

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0506 van 3 december 2012
in de zaak 1011/0540/A/1/0484

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Veerle TOLLENAERE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan128
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
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 8 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 23 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke van 12 juli 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw (6 woongelegenheden) met een ondergrondse parkeergarage (6 parkeerplaatsen) en een afzonderlijke garage.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 november 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en de tussenkomenende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 23 februari 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 maart 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 31 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van de bestaande gebouwen en het herbouwen van een appartementsgebouw”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 3 april 1996 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Centrum Bazel’, meer bepaald in een strook voor aaneengesloten bebouwing, strook voor bijgebouwen en een strook voor binnenplaatsen en tuinen en voetwegen.

De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Wijnakkershoek', goedgekeurd met een besluit van de verwerende partij van 15 juli 2010.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2010 tot en met 13 mei 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 5 mei 2010.

De brandweer van de gemeente Kruibeke adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 mei 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 12 juli 2010:

“ ...

Ongunstig, de gevraagde werken zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en brengen de goede ruimtelijke ordening in het gedrang, zowel in toepassing van het huidige BPA 1a en 1b Centrum Bazel 1^o wijziging en uitbreiding als het RUP nr. 1a en 1b Centrum Bazel “Wijnakkershoek” 5^o wijziging – gedeeltelijke herziening – 4^o kwadrant waarover de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen dd. 15/07/2010 een beslissing zal nemen. De afwijkingen zijn niet vatbaar voor de afwijkingsmogelijkheden zoals voorzien in art. 4.4.1 van de VCRO.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke verleent op 12 juli 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

De voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 6 wooneenheden en 6 ondergrondse parkeergelegenheden, in halfopen bouwtypologie met links achteraan nabij de perceelsgrens een carport met 3 extra parkeergelegenheden. De bouwplaats is gelegen in de dorpskern van Bazel en situeert zich binnen het bebouwingslint langsheen de gewestweg [REDACTED]. Op deze plaats is verdichting door het oprichten van een meergezinswoning ruimtelijk aanvaardbaar.

Alle appartementen zijn voldoende ruim en beschikken over twee slaapkamers en een kwalitatieve buitenruimte.

Het aantal wooneenheden werd beperkt tot 6 appartementen wat bij een gevelbreedte van ca. 17m als een aanvaardbare dichtheid kan beschouwd worden. Het beoogde pand wordt tegen het linksaanpalende pand aangebouwd met eenzelfde kroonlijsthoogte. De gevelopbouw is symmetrisch en harmonieus. Er werd geen bezwaar ingediend door de linksaanpalende eigenaar waar tegenaan gebouwd zal worden. Langs rechts blijft het gemeenschappelijke erfdienstbare perceel gevrijwaard van bebouwing, slechts de verharding zal opnieuw in goede staat hersteld worden, wat het perceel ten goede komt.

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 9 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2010 als volgt om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Een derde afwijking ten opzichte van de voorschriften van het RUP betreft de beoogde bouwdieptes. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt in voorliggende aanvraag echter 16.00m, inclusief 1m terras, in plaats van 12.00m en de bouwdiepte onder het dak bedraagt 16.00m in plaats van 10.00m.

De voorziene meerdieptes (+33% op de eerste verdieping en +60% voor de dakverdieping), kunnen bezwaarlijk nog als afwijkingen aanvaard worden: dergelijke meerdiepte is ruimtelijk niet verantwoord en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

De aanwezigheid van een vrij diepe achterbouw (met zadeldak met nok loodrecht op de weg) op het aanpalend perceel kan hier niet als referentie ingeroepen worden.

De dakuitbouw achteraan is bijkomend voorzien over de volledige gevelbreedte en houdt slechts links en rechts een afstand van 1.00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, waardoor deze het uitzicht geeft van een volwaardige derde bovengrondse bouwlaag.

Op dit punt is evenwel geen afwijking mogelijk in toepassing van art. 4.4.1 van de VCRO, gezien immers het aantal bouwlagen wijzigt, en dit zowel voor wat betreft de dakuitbouwen aan de achterzijde van het hoofddak als de uitbreiding (tussen een diepte van 12m tot 16m) bij de tweede bouwlaag, waar binnen deze zone slechts één gelijkvloerse bouwlaag is toegelaten en er twee bouwlagen worden uitgevoerd.

Op het gelijkvloers wordt de bestemming van het deel in de strook voor bijgebouwen eveneens als leefruimte ingevuld terwijl het BPA hier bergplaatsen, autobergplaatsen en vrijetijdsbesteding voorziet.

Het voorliggende bouwproject wijkt slechts af van de voorgaande aanvraag voor wat betreft de inplanting van de carport achteraan in de tuin.

Het hoofdgebouw is identiek aan de voorgaande aanvraag waarbij het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar door de deputatie werd ingewilligd op 20 december 2007 (ref 33/07/8.26-679).

Het ontwerp strijdt zowel met het oorspronkelijk BPA als het op 15 juli 2010 door de deputatie goedgekeurd RUP, die de ordening voor deze omgeving vastlegt. Het ontwerp is stedenbouwkundig niet verenigbaar met die vastgelegde goede ruimtelijke ordening, gezien de gevraagde afwijkingen niet meer als “beperkt” beschouwd kunnen worden en bijgevolg niet onder het toepassingsgebied vallen van art 4.4.1. van de VCRO.

Bijgevolg bestaat er, gelet op wat voorafgaat, een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hiervoor aangehaalde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering kunnen geen opportuniteitsafwegingen er in resulteren dat de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning vatbaar wordt.

De door Mr. De Cuyper, advocaat van de aanvrager, gemaakte bespiegelingen aangaande afwijkingsmogelijkheden op dit project, (overeenkomstig artikel 4.4.1 van de VCRO) zijn bijgevolg niet dienend voor deze aanvraag.

...

Na de hoorzitting van 9 november 2010 beslist de verwerende partij op 23 december 2010 als volgt om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Het ontwerp is op volgende punten niet in overeenstemming van het van kracht zijnde RUP:

Het ontwerp voorziet een halfopen bebouwing in plaats van een aaneengesloten bebouwing. De aanvraag is dus strijdig met de ruimtelijke visie van het RUP.

Hierbij dient echter gesteld te worden dat het rechts aanpalende perceel werd bebouwd met - als het ware - een kopwoning, waarbij binnen de zijgevel ramen en een deuropening werden voorzien en waarbij een 3m tot 3.81m brede en 22.28m diepe strook langsheen deze gevel een gemeenschappelijke eigendom uitmaakt met voorliggende aanvraag.

Hierdoor is het quasi onmogelijk om op het perceel van de aanvraag een gesloten bebouwing te voorzien.

Het oprichten van een halfopen bebouwing kan bijgevolg aanvaard worden.

Gelet op de specifieke plaatselijke toestand met een kopwoning op het aanpalend perceel kan deze afwijking, die tegemoet komt aan deze specifieke plaatselijke toestand, en er niet in resulteert dat het voorziene lint van gesloten bebouwing onaanvaardbaar verstoord wordt, aanvaard worden.

Het ontwerp voorziet eveneens in een reliëfwijziging en het aanbrengen van keermuren voor de inrit naar de ondergrondse garages. Volgens de stedenbouwkundige voorschriften zijn geen reliëfwijzigingen toegelaten. De toegang tot de ondergrondse garage wordt genomen rechts van het gebouw in de strook, met gemeenschappelijke eigendom, welke bestemd wordt voor het realiseren van een aaneengesloten bebouwing.

Het RUP voorziet dat ondergronds parkeren mogelijk is, evenwel zonder rechtstreekse toegang via het openbaar domein. De aanvraag voldoet ruimtelijk hieraan, zodat een reliëfwijziging en het aanbrengen van keermuren voor de inrit naar de ondergrondse garages aanvaardbaar kunnen zijn, dit betreffen immers geen reliëfwijzigingen in de strikte zin van het woord maar bouwwerken i.f.v. de inrit in de garages.

Een derde afwijking ten opzichte van de voorschriften van het RUP betreft de beoogde bouwdieptes.

De bouwdiepte op de verdieping bedraagt in voorliggende aanvraag echter 16,00m, inclusief 1m terras, in plaats van 12,00m en de bouwdiepte onder het dak bedraagt 16,00m in plaats van 10,00m.

De voorziene meerdieptes (+33% op de eerste verdieping en +60% voor de dakverdieping) kunnen bezwaarlijk nog als afwijkingen aanvaard worden: dergelijke meerdiepte is ruimtelijk niet verantwoord en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

De aanwezigheid van een vrij diepe achterbouw (met zadeldak met nok loodrecht op de weg) op het aanpalend perceel kan hier niet als referentie ingeroepen worden.

De dakuitbouw achteraan is bijkomend voorzien over de volledige gevelbreedte en houdt slechts links en rechts een afstand van 1,00m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens, waardoor deze het uitzicht geeft van een volwaardige derde bovengrondse bouwlaag.

Ook op dit punt is een afwijking mogelijk in toepassing van art. 4.4.1 van de VCRO.

De goede ruimtelijke ordening

Aangezien het ontwerp slechts in aanvaardbare mate afwijkt van de in het RUP vastgelegde bestemmings- en ordeningsbepalingen dient geconcludeerd te worden dat het de ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, aangezien het de ordening die in voormeld plan als goede ruimtelijke ordening opgenomen is realiseert, op een beperkte afwijking na.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft haar bestreden beslissing op 7 januari 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 8 februari 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. BEOORDELING VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Op 29 mei 2012 deelt de tussenkomen de partij aan de Raad mee dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke haar op 29 augustus 2011 een nieuwe vergunning heeft verleend met hetzelfde voorwerp als dat van de bestreden beslissing.

De Raad oordeelt dat de tussenkomen de partij daardoor verzaakt aan de bestreden beslissing, die betrekking heeft op dezelfde percelen en het bouwen van dezelfde constructies beoogt.

Bovendien verzaakt de tussenkomen de partij ook uitdrukkelijk aan de uitvoering van de bestreden beslissing, zoals als volgt blijkt uit de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2012:

“ ...

Overwegende dat met een schrijven van 27 maart 2012 mr. De Cuyper, namens mevrouw [REDACTED], afstand doet van de stedenbouwkundige vergunning d.d. 23 december 2010 verleend door de deputatie;

Dat akte dient genomen van deze afstand;

Dat geen stedenbouwkundige vergunning dient te worden verleend;

Dat het beroep bijgevolg zonder voorwerp komt;

...”

De Raad oordeelt dat de duidelijkheid in het rechtsverkeer zich er tegen verzet dat de bestreden beslissing in rechte blijft bestaan, zodat de verzoekende partij haar belang behoudt bij de vernietiging ervan. Het belang van de rechtszekerheid in het rechtsverkeer vereist derhalve dat de bestreden vergunning wordt vernietigd.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 december 2010, waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de nieuwbouw van een appartementsgebouw (6 woongelegenheden) met een ondergrondse parkeergarage (6 parkeerplaatsen) en een afzonderlijke garage op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS