

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0303 van 19 mei 2015
in de zaak 1314/0166/SA/8/0144

In zake: mevrouw **Anouk VAN OYEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hendrik VERMEIRE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kortrijksesteenweg 956
waar woonplaats wordt gekozen
en:
advocaat Jef VERMASSEN
kantoor houdende te 9340 Lede, Kasteeldreef 956

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1.de heer **Jan HUYGHE**
2.mevrouw **Vicky DEWULF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stijn VANDAMME
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23
waar woonplaats wordt gekozen

3.het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad Roeselare**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steve RONSE en Meindert GEES
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 14 november 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 26 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de derde tussenkomen partij van 21 mei 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Abeelstraat 54 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 1263E10.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 8 april 2014 met nummer S/2014/0057 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het schorsingsarrest van 8 april 2014 met nummer S/2014/0057 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 16 april 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 2 mei 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De behandeling van de vordering werd op 30 maart 2015 toegewezen aan de achtste kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Hendrik VERMEIRE die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Deborah SMETS die loco advocaten Steve RONSE en Meindert GEES verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij en de eerste en tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De heer Jan HUYGHE en mevrouw Vicky DEWULF verzoeken met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de tussenkomende partijen voorlopig toegelaten om tussen te komen in de debatten.

De Raad heeft in het arrest van 8 april 2014 vastgesteld dat de tussenkomende partijen, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van de Raad van 5 maart 2014, het verschuldigde rolrecht niet hebben betaald. De Raad heeft in hetzelfde arrest beslist dat de tussenkomende partijen, gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan gemilderd worden, de mogelijkheid krijgen om in hun schriftelijke uiteenzetting zoals bedoeld in artikel 4.8.19 VCRO en artikel 29, §2 van het Procedurebesluit toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen geen gevolg hebben gegeven aan de beschikking van 8 april 2014 en verklaart het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

2..

Het college van burgemeester en schepenen van de stad ROESELARE verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2014 de derde tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten.

Uit het onderzoek blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“ ...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening voorziet in artikel 4.4.1.:

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

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

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

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

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

De aanvraag valt derhalve onder de toepassing van art 4.4.1.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

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

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Zoals hierboven reeds aangegeven bevindt de bestaande autobergplaats zich in slechte staat. Ook het lessenaarsdak, dat uit asbestplaten bestaat, is dringend aan vervanging toe. Gelet op het feit dat een herbouw wegens het ontbreken van een schriftelijk akkoord met de buur/klaagster niet mogelijk is, wordt het voorstel gedaan om de autobergplaats te herbouwen op 0,50m van de perceelsgrens.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

...

Bijzondere voorwaarden

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

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

...

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

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

..."

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

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

"...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

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

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

...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

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

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

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

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

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

"...

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

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

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

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

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

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

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

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

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

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

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

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het feit dat het in casu niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat gelet op de configuratie van de woning, het ook niet aangewezen is om de autobergplaats op 3 m van de perceelsgrens te bouwen (waardoor het zicht op de tuin vanuit de living voor een groot stuk zou verdwijnen), is de afwijking om de autobergplaats op 0,5 m van de perceelsgrens te bouwen verantwoord.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het slopen en herbouwen van een autobergplaats.

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

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

...

BESLUIT:

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

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

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1

De derde tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partij voorhoudt dat zij de bestreden beslissing ontvangen heeft op 30 september 2013, zodat de termijn om een verzoek tot schorsing en nietigverklaring in te dienen ingaat op 1 oktober 2013. Op de kopie van het verzoekschrift, zoals door de griffie van de Raad aan de derde tussenkomende partij werd overgemaakt, prijkt evenwel een stempel met ontvangstbevestiging op 18 november 2013. De laatste nuttige dag om het verzoekschrift ontvankelijk in te dienen was donderdag 14 november 2013.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat de laatst nuttige dag verstreek op 14 november 2014. Zij heeft haar verzoekschrift ingediend met een aangetekende brief van 13 november 2014.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 1 oktober 2013. Het beroep tot vernietiging van 13 november 2014 is tijdig ingediend.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat zij als eigenaar van het perceel rechtstreeks nadeel ondervindt doordat de bestreden beslissing een aanzienlijk impact heeft op haar perceel. De eerste en tweede tussenkomende partij bouwen een muur van 9 meter diep en 3 meter hoog op een halve meter van de perceelsgrens. Door het verplaatsen van de garage zal de verzoekende partij niet kunnen aanbouwen en verkrijgen de eerste en tweede tussenkomende partijen bovendien inkijk in haar woning, wat voorheen niet het geval was. Ook het onderhoud van de muur die op een halve meter gebouwd is, zal een probleem vormen.

2.

De derde tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij nergens aannemelijk maakt dat zij op rechtstreekse of onrechtstreekse wijze hinder zou ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij is van oordeel dat geen belang kan gepuurd worden uit de voorgehouden onwettigheid van de bestreden beslissing. Ook het ongestaafd poneren dat er sprake zou zijn van een 'aanzienlijke impact' op het perceel van de verzoekende partij, volstaat niet om van het rechtens vereiste belang te gewagen, temeer daar zij de woning bij het inleiden van haar verzoekschrift niet bewoont. Van enig actueel belang is volgens de derde tussenkomende partij geen sprake.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij eigenaar is van een aanpalend perceel. Zij benadrukt dat zij zal geconfronteerd worden met een muur van 9 meter diep en drie meter hoog op 0,50 m van de perceelsgrens. Zij maakt voldoende waarschijnlijk dat zij hinder of nadelen kan ondervinden door de vergunningsbeslissing. De gegrondheid van de aangevoerde nadelen en hinder maakt deel uit van het onderzoek ten gronde.

Het verzoekschrift is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van

het zorgvuldigheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de toegestane afwijking om de constructie op te richten op 0,5 meter van de perceelsgrens niet als een beperkte afwijking kan aanzien worden. Zij verwijst naar het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij stelt dat de garage perfect dieper op het perceel kan gebouwd worden zonder dat het zicht op de tuin van de tussenkommende partijen hierdoor zou verdwijnen, zoals in de bestreden beslissing beweerd wordt. Het bouwen met een afwijking van 2,5 meter ten opzichte van de in het bijzonder plan van aanleg voorziene bouwstrook kan in alle redelijkheid niet als een beperkte afwijking beschouwd worden.

De verzoekende partij merkt op dat de huidige garage 11 cm overbouwd is op haar eigendom. De beslissing om te bouwen op 0,5 meter van de perceelsgrens houdt in dat er een onvoldoende afstand is ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij, die zal geconfronteerd worden met een muur van 9 meter diep en drie meter hoog, die bovendien niet zonder overlast voor het belendend perceel zal kunnen onderhouden worden. Bovendien zal de verzoekende partij niet kunnen aanbouwen aan deze muur.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij de beperkte afwijking afdoende gemotiveerd heeft en wijst erop dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich op een verkeerde zone gebaseerd heeft (zone voor hovingen in plaats van gesloten bebouwing). Zij stelt dat het niet mogelijk is om op de perceelsgrens te bouwen en dat het ook niet aangewezen is om op 3 meter van de grens te bouwen gelet op de configuratie van de woning, omdat dan het zicht op de tuin van de eerste en tweede tussenkommende partijen voor een groot stuk zou verdwijnen.

3.

De derde tussenkommende partij stelt dat de verzoekende partij niet beschikt over het rechtens vereiste belang bij het enig middel. Zij ontwikkelt in essentie dezelfde argumentatie als deze reeds ingeroepen in het kader van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. Zij betwist de door de verzoekende partij ingeroepen hinder die zowel feitelijke als juridische grondslag mist en stelt dat de verzoekende partij, die niet verblijft op het aanpalend perceel, slechts een hypothetisch belang laat gelden.

Ten gronde stelt de derde tussenkommende partij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich van zone vergist heeft en er in casu voor de zone gelegen in gesloten bebouwing geen noodzaak is aan een voorafgaandelijk akkoord van de aanpalende buur om op de perceelsgrens te kunnen bouwen. De voorschriften van het bijzonder plan van aanleg laten toe te bouwen hetzij op de perceelsgrens, hetzij op 3 meter ervan. De beslissing om de bouw van de garage toe te laten op 0,5 m van de perceelsgrens dient aanzien te worden als een beperkte afwijking.

De derde tussenkommende partij laat nog gelden dat de verwerende partij niet hoeft te motiveren waarom zij van mening is dat de garage niet kan gebouwd worden op de perceelsgrens. De bewering van de verzoekende partij dat de garage *“perfect kan worden herbouwd dieper op het kwestieuze perceel”* mist volgens haar feitelijke en juridische grondslag.

Tenslotte stelt de derde tussenkommende partij dat het onderhoud van de muur mogelijk is zonder hinder te veroorzaken ook indien de garage ingeplant wordt op 0,5 m van de perceelsgrens.

4.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij haar reeds ontwikkelde argumentatie. Zij verwijst naar het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat het niet aangewezen is om een muur met een diepte van 9 meter diep en 3 meter hoog te bouwen op slechts 0,5 meter van de perceelsgrens.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg kan gebouwd worden hetzij op de perceelsgrens, hetzij op 3 meter ervan:

“ ...

1.2.: bestemmingsomschrijving: zone voor bebouwing met gesloten karakter.

(...)Bij het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op een of op beide zijkapelgrenzen moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van min. 0.60 m. doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met parament worden afgewerkt.

T.h.v. de rooilijn en/of de uiterste bouwlijn dient per kavel een ononderbroken gevelconstructie gematerialiseerd, die dient geschakeld te worden t.h.v. de buurpercelen; bedoelde gevelconstructie kan bestaan uit bouwvolumes (tot op de laterale perceelgrens toelaatbaar) en/of muurwanden. Voor zover gewenst en voor zover mogelijk kan aan weerszijden van de perceelsgrens een bouwvrije afstand van 3 m. gerespecteerd worden, in dit geval zal het bouwvolume worden aangevuld met een muurwand of afschermgeheel vanaf een grootte orde van 1,80 m hoog tot tegen de betrokken perceelsgrens of perceelsgrenzen.

Indien een voorafgaandelijk akkoord over de gemeenschappelijke perceelgrens of perceelgrenzen kan worden gesloten zijn volgende alternatieven eveneens mogelijk;
-akkoord tot samenvoeging aan beide perceelsgrenzen (rijbouweffect)
-akkoord tot samenvoeging aan één zijde van de perceelsgrenzen (koppelbouweffect)
- akkoord tot het toelaten dat de buurwoning tot op de perceelsgrens in paramentswerk worden opgetrokken zonder aanbouwverplichting
... ”

2.

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

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

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

Het begrip *bepaalde afwijkingen*” wordt in artikel 4.4.1 VCRO niet verder omschreven. Volgens de parlementaire voorbereiding houdt dit in dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (VI. P, *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Het moet bijgevolg gaan om afwijkingen die geen grote invloed hebben op de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en slechts een beperkte impact hebben op het aanpalend perceel. De toepassing van artikel 4.4.1 VCRO mag er niet toe leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg omzeild of uitgehold worden.

3.

De verwerende partij overweegt dat de garage volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg zonder akkoord van de aanpalende buur op de perceelsgrens mag gebouwd worden. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zulks niet mogelijk is, maar motiveert dit niet. Op het eerste gezicht zou dit nochtans toelaten te bouwen zonder af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften.

Anders dan de derde tussenkomende partij en de verwerende partij voorhouden, is de Raad van oordeel dat het bouwen op 0,50 m van de perceelsgrens in plaats van hetzij op de perceelsgrens hetzij op 3 m ervan, niet als een beperkte afwijking kan aanzien worden. Het bouwen op de perceelsgrens laat de aanpalende eigenaar toe gebeurlijk tegen de constructie aan te bouwen. Indien dit niet mogelijk is of niet gewenst is, voorzien de voorschriften een bouwvrije zone van drie meter die bedoeld is om mogelijke hinder ten opzichte van het aanpalend perceel te vermijden. In de voorliggende aanvraag wordt een bestaande autobergplaats, die zich op de perceelsgrens bevindt, afgebroken en herbouwd waardoor een muur van negen meter diep en drie meter hoog gebouwd wordt op 0,50 meter van de perceelsgrens van de verzoekende partij.

De Raad stelt vast dat zowel in eerste aanleg als in graad van administratief beroep op het ogenblik van de te nemen beslissing geen akkoord van de verzoekende partij voorhanden was, wat gebeurlijk zou kunnen toelaten de gevraagde afwijking als een beperkte afwijking te beschouwen. De Raad is niet bevoegd om de motieven te beoordelen waarom de verzoekende partij op een eerder voorwaardelijk akkoord is teruggekomen.

Gelet op het feit dat de gevraagde afwijking niet als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO beschouwd wordt, bestaat een legaliteitsbelemmering waardoor de aanvraag niet kan vergund worden.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jan HUYGHE en mevrouw Vicky DEWULF is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare is ontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 september 2013, waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen en herbouwen van een autobergplaats op een perceel gelegen te 8800 Roeselare, Abeelstraat 54 en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 1263 E 10.
5. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst van de derde tussenkomende partij, bepaald op 100 euro, ten laste van de derde tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Thibault PARENT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Thibault PARENT

Marc VAN ASCH