolg niet geëerbiedigd wordt zodat voorliggende aanvraag dient geweigerd te worden.

...

Tegen die beslissing tekent de aanvrager op 13 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2018 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De motivering luidt:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van de van kracht zijnde verkavelingsvergunning als meest recente en gedetailleerde plan.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:

- *Bouwdiepte op de verdieping bedraagt 15 m, zijnde meer dan 12 m vanaf de voorbouwlijn*
- *De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 60 m², zijnde meer dan de toegestane 40 m²*
- *Verhardingen worden aangelegd naast en achter het gebouw buiten de afgebakende bouwzone, niet zijnde groenaanplantingen*

Appellant is van mening dat voorliggende afwijkingen beperkt zijn doch evenwel noodzakelijk om een kwalitatieve meergezinswoning op te richten op maat van de omgeving en in overeenstemming met de geldende verordeningen inzake parkeren.

Van de voorschriften van een verkaveling kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend, (...).

Verder dient opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in diverse arresten reeds heeft geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking'.

Een afwijking die de bouwdiepte optrekt van 12 m tot 15 m, zijnde een toename van 25 % kan in alle redelijkheid niet beschouwd worden als een beperkte afwijking.

Daarnaast dient vastgesteld dat ten opzichte van de initiële verkaveling de bouwdiepte op de verdieping van lot 3 reeds via een verkavelingswijziging werd uitgebreid tot 15,5 m. Hierop nogmaals een afwijking toestaan om de bouwdiepte met 3 m op te trekken tot 18,5 m op de verdieping, zonder dakterrassen, kan niet aanvaard worden. Dergelijke afwijkende bouwdiepte valt op geen enkele wijze nog te verenigen met de algemeen gangbare bouwdiepte van 12 m op de verdieping en de bouwdiepte die wordt waargenomen binnen de andere kavels van de verkaveling. Geenszins is er sprake van een beperkte afwijking die valt onder het beoogde toepassingsgebied van artikel 4.4.1. van de VCRO.

Ook de afwijkingen inzake uitbreiding van verharding en bijgebouw kunnen om dezelfde reden niet worden aanvaard. Ook deze afwijkingen kunnen niet beschouwd worden als een beperkte afwijking en kunnen niet als uitzondering door de beperkte ruimtelijke invloed worden toegestaan.

Dergelijke ingrepen voeren een extra dynamiek in een tuinzone die ruimtelijk niet gewenst is en volgens de verkavelingsvoorschriften in hoofdzaak bouwvrij dient te zijn.

Dergelijke ingrepen kunnen enkel via een verkavelingswijziging in overweging worden genomen.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de onoverkomelijke legaliteitsbelemmering zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet verder relevant.

...

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 beslist de verwerende partij op 22 maart 2018 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“..."

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de voorschriften van de van kracht zijnde verkavelingsvergunning als meest recente en gedetailleerde plan.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:

- Bouwdiepte op de verdieping bedraagt 15 m, zijnde meer dan 12 m vanaf de voorbouwlijn.*
- De oppervlakte van het bijgebouw bedraagt 60 m², zijnde meer dan de toegestane 40 m².*
- Verhardingen worden aangelegd naast en achter het gebouw buiten de afgebakende bouwzone, niet zijnde groenaanplantingen.*

Appellant is van mening dat voorliggende afwijkingen beperkt doch zijn noodzakelijk om een kwalitatieve meergezinswoning op te richten op maat van de omgeving en in overeenstemming met de geldende verordeningen inzake parkeren.

Dit standpunt wordt bijgetreden.

Van de voorschriften van een verkaveling kan enkel worden afgeweken overeenkomstig de daartoe in de VCRO vastgestelde afwijkingsmogelijkheden. Artikel 4.4.1, §1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd onderworpen aan een openbaar onderzoek, tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend (...).

Verder dient opgemerkt dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen in diverse arresten reeds heeft geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking'.

Een afwijking die de bouwdiepte optrekt van 12 m tot 15 m, zijnde een toename van 25 % over slechts een deel van het gebouw kan in alle redelijkheid beschouwd worden als een beperkte afwijking. De totale oppervlakte breidt slechts beperkt uit.

Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt dan ook bijgetreden : De geplande bouwdiepte op de verdieping tot 15 meter voor een deel van het geplande gebouw is algemeen aanvaardbaar aan en is in overeenstemming met de gemeentelijke richtlijnen zoals vastgelegd in een richtnota bouwen en verkavelen. Het afwijkingsvoorstel is inderdaad inhoudelijk aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende criteria: Ze geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften van de verkavelingsvergunning , houdt noch een bestemmingswijziging noch een wijziging van de maximum toegelaten vloerterreinindex noch een wijziging van het aantal bouwlagen in.

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 goede ruimtelijke ordening

De voorgestelde meergezinswoning past zich op kwalitatieve wijze in op deze plek en binnen deze omgeving.

De initiële maximale bouwdiepte bedroeg 20m, met ander woorden een deel verder dan 12m, hieruit kan besloten dat niet geraakt wordt aan de basisprincipes uit de verkaveling.

De impact van het gevraagde is kleiner dan deze van de ondertussen vervallen stedenbouwkundige vergunning van 2014, die wel vergund werd door het college van burgemeester en schepenen. Dit geldt ook voor de verhardingen.

De oppervlakte van het geplande bijgebouw is stedenbouwkundig aanvaardbaar gezien het perceel voldoende groot is, temeer het hier vroeger ging om twee percelen voor halfopen bebouwing die door een verkavelingswijziging samengevoegd, voor elk van de loten was een afzonderlijk bijgebouw tot 40 m² toegelaten, zodat hetgeen nu gevraagd wordt, een bijgebouw van 60m², nog steeds kleiner is dan 2 keer 40m², en dus ook ruimtelijk aanvaardbaar. Een dergelijk bijgebouw zal, in tegenstelling tot hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt, geen onaanvaardbare extra dynamiek teweegbrengen.
...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij verantwoordt haar belang bij de tussenkomst als volgt:

“ ...

De bestreden vergunningsbeslissing heeft betrekking op de oprichting van een meergezinswoning met bijgebouw op een terrein gelegen te Aveschoot 85. De bvba DB-INVEST, met maatschappelijke zetel te 9971 Kaprijke, Weststraat 7 (KBO nr. 0884376516), is vergunninghouder en eigenaar van het terrein.

De bvba Angelo De Buck zal evenwel instaan voor de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing. Aan de bvba Angelo De Buck zal hiertoe een opstalrecht worden verleend.

In die zin werden de voorbereidende werken (uitvoering sonderingen, ereloonstaten architect, plaatsen terreinafsluiting, ...) reeds aan de bvba Angelo De Buck gefactureerd (stuk 1).

De bvba Angelo De Buck heeft bijgevolg belang bij het behoud van de stedenbouwkundige vergunning waarvan de schorsing en vernietiging wordt gevorderd. De schorsing en/of vernietiging van de bestreden vergunningsbeslissing zal immers aanleiding geven tot ernstige economische verliezen in hoofde van de bvba Angelo De Buck. Indien de stedenbouwkundige vergunning wordt vernietigd, zullen de werken niet kunnen worden uitgevoerd en zijn o.a. de reeds gemaakte investeringen (stuk 1) verloren.

Uw Raad heeft in het verleden reeds bevestigd dat partijen die een belang hebben bij het behoud van een bestreden beslissing, kunnen worden aangemerkt als belanghebbende. In het arrest van 19 januari 2016 wordt meer concreet het volgende bepaald (eigen vette druk):

"De figuur van de tussenkomst kan evenwel ook aangewend worden om de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en in dit licht de middelen van de verzoekende partij te weerleggen. Het door de verzoekende partij ingestelde beroep kan immers potentieel leiden tot de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij.

Hiermee wordt aangetoond dat de tussenkomende partijen een belang kunnen laten gelden bij hun tussenkomst. Zij wensen immers dat de Raad het beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Anders oordelen zou neerkomen op een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter."

Het Grondwettelijk Hof nam in het arrest nr. 158/2015 van 4 november 2015 een gelijkaardig standpunt in (...):

"- Artikel 4.8.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in de versie ingevoegd bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 « houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wat de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft », voorde wijziging ervan bij het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, schendt de artikelen 10, 11 en 23 van de Grondwet indien het zo wordt geïnterpreteerd dat, wat derde belanghebbenden betreft, de mogelijkheid tot een tussenkomst in de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt beperkt tot de partijen die gerechtigd zijn om bij die Raad een beroep in te stellen tegen de beslissing van de deputatie die hun hinder of nadeel berokkent, met uitsluiting van de personen die eveneens een belang kunnen hebben bij de oplossing van het geschil, en die wensen tussen te komen om hun standpunt te kennen te geven, met name om de voor die Raad bestreden beslissing van de deputatie te verdedigen."

De redenering uit deze arresten kan worden toegepast op de voorliggende situatie. De bvba Angelo De Buck heeft eveneens belang bij het behoud van de bestreden beslissing. De bvba Angelo De Buck wenst — net zoals in het hoger vermelde arrest—de beslissing van de verwerende partij te ondersteunen en de middelen van de verzoekende partij te verwerpen. De bvba Angelo De Buck wil bekomen dat de bestreden beslissing, waarbij het beroep van de bvba DB-INVEST bij de deputatie ontvankelijk en gegrond werd verklaard, behouden blijft. Op die manier wordt er een niet-aanvechtbare vergunning bekomen voor het te bouwen van de meergezinswoning met bijgebouw en zal de opstalovereenkomst volledige uitwerking krijgen.

De bvba Angelo De Buck beschikt, als derde belanghebbende die (on)rechtstreeks hinder of nadelen ondervindt (door de schorsing en/of de vernietiging) van de bestreden vergunningsbeslissing, dan ook over het rechtens vereiste belang om in de procedure tussen te komen.

...

2.1.

Ambtshalve is ter zitting de vraag opgeworpen of de verzoekende partij over de vereiste hoedanigheid en het belang beschikt om in de zaak tussen te komen.

2.2.

Ter zitting betwist de advocaat van de verzoekende partij de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst. De aanvraag die tot de bestreden beslissing geleid heeft, is niet door de tussenkomende partij ingediend. Momenteel beschikt de tussenkomende partij ook niet over een recht van opstal.

2.3.

Ter zitting houdt de tussenkomende partij haar belang bij de oplossing van het geschil staande. Aangezien zij de vergunde werken zal uitvoeren, moet zij en niet de aanvrager als de meest begunstigde van de bestreden beslissing worden beschouwd. De tussenkomende partij verwijst naar de neergelegde facturen om van haar belang te overtuigen. Zij voert aan dat zij een van de aanvrager onderscheiden rechtspersoon is en dat haar verzoek tot tussenkomst aan een onderscheiden beoordeling onderworpen moet worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partij is niet de aanvrager van de bestreden vergunning. Zij stelt niettemin belang te hebben bij de tussenkomst omdat zij zal instaan voor de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. De aanvrager en eigenaar van het terrein zal haar daartoe een recht van opstal verlenen. Met haar tussenkomst streeft zij de verwerping van het schorsings- en vernietigingsberoep na, zodat de opstalovereenkomst haar volledige uitwerking zal krijgen en de al gemaakte investeringen, waarvan zij facturen bijbrengt, niet verloren zijn.

De tussenkomende partij beschikt thans niet over een recht van opstal of enig ander recht dat haar zou toelaten de vergunde werken uit te voeren. Zij ontleent haar belang in essentie aan de bewering dat haar een recht van opstal verleend zal worden. Haar belang berust aldus op een hypothetische grondslag. De al gemaakte kosten kunnen haar belang bij de tussenkomst niet wettigen.

2.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid aangetoond wordt en dat de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij verantwoordt de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Aan een beroep bij Uw Raad komt an sich geen schorsende werking toe.

Dit maakt dat de vergunninghouder, na afloop van de wachttermijn en ondanks het ingestelde beroep, de werken kan aanvatten.

De bestreden beslissing vergunt dus de aangevraagde meergezinswoning.

De aanvang en verdere uitvoering van de werken, waarvoor vergunning verleend werd, zouden bijzonder ernstige nadelen en ongemakken veroorzaken. Er moet vastgesteld worden dat:

- de aanvang en verdere uitvoering van de werken onomkeerbare gevolgen met zich mee zouden brengen.
Uit de omschrijving van het belang van verzoekende partij – met fotoweergave - wordt duidelijk dat het project een massieve 3-bouwlaagse constructie is waarbij verzoekende partij geconfronteerd dreigt te worden met onmiddellijke zicht- en lichthinder, hetgeen evenzeer zijn leefgenot en woningwaarde in huidige rustige straat teniet doet.
Ook de terrassen op de verdiepingen zorgen voor een ernstige privacy-inbreuk.
Doordat de vergunningaanvrager een professionele aannemer en projectontwikkelaar is (...), valt geenszins uit te sluiten dat de nieuwe meergezinswoning binnen het anderhalf jaar zal afgewerkt zijn. Een vernietigingsarrest met een gemiddelde looptijd van anderhalf jaar zal hierdoor te laat komen.*
- meteen ook duidelijk is dat met de aanvang en verdere uitvoering van de werken verzoekende partij onomkeerbaar met minder parkeergelegenheid zal geconfronteerd worden doordat geen voldoende parkeerplaatsen (en te kleine parkeerplaatsen – zie middelen) op eigen terrein worden voorzien door de vergunningaanvrager;*

- *de raadsman van verzoekende partij per e-mail van 9 mei 2018 aan de raadsman van de vergunningaanvrager gevraagd heeft naar de intenties aangaande het starten van de werken lopende het annulatieberoep (...). Dat hierop geen reactie mocht komen zodat verzoekende partij voor voldongen feiten zal geplaatst worden wegens het starten en voleindigen van de werken gedurende het annulatieberoep. Aan verzoekende partij werd overigens rechtstreeks duidelijk gemaakt dat de vergunningaanvrager wil starten met de werken.*
- *het voor particulieren quasi onmogelijk is om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, mede gelet op de aard en omvang van het bouwproject als meergezinswoning, dienstig herstel te bekomen, zoals gestipuleerd in uw rechtspraak van 22 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0339:*

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij beweert dat nu de aanvrager een professionele projectontwikkelaar is, en de raadsman van de vergunninghouder niet antwoordde op de vraag wanneer er met de werken zou worden gestart, de gebeurlijke vernietiging door uw Raad niet tijdig zal kunnen voorvallen, en er dus zekerlijk sprake is van een hoogdringendheid.

Deze redenering is evident van toepassing op elke verleende stedenbouwkundige vergunning.

Op geen enkele wijze brengt verzoekende partij enige concreet gegeven bij waarom precies deze vergunning zodanig dringend moet worden geschorst dat een vernietiging niet kan worden afgewacht.

Integendeel lijkt niet het bestaan van een project naast verzoekende partij haar potentieel te hinderen, maar wel de specifieke grootte van huidig vergunde project. Zodoende zou zelfs in het geval van een vernietiging (na aanvang van werkzaamheden) een nieuwe, iets beperktere aanvraag alle potentiële hinder kunnen voorkomen.

Er is geen reden aangetoond die de schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de

verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

2.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning, Aveschoot 85A, naast de bouwplaats. Zij maakt met voldoende concrete gegevens aannemelijk dat de vergunde meergezinswoning een beduidende impact op haar woonkwaliteit heeft. Voorts heeft de verzoekende partij de timing van de werken niet in de hand. De aanvrager, die het best geplaatst is om te weten wanneer de werken een aanvang nemen, is niet in het geding. Het wordt aangenomen dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen en dat een uitspraak bij hoogdringendheid aangewezen is. Het verweer dat na een vernietiging een beperktere aanvraag vergund kan worden die de verzoekende partij genoegdoening geeft, kan niet ernstig worden genomen.

3.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid, artikel 4.3.1, §1, 1°, a en artikel 7.4.4, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

In het eerste middelonderdeel stelt de verzoekende partij:

“ ...

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt (...) dat op de deputatie een verscherpte motiveringsplicht rust wanneer de PSA op basis van precieze en concrete gegevens tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften of onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (...).

De rechtspraak van Uw Raad bevestigt deze stelling (...).

Welnu, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar was op de eerste plaats tot de volgende onoverkomelijke legaliteitsbelemmering gekomen:

(...)

De deputatie heeft hieromtrent louter het tegendeel beweerd:

(...)

Dit standpunt is kennelijk onredelijk – een vierde extra kan bezwaarlijk als beperkt aanschouwd worden – en druist volledig in tegen de heersende rechtspraak van Uw Raad (...). Zo werd een gelijkaardige overschrijding van BPA-bouwdiepte van 12 naar 17 meter niet als een beperkte afwijking beschouwd (...). Zelfs een afwijking van 0,40 meter werd als niet beperkt aangemerkt (...).

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 (...), hetgeen

de deputatie verder doet in nietszeggende bewoordingen die de algemene strekking van het BPA onderuit halen:

(...)

Dergelijke motivering is zelfs volledig foutief, gezien wél een substantiële wijziging van de verkavelingsvoorschriften wordt doorgevoerd én een wijziging van de vloerterreindex voorligt. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de algemene afwijkingsmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO uitsluitend bedoeld is om 'beperkte afwijkingen' toe te staan, wat 'erop wijst dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan' (...).

De verkavelingsvoorschriften hebben dan ook uitdrukkelijk de bouwdiepte beperkt als essentieel gegeven : 'de beperking van de bouwdiepte op de eerste verdieping garandeert een hogere privacy van de achterliggende strook'.

De V/T-index is dan weer de verhouding van de totale bruto vloeroppervlakte van alle gebouwen op de totale terreinoppervlakte. Hoewel de index niet als percentage in de verkavelingsvoorschriften staat, kan een beeld gevormd worden van deze index in relatie met de toegestane bouwdiepte in de verkaveling. Door het verhogen van de bouwdiepte, wordt ook automatisch de vloerterreindex verhoogd (te meer gezien de vergunningaanvrager de maximale bouwzone volledig benut).

Vervolgens heeft de PSA gewezen op bijkomende legaliteitsbelemmeringen aangaande uitbreiding van verharding en het bijgebouw, tegen de verkavelingsvoorschriften in. Deze aspecten worden door verwerende partij niet behandeld onder 'de juridische aspecten', zodat het besluit reeds onafdoende motivering biedt.

Onder de goede ruimtelijke ordening worden de bovenstaande aspecten wel behandeld, doch dit belet niet dat het formele legaliteitsbelemmeringen zijn (die niet werden gemotiveerd). Ook de navolgende motivering onder de goede ruimtelijke ordening kan niet overtuigen:

(...)

De ontoelaatbare verhardingen kunnen niet zomaar vergund worden met verwijzing naar een vorige vergunning, waarvan de plannen zelfs niet voorliggen. Daarmee wordt het gezegde van de PSA niet weerlegd.

En verder:

(...)

Evenwel had de PSA het niet enkel over het bijgebouw die een extra dynamiek in de tuinzone creëert, doch ook over de extra (ontoelaatbare) verhardingen, zoals de oprit en de parkeerplaatsen in de tuinzone. Opnieuw wordt het gezegde van de PSA niet weerlegd.

De in artikel 4.4.1. VCRO opgesomde ontoelaatbare afwijkingen zijn overigens niet limitatief. Ook andere essentiële afwijkingen, zoals bijvoorbeeld bouwen waar een bouwverbod geldt, zijn uitgesloten' (...).

In casu worden verhardingen aangebracht waar dit volgens de verkavelingsvoorschriften niet kan. Onder artikel 3.2 'verhardingen' wordt immers gesteld: 'Gezien de beperkte perceelsoppervlakte is het noodzakelijk om zoveel mogelijk alle verhardingen buiten de bouwzones te beperken. De bouwvrije zijdelingse strook, evenals de volledige achtertuin dient met groen aangelegd te worden'.

Volledig ten overvloede kan aangestipt worden dat het feit dat vroeger twee eengezinswoningen als koppelwoning werden vooropgesteld waardoor 2x maal een

tuingebouw van 40 m2 aanwezig kon zijn, niets afdoet aan huidige verkavelingswijziging (waarbij verzoekende partij toegevend is geweest om redenen van goed nabuurschap en waarbij reeds een toegift van de verdiepingsuitsprong in de voorgevel is toegestaan met een extra 3,50 meter) waarvan de voorschriften ontegensprekelijk gelden.

Of anders gezegd: een formele legaliteitsbelemmering kan niet zomaar aan de kant geschoven worden met verwijzing naar de goede ruimtelijke ordening.

...

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middelonderdeel dat zij in de bestreden beslissing inderdaad een aantal afwijkingen van de geldende verkavelingsvoorschriften vastgesteld heeft. Zij citeert uit de motivering in de bestreden beslissing. De verzoekende partij toont volgens haar niet aan dat die motivering, die eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar is, foutief dan wel kennelijk onredelijk is.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met geldende verkavelingsvoorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

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.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op verkavelingsvoorschriften toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning (*Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, 136*). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van de verkaveling moeten blijven.

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

Om te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, moet de bestreden beslissing in een eigen redengeving aangeven waarom de afwijkingen beperkt te noemen zijn en de toets aan artikel 4.4.1, §1 VCRO doorstaan. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

2.

Artikel 2.2.A van de verkavelingsvoorschriften bepaalt dat bijgebouwen in de regel op minimaal drie meter van het hoofdgebouw en minimaal een meter van de zijdelingse en achterliggende perceelgrens ingeplant worden. De oppervlakte van een bijgebouw mag maximaal 40 m² bedragen. De som van de oppervlaktes van bijgebouwen mag evenmin 40 m² overschrijden.

Artikel 3.2 van de verkavelingsvoorschriften beperkt verhardingen tot de op het verkavelingsplan afgebakende bouwzone. Een eventueel terras mag buiten de bouwzone met een maximale diepte van vijf meter worden aangelegd. Noodzakelijke voorzieningen voor tuinpaden en oprit worden in de voortuinstrook toegelaten. Daarbuiten moet de tuin met groenaanplantingen worden aangelegd.

De toelichting bij genoemd artikel 3.2 vermeldt dat het vanwege de beperkte perceeloppervlakte noodzakelijk is om verhardingen buiten de bouwzones zoveel mogelijk te beperken, en dat de bouwvrije zijdelingse strook en de volledige achtertuin met groen aangelegd moeten worden.

3.

De oppervlakte van het vergunde bijgebouw bedraagt ongeveer 60 m². De verwerende partij motiveert, onder de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, dat die oppervlakte “stedenbouwkundig aanvaardbaar” is omdat het perceel voldoende groot is, temeer daar het aanvankelijk ging om twee afzonderlijke, nadien door een verkavelingswijziging samengevoegde loten, dat voor elk van de loten een bijgebouw tot 40 m² toegelaten was en dat het aangevraagde bijgebouw van 60 m² nog altijd kleiner is dan twee maal 40 m².

De verwerende partij verstrekt daarmee hooguit een motivering waarom zij de oppervlakte van het bijgebouw aanvaardbaar vindt. In zijn andersluidend advies heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, naast de overschrijding van de maximumoppervlakte van bijgebouwen, ook op de verhardingen naast en achter het gebouw buiten de bouwzone de aandacht gevestigd. De verwerende partij bewaart daarover het stilzwijgen, afgezien van het irrelevante motief dat de “impact” van de aanvraag, met inbegrip van de verhardingen, “kleiner” is dan die van de ondertussen vervallen stedenbouwkundige vergunning van 24 september 2014 voor de bouw van een medisch centrum en garage op het perceel. De maatstaf voor de beoordeling of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is de discrepantie tussen de aanvraag en de verkavelingsvoorschriften, of de strekking van de voorschriften waarvan er afgeweken wordt. Het verschil in impact met een vervallen stedenbouwkundige vergunning doet niet ter zake.

Het voorschrift van artikel 3.2 dat verhardingen tot de bouwzone beperkt moeten blijven, op die regel specifieke uitzonderingen formuleert en voor het overige de zone buiten de bouwzone voor groen voorbehoudt, dient zich op het eerste gezicht aan als een essentieel gegeven van de verkaveling, daargelaten de vraag of het al dan niet om een ‘bestemmingsvoorschrift’ gaat waarop artikel 4.4.1, §1 VCRO geen afwijkingen toestaat.

Afgezien van de overschrijding van de maximale oppervlakte van het principieel in de achtertuin toegelaten bijgebouw met 20 m², vergunt de verwerende partij buiten de bouwzone drie parkeerplaatsen voor bewoners met een oppervlakte van 41,25 m² naast het bijgebouw, een terras met een oppervlakte van 10,95 m², en een verharde oprit in de zijdelingse strook en in de achtertuin.

Op het eerste gezicht gaan de toegestane afwijkingen de grenzen van een 'beperkte' afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buiten.

3.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba ANGELO DE BUCK is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 22 maart 2018, waarbij aan de bvba DB-INVEST een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de bouw van een meergezinswoning met bijgebouw op het perceel gelegen te Lembeke (Kaprijke), Aveschoot 85, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 612G.
- 3 De uitspraak over de kosten wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF