

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0192 van 12 september 2012
in de zaak 1112/0591/SA/3/0532

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Truus VANDENDURPEL
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 april 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 10 oktober 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 september 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Johan KLOKOCKA die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer █████ verzoekt met een aangetekende brief van 25 mei 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 1 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woongebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem weigert op 10 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De stedenbouwkundig ambtenaar bekijkt dit dossier in zijn advies vanuit zuiver stedenbouwkundig oogpunt. In tegenstelling hiermee is het de verantwoordelijkheid van het College de inpasbaarheid in de omgeving te toetsen.

Uit de voorgeschiedenis van het dossier blijkt dat de weigering van het toenmalig College teniet werd gedaan en de uiteindelijke verkavelingsvergunning werd afgeleverd op 19 april 1995 door de minister.

Dit impliceert dat door het toenmalige College geen bijkomende voorwaarden op de verkaveling konden worden toegevoegd.

Het perceel grenst aan het gemeentelijk natuurgebied. Bovendien is er een gevoelig niveauverschil tussen de straat en de voorzijde van het betrokken bouwperceel enerzijds en de achterliggende percelen van het natuurgebied. Deze liggen ongeveer 4 meter lager.

Het huidige project voorziet in een bijkomende ophoging van het terrein van maximaal 85 cm tot aan de grens met het natuurgebied. De woning wordt ingeplant op amper 16,4 meter van het natuurgebied en de daar gesitueerde provinciale wandelroute en dit terwijl de bouwzone op de verkaveling de mogelijkheid biedt om de nieuwe woning veel meer richting straat en dus verder weg van het natuurgebied in te planten. Op dit niveau wordt een gebouw gevraagd met een nokhoogte ten opzichte van het vloervlak van 10,20 meter.

Dit impliceert dat op 16 meter van de grens van het natuurgebied een gebouw wordt opgetrokken waarvan de nok 14,65 meter boven het natuurgebied uitsteekt.

Het college oordeelt dat:

- Een bijkomende aanaarding zo dicht bij het natuurgebied niet te verantwoorden is.*
- Een nokhoogte van 10,65 meter tov het straatprofiel (daar waar de nokhoogten in de omgeving maximaal 9,4 meter tov het straatpeil bedragen) en van 14,65 meter tegenover het direct aangrenzend natuurgebied niet te verantwoorden is.*

Het college is van oordeel dat het project zowel qua inplanting als qua nokhoogte niet inpasbaar is in de omgeving. Een eventueel nieuw ontwerp dient zich zowel qua inplanting als qua nokhoogte te aligneren op het naastliggend gebouw op lot 4 van de verkaveling.

Om die reden weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning.

“ ...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 4 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 januari 2012, beslist de verwerende partij op 16 februari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De juridische aspecten

Het terrein is als het lot 5 gelegen in een op datum van 19 april 1995 door de minister goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling voorzien dat de hoogte van het gebouw minimum 3,00 m en maximum 6,00 m dient te bedragen, gemeten tussen de pas van de onderste dorpel tot de kroonlijst. De bedaking, zadel- of schilddak, zal een helling dienen te hebben die begrepen is tussen 25° en 55°.

Voorliggend ontwerp voorziet in een hoofdbouw bestaande uit deels twee bouwlagen onder hellend dak, voorzien op een kroonlijsthoogte welke 6,00 m bedraagt en een tweede deel, de garage en bergingen omvattend, opgebouwd met één gelijkvloerse bouwlaag onder hellend dak, op kroonlijsthoogte 4,00 m. Het geheel wordt afgewerkt met een zadeldak van 45° helling.

De beoogde woning wordt ingeplant binnen de maximum te bebouwen woonzone, als aangeduid op het verkavelingsplan voor het lot 5. De pas van de woning wordt voorzien op 0,35 m boven het niveau van de straat (riooldeksel [REDACTED] als referentiepunt).

Het feit dat de nok van de woning zich bevindt op 11,20 m en de woning zich hoger bevindt dan het achtergelegen natuurgebied is inherent aan de percelen en de goedgekeurde verkaveling.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend plan, als hoger omschreven.

Appellant kan niet het individueel slachtoffer zijn, van eerder genomen ruimtelijke beslissingen, waarvan heden zou blijken dat ze niet voldoende zouden zijn afgewogen. Het college van burgemeester en schepenen is dan ook gebonden door de verkavelingsvoorschriften.

Appellant verwijst hierbij naar een arrest van de Raad voor Vergunningen- betwistingen, daterend van 7 december 2011 en waarin wordt gesteld, dat:

"... de overheid mag nooit de bindende en verordenende kracht van bestaande plannen van aanleg of verkavelingsvergunning miskennen en die plannen buiten werking stellen. Er kan enkel worden van afgeweken, in de gevallen bij decreet bepaald..."

De goede ruimtelijke ordening

Bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 27 september 2010 werd aan appellant de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een woning.

Voorliggende aanvraag houdt een verschuiving in van 3,45 m naar voor (meer richting [REDACTED]) ten opzichte van de vergunning in 2010. De beoogde woning wordt ingeplant binnen de in de verkaveling voorziene uiterste grens van het hoofdgebouw. De verkavelingsvergunning voorziet een mogelijke inplanting van het hoofdgebouw tot minimum 10,00 m. van de achterliggende perceelsgrens.

Doordat bij de nieuwe aanvraag bleek dat het bouwterrein op de nieuwe inplantingsplaats smaller was, werd het nieuw ontwerp met 20 cm versmald zodat de bouwvrije zijstroken respectievelijk 10,03 m en 10 m bedragen.

Voor het overige is het concept identiek aan het eerder goedgekeurde.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling bepalen dat het aanzetpeil van de inkomdorpel niet lager mag liggen dan het peil van de as van de straat en niet hoger dan 0,35 m boven het peil van de as van de straat.

Appellant heeft het reliëf van het terrein laten opmeten, nadat de graszoden ter hoogte van de bouwzone werden verwijderd.

Ten opzichte van de as van de weg (nulpas) bevindt het bestaande maaiveld zich ter hoogte van de voorbouwlijn op ongeveer -0,18 m beneden de nulpas. Ter hoogte van de achterbouwlijn bevindt het maaiveld zich op ca. -0,53 m ten opzichte van de nulpas.

Tussen voorbouw- en achterbouwlijn kent het bestaande maaiveld derhalve een verval van ongeveer 35 cm.

In overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften wordt de op te richten woning, ter hoogte van de voorbouwlijn opgericht met het aanzetpeil van de inkomdorpel op 0,20 m boven het peil van de as van de straat.

Het bestaande maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn wordt daarom slechts 38 cm verhoogd.

Ter hoogte van de achterbouwlijn wordt de woning eveneens gerealiseerd op 0,20 m boven de nulpas. De verhoging van het bestaande maaiveld belooft ter hoogte van de achterbouwlijn maximaal 73 cm.

De inplanting van het bijgebouw bevindt zich op een afstand van 14 m van de grens met het natuurgebied en de inplanting van het hoofdgebouw wordt gerealiseerd op een afstand van 16,40 m van het achterliggende natuurgebied.

Door het 3,45 m meer naar voor schuiven van de inplanting van de beoogde woning ten opzichte van de eerder afgeleverde vergunning, wordt de geplande inplanting verschoven weg van de achterliggende meersen en het natuurgebied. De inplanting komt tegemoet aan de betere ruimtelijke ordening binnen de omgeving en houdt rekening met een ruimere afstand ten opzichte van het natuurgebied, als eerder al vergund en nog steeds uitvoerbaar.

Dat de kroonlijsthoogte en nokhoogte zich ruim boven het achterliggende en lager gelegen natuurgebied zullen bevinden, is een logisch gevolg van het verlenen van de verkaveling op de percelen gelegen langsheen de grens met het natuurgebied.

Dergelijke inplanting is volkomen in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling en daardoor ook met de goede ruimtelijke ordening. Immers, art. 4.3.1 §2 bepaalt "indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven".

Aangezien hier niet afgeweken wordt van de geldende verkaveling en aangezien er geen redenen zijn om aan te nemen dat de geldende verkaveling de aandachtspunten niet

behandelt en regelt, worden de geldende voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing niet. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

Standpunt van de partijen

Met een aangetekende brief van 30 augustus 2012 verklaart de tussenkomende partij dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de eigenlijke werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging. De tussenkomende partij stelt eveneens dat zij op de openbare terechtzitting van 5 september 2012 schriftelijk zal verschijnen.

De verzoekende partij laat met een fax van 31 augustus 2012 weten dat zij akkoord is met een schriftelijke verschijning.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om hangende de procedure voor de Raad geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing, het eventuele moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad,

hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partij, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0591/SA/1/0532.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER