

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0075 van 24 mei 2011
in de zaak 2009/0079/A/2/0048

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Boomstraat 14, bus 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 november 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 29 september 2009.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat van 31 maart 2009 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een vergunning verleend voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning van 10 februari 1964 voor wat betreft de wijziging van de bouwdiepte op de verdieping, de gevel- en dakmaterialen en de dakhelling.

Het betreft een perceel gelegen te Ternat, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 mei 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter THOMAES die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en de heer en mevrouw ■■■■■, in persoon aanwezig als tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Met een tussenarrest nr. A/2010/0017 van 1 juni 2010, aan de partijen betekend op 9 juni 2010, heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 oktober 2010.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■, in persoon aanwezig voor de verzoekende partij, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en de heer en mevrouw ■■■■■, in persoon aanwezig als tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ vragen met een op 10 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 24 februari 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst aangemerkt kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

In juli 2008 dienen de tussenkomenende partijen een aanvraag in strekkende het oprichten van een gezinswoning.

De gemeente laat in september 2008 weten dat het bouwperceel gelegen is in een verkaveling en dat er eerst een wijziging van de verkavelingsvergunning dient aangevraagd te worden, aangezien de ontworpen woning strijdig is met de voorschriften van de verkavelingsvergunning.

Op 8 januari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat een aanvraag in voor het wijzigen van de volgende verkavelingsvoorschriften uit de verkaveling van 1964:

- De wijziging van de bouwdiepte op de verdieping: van 11 meter naar 12 meter
- Het oprichten van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, maar is wel gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 10 februari 1964.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 januari 2009 tot en met 13 februari 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij. Deze hebben onder meer betrekking op de afwijking van de dakvorm ten opzichte van de aanpalende woning, de schending van de privacy en de waardevermindering van de aanpalende woning door de belemmering van het zicht.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat verwerpt deze bezwaren als ongegrond.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 18 maart 2009 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

De totaliteit van de verkaveling omvat 10 loten waarvan een groot deel reeds bebouwd. Het eigendom links is bebouwd met een woning in half-open bouworde; op het eigendom rechts staat een vrijstaande woning met enkel een gelijkvloers niveau. Het ontwerp sluit langs de voorgevel aan met de kroonlijsthoogte en de helling van het dakvlak; door een kroonlijstverhoging is er langs de achtergevel geen aansluiting. In de zijdelingse strook is een overkapping in functie van een carport tot op 0,50m van de perceelsgrens en 1,45m vooruitspringend op de voorgevel.

De omgeving is residentieel met een open karakter.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bestemming van wonen blijft ongewijzigd behouden. Hierdoor is er verenigbaarheid met het planologisch voorschrift, toepasselijk voor woongebieden. De aanpalende eigenaars stellen in hun bezwaarschrift nadeel te ondervinden van de aanvraag. De wijziging is door de afmetingen en inplanting onverenigbaar met de verkaveling en de omgeving. De bezwaren zijn gegrond.

De aard en kleur van het materiaal van de aanpalende woning is niet gekend. Volgens de verkavelingsvoorschriften is eenzelfde architecturaal vertoon per groep vereist.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

Advies
Ongunstig.

...

Op basis van dit ongunstige advies weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat op 31 maart 2009 de verkavelingswijziging aan de tussenkomende partijen.

Op datum van 14 april 2009 wordt eveneens de door de tussenkomende partijen aangevraagde stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van de gezinswoning geweigerd.

Met één en hetzelfde beroepschrift van 11 mei 2009 tekenen de tussenkomende partijen administratief beroep aan tegen zowel de weigeringsbeslissing van 31 maart 2009 als de weigeringsbeslissing van 14 april 2009.

In zijn verslag van 29 juli 2009 omtrent de wijziging van de verkavelingsvergunning adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep gedeeltelijk in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 29 september 2009, beslist de verwerende partij op 29 september 2009 om het beroep tegen de weigering van de verkavelingswijziging gedeeltelijk in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag betreft het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften, namelijk:

- *het wijzigen van de bouwdiepte op de verdieping van 11m naar 12m;*
- *het plaatsen van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook.*

Onderzoek wijst uit dat volgende afwijkingen ook vervat zitten in het ontwerp:

- *het wijzigen van de dakhelling van 40° naar 25°;*
- *het plaatsen van sierbepleistering als gevelbekleding en zink als dakbedekking.*

In de originele verkaveling is geen motivatie terug te vinden waarom de bouwdiepte op de verdieping beperkt is tot 11m. Een bouwdiepte van 12m wordt als algemeen gangbaar beschouwd. Binnen de verkaveling werden al hoofdgebouwen met bouwdieptes tot 12m gerealiseerd. De verkaveling stelt dat de bouwdiepte minimaal 8m dient te zijn. Dit betekent dat verschillen in bouwdieptes tot 3m als aanvaardbaar en normaal zijn. De aanpalende buurman heeft een afwijkend gabarit aan de achtergevel op de verdieping: het dakvlak dat normaal aan de kroonlijst boven de verdieping stopt, loopt door tot aan de achtergevel van het gelijkvloers op een bouwdiepte van 15m. De dakuithouw in het achterste dakvlak van de buurman reikt tot een diepte van ± 13m. Hieruit kan verondersteld worden dat de buurman een bruikbare bouwdiepte van 13m op de verdieping heeft. In voorliggend geval is het verschil in bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 1m ten opzichte van de aanpalende buurman. Dit is minder dan de in de verkaveling als aanvaardbaar beschouwde maximale verschil van 3m. Er kan ingestemd worden met de wijziging van de verkaveling tot het verhogen van de bouwdiepte op de verdieping van 11m naar 12m.

Zowel bij open als halfopen bebouwingen dienen de zijdelingse bouwvrije stroken vrij te blijven van iedere constructie. De huidige verkavelingsvoorschriften bieden voldoende mogelijkheden voor het oprichten van een garage achter de woning op 2m van de perceelsgrens of indien er een akkoord van de buurman is mag de garage te paard opgericht worden. Er kan niet ingestemd worden met het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften voor het plaatsen van een carportluifel in de zijdelingse

bouwvrije strook. Een kleine luifel ter hoogte van de voordeur, als beschutting tegen regen, kan wel aanvaard worden.

Het ontwerp voorziet een dakhelling van 25°. De bijlage II zegt dat de dakhelling 40° dient te zijn voor de kavels 1-2-3-4-5-6. De in bijlage Ib, IV,c) vermelde dakhelling van minimaal 25° en maximaal 50° geldt enkel indien er in de Bijlage II geen andere gegevens staan. De kavels voor gekoppelde bebouwing dienen dus een dakhelling van 40° te hebben. Het ontwerp volgt nochtans de dakhelling van de aanpalende vergunde woning. Deze woning werd vergund met een afwijkende dakhelling en dakvorm aan de achtergevel. Vanuit stedenbouwkundig standpunt dient de voorkeur uit te gaan naar een gabarit dat bij gekoppelde woningen minimaal aan de voorgevelzijde gelijklopend is. Er kan ingestemd worden met het oprichten van een woning met een dakhelling van 25° gezien op deze wijze de dakhelling aansluit op de dakhelling van de aanpalende woning voor wat het zicht aan de straatzijde betreft. De verkavelingsvoorschriften kunnen hiertoe aangepast worden.

Gezien de in het verleden al verleende vergunningen, vaak afwijkend van de verkavelingsvoorschriften en gezien dat de verkaveling voor het deel van de 6 halfopen bebouwingen nog steeds over een uniform karakter beschikt, dient de lijst met opgesomde gevel- en dakmaterialen niet limitatief opgevat te worden. De al verleende afwijkingen uit het verleden hebben aangetoond dat deze niet altijd tot een verstoring van het architecturaal geheel van de verkaveling leiden. Het aanbrengen van een gevelsierpleister kan als een algemene gangbare gevelafwerking beschouwd worden die in de toekomst nog meer toegepast zal worden omdat een gevelsierpleister een afwerkingslaag is die zich gemakkelijk leent tot het isoleren van bestaande woningen aan de buitenzijde. Wel dient de gevelbepleistering dezelfde kleurtoon te hebben als het gevelparament van de aanpalende woning of wit of beige. Betreffende de zinken dakdekking kan deze als een hedendaags, duurzaam en algemeen gangbaar materiaal beschouwd worden. De kleurpatine van het zinken dak dient afgestemd te worden op de kleur van de dakdekking van de aanpalende buurman.

Het ontwerp is, gelet op de voorgaande beschouwingen, verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening mits het navolgen van de hierna volgende voorwaarden.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de aanvraag te weigeren voor de wijziging betreffende het oprichten van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook om volgende redenen:

- de zijdelingse bouwvrije strook dient vrij te blijven van iedere bebouwing of constructie. De aanvraag is strijdig met de algemene gangbare stedenbouwkundige principes. Binnen de huidige verkavelingsvoorschriften zijn er mogelijkheden genoeg voor het oprichten van een garage achter de woning en op 2m van de zijdelingse perceelsgrens.*

De verkavelingsaanvraag komt in aanmerking voor vergunning betreffende de wijziging van de bouwdiepte op de verdieping, de gevel- en dakmaterialen en de dakhelling om volgende redenen:

- een bouwdiepte van 12m op de verdieping is algemeen gangbaar. Het verschil in bouwdiepte op de verdieping met de aanpalende woning blijft, mede door de afwijkende dakvorm van deze woning, beperkt;*
- een combinatie van woningen met gevelsteen en gevelsierpleister leidt niet tot een verstoring van het architecturaal samenhangende karakter van de verkaveling of tot een verstoring van het straatbeeld;*

- een dakhelling van 25° is algemeen gangbaar en sluit aan op het dakprofiel van de aanpalende woning. De zinken dakbedekking is van eenzelfde kleurtint als de dakdekking van de aanpalende woning.

De vergunning te verlenen met volgende voorwaarden:

- de bouwdiepte op de verdieping bedraagt maximaal 12.00m;
- het gebruik van gevelsierpleister en een zinken dakbedekking is toegelaten; de gevelsierpleister dient dezelfde kleurtoon te hebben als het gevelparament van de aanpalende woning of wit of beige;
- een dakhelling van 25° is toegelaten;
- het plaatsen van een carport in de zijdelingse bouwvrije strook is niet toegelaten;
- alle overige stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften blijven onverminderd van toepassing;

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op 28 januari 2010 beslist de verwerende partij het beroep tegen de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichting van de gezinswoning gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Tegen deze beslissing wordt door de verzoekende partij geen beroep ingesteld bij de Raad.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De verzoekende partij houdt voor dat de aanplakking pas gebeurde op 29 oktober 2009, wat noch door de tussenkomende partijen, noch door de verwerende partij wordt betwist. Het attest van aanplakking zelf wordt echter niet voorgelegd. Dergelijk attest kan nochtans op eenvoudig verzoek door elke belanghebbende aangevraagd worden overeenkomstig artikel 4.7.23, §4 derde lid VCRO. De datum van aanplakking kan door de Raad dus niet gecontroleerd worden.

Uit het administratief dossier blijkt enkel dat de bestreden beslissing aan het college van burgemeester en schepenen en aan de tussenkomende partijen werd overgemaakt per aangetekend schrijven van 14 oktober 2009, en door hen in ontvangst werd genomen op 16 oktober 2009.

De in artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO, zoals dit artikel gold op het ogenblik van de kennisgeving, bedoelde termijn van tien dagen waarmee de burgemeester het bevel geeft tot aanplakking over te gaan, kon ten vroegste op 16 oktober 2009 een aanvang nemen.

Rekening houdende met voormelde gegevens dient gesteld te worden dat het door de verzoekende partij ingestelde beroep bij aangetekende brief van 25 november 2009 nog tijdig is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1. Belang: exceptie verwerende partij

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij, aangezien geen enkel bewijs voorligt waaruit zou blijken dat zij effectief eigenaar is van lot 5, zoals de verzoekende partij voorhoudt.

Teneinde uitspraak te doen over de opgeworpen exceptie heeft de Raad in zijn tussenarrest met nummer A/2010/0017 van 1 juni 2010 de heropening van de debatten bevolen en de verzoekende partij verzocht een integraal afschrift van haar eigendomsakte voor te leggen.

Beoordeling door de Raad

Reeds met een aangetekende brief van 20 mei 2010 heeft de verzoekende partij de integrale eigendomsakte aan de Raad overgemaakt.

Uit deze eigendomsakte blijkt dat de verzoekende partij wel degelijk de eigenaar is van lot 5.

De exceptie, zoals opgeworpen door de verwerende partij, dient verworpen te worden.

2. Onderzoek naar het actueel belang van de verzoekende partij

In het tussenarrest heeft de Raad de verzoekende partij eveneens verzocht om te antwoorden op de vraag of zij nog een actueel rechtens vereiste belang heeft bij het voeren van de procedure, nu ter zitting van 18 mei 2010 is komen vast te staan dat het besluit van de verwerende partij van 28 januari 2010 door de verzoekende partij niet werd aangevochten. Dit betreft het besluit waarbij, in graad van administratief beroep, aan de tussenkomende partijen, onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het oprichten van hun gezinswoning.

In haar aanvullende nota meent de verzoekende partij nog steeds over een actueel belang bij het voeren van de procedure te beschikken. Ze stelt hieromtrent dat zij het “aangepast” besluit van 28 januari 2010 niet heeft aangevochten aangezien zij op 25 november 2009 reeds beroep instelde tegen de verkavelingswijziging van 29 september 2009 en dat deze procedure nog lopende was.

In antwoord op de door de Raad in zijn tussenarrest van 1 juni 2010 gestelde vraag naar de werkwijze inzake de gesplitste behandeling van de beide beroepen en de terminologie van het ‘aangepast’ besluit van 28 januari 2010 stelt de verwerende partij met betrekking tot dit laatste dat dit enkel gaat om een materiële fout in het softwaresysteem die bij de eindredactie niet werd rechtgezet. De verwerende partij stelt tevens dat de beroepen gesplitst werden aangezien het door de tussenkomende partijen ingestelde beroep gericht was tegen twee onderscheiden beslissingen van het college van burgemeester en schepenen en er dan ook twee dossiers werden geopend aangezien er in de toenmalige geldende wetgeving andere afhandelingstermijnen golden.

Beoordeling door de Raad

Door geen beroep in te stellen bij de Raad tegen de stedenbouwkundige vergunning van de tussenkomende partijen voor het oprichten van de gezinswoning op lot 6, is deze stedenbouwkundige vergunning definitief en onaantastbaar geworden.

De bestreden wijziging van de verkavelingsvergunning had bovendien uitsluitend betrekking op dit lot 6.

Daardoor verliest de verzoekende partij haar vereiste actueel belang bij de vernietiging van de verkavelingswijziging voor lot 6.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.

2. De Raad handhaaft de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2009, waarbij aan de tussenkomende partijen de wijziging van een verkavelingsvergunning wordt verleend voor een perceel gelegen te Ternat, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

3. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 24 mei 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS