

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0080 van 19 februari 2013
in de zaak 1112/0717/A/4/0637

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Michiel DEWEIRDT en Stefaan DESRUMAUX
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Doorniksewijk 66
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED],

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 juni 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 26 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare van 12 december 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van 4 rijwoningen met bijgebouwen, het bouwen van een meergezinswoning met twee handelsruimten en een ondergrondse parkeergarage.

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 het originele 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 14 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel DEWEIRDT die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomenende partij, hoewel 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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 12 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 augustus 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.

IV. FEITEN

Op 25 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“Slopen van 4 rijwoningen met bijgebouwen – Bouwen van een meergezinswoning met 2 handelsruimten en ondergrondse parkeergarage/ HERNIEUWDE BOUWAANVRAAG ref. 2011/423”*.

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het algemeen plan van aanleg ‘Roeselare’, meer bepaald in een zone voor algemeen woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 27 februari 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘De Spil’.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 september 2011 tot en met 6 oktober 2011, dient de tussenkommende partij een bezwaarschrift in.

De dienst mobiliteit van Roeselare brengt op 27 september 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt op 28 september 2011 geen bezwaren te hebben.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Roeselare verleent op 12 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het gebouw wordt opgetrokken met 4 bouwlagen, conform de bepalingen van het BPA. De bouwdiepte bedraagt voor het gebouw op zich 14m. plaatselijk worden aan de achterzijde terrassen voorzien, welk in het totaal een bouwdiepte realiseren van 15 m. op zich komt deze bebouwing 5 m verder (9 m + 5 m) dan het aanpalende pand. Hier betreft het evenwel een ouder pand, met beperkte bouwdiepte. Het pand van het architectenbureau heeft een gelijkaardige bouwdiepte als de huidige aanvraag. Zodat het qua bouwdiepte in overeenstemming is met de omgeving.

In het pand zijn op het gelijkvloers 2 handelspanden voorzien, waarvan 1 als kapsalon. Deze dient als herlocatie van een kapsalon iets verder in de straat.

De kelderruimte wordt enerzijds gebruikt als stapelruimte handelspand en anderzijds wordt de kelderverdieping ingericht als parkeerplaats voor het ganse pand.

Teneinde de nodige parkeerplaatsen te voorzien op dit relatief kleien stuk, wordt geopteerd om een autolift te voorzien.

Hoewel het pand eerder een massieve indruk geeft, komt het overeen met een te verachten architectuur binnen het stedelijke weefsel. Dit effect wordt verzacht door de brede [REDACTED], welke op die plaats ruim is.

Door de variatie van zowel inpandige terrassen, als wanden gelijklopend met de voorgevel en iets uitspringende vlakken, wordt een variatie bekomen, welke ten goede komt aan het uitzicht en de impact van het gebouw.

Er werd geopteerd om de nokhoogte te beperken door het aftoppen ervan. Door het dakvolume iets teruggetrokken op te richten, wordt een lichter volume gecreëerd, dat zich beter inpast in de omgeving. In het midden wordt een accent voorzien, welke in verhouding staat met het gebouw.

De afwijking zorgt niet voor hinder naar de aanpalende burens, noch voor schending van de privacy. Gezien het een eerder oud pand betreft is het te verantwoorden om niet onmiddellijk aan te sluiten met dit pand, maar eerder de geest en de bepalingen van het BPA te volgen om 4 bouwlagen toe te laten.

Zowel de vorm als oppervlakte staan in verhouding met de draagkracht van het perceel en overstijgt de draagkracht niet.

Gelet het feit dat de aanvraag volledig kadert binnen de omgeving en duidelijk geen afbreuk doet aan de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan, kan geoordeeld worden dat deze aanvraag in overeenstemming is met de principes van een goede ruimtelijke ordening.

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 3 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 maart 2012 om dit beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 3 april 2012 beslist de verwerende partij op 26 april 2012 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Bespreking van het dossier :

1. DE FEITEN

...

Er is een openbaar onderzoek gehouden van 7 september tot 6 oktober 2011.

Er werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar handelt over :

- Gabariet verschillend t.a.v. aanpalende bebouwing*
- Project geenszins in harmonie met omgeving*
- Hinder door bouwdiepte*
- Max. hoogte van 3 m dient te worden gerespecteerd*
- Inkijk*
- Gebouw van 44 m² staat in rechtstreekse verbinding met hoofdgebouw en kan aldus niet als bijgebouw worden genoemd*
- Aan kelder wordt op plannen een onduidelijke functie toegekend*
- Onduidelijkheid wat gebeurt met bestaande hoge gemeenschappelijke muur*
- Project te grootschalig*
- Moeilijke manoeuvreerruimte door volledige bezetting van autostandplaatsen*
- Tuinzone volledig verhard wat leefkwaliteit niet ten goede komt*
- Slaapkamers te klein.*

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen ongegrond verklaard.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Ter hoorzitting betwistte de raadman van aanvrager de ontvankelijkheid van het beroep, meer bepaald omwille van het ontbreken van belang. Dit standpunt kan geenszins gevolgd worden. In zijn beroepschrift omschrijft beroeper wel degelijk een persoonlijk belang en hinder. Dat beroeper het heeft over “ons bezwaar” en in zijn beroepschrift gewaagt van “de buurt” maakt zijn beroepschrift daarom nog niet tot een actio popularis. De opgeworpen exceptie is ongegrond.

...

4D CONCLUSIE

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen langsheen een belangrijke invalsweg van Roeselare, de [REDACTED]. Momenteel zijn de bouwhoogtes aan

deze zijde van deze weg slechts twee bouwlagen, maar het BPA 'De Spil' laat er vier toe, mits harmonieuze aansluiting.

Het ontwerp voorziet in het slopen van vier woningen, en het bouwen van een meergezinswoning, met een ondergrondse garage (met lift) voor 19 wagens, twee handelsruimten op het gelijkvloers en 16 woongelegenheden daarboven. In de tuinzone worden bijkomend zeven parkeerplaatsen voorzien, bereikbaar via een onderdoorrit, wat het totaal op 26 brengt.

Normaal moet de ruwbouwmaat van de gemeenschappelijke gangen 1,75 m bedragen, zoals bepaald in art. 15 van de gewestelijke verordening terzake. Een mindere vrije en vlakke doorgangsbreedte is enkel mogelijk mits een motivatie in het aanvraagdossier waarbij aangetoond wordt dat de netto-doorgang 150cm zal zijn. Deze motivatie ontbreekt. Er is niet voldaan aan de verordening.

De aanvraag is gelegen binnen het BPA 'De Spil' binnen een gemengde zone. Het ontwerp is strijdig met de bepaling dat de overgang naar de bebouwing op de aanpalende percelen, qua volume en dakvorm, harmonisch moet zijn. Bovendien kan gewaagd worden van een vijfde bouwlaag.

Het ontwerp is juridisch niet mogelijk gezien de fundamentele strijdigheid met het BPA. Het dermate afwijken, in feite negeren van het voorschrift dat bepaald dat de overgang naar aanpalende percelen harmonisch moet zijn, kan niet aanvaard worden en is strijdig met de geest van het BPA.

Het betreft in feite geen afwijking van een voorschrift, maar het eraan voorbijgaan. Het gebouw is niet enkel te diep, maar ook te hoog, zeker voor wat betreft de aansluitingen op beide burens. Door een zekere overgang te voorzien waarbij het gabariet van de buur gevolgd wordt, links eventueel met zadeldak, wordt een harmonische aansluiting wel mogelijk, en kan toch een groot deel van het programma gerealiseerd worden.

Een beperking van het bouwprogramma kan parkeren in de tuinzone overbodig maken, waardoor de onderhoudsvriendelijke en gemeenschappelijke tuinzone beter aansluit op de vier aanpalende tuinen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 27 april 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 5 juni 2012, is tijdig.

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

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

De verzoekende partij heeft een afschrift van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift gevoegd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In het middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.21, §1 en artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Doordat de Deputatie het administratief beroep ingesteld door de heer █████ onterecht als ontvankelijk heeft beoordeeld.

...

b. toelichting

1.

De raadsman van verzoekster heeft op de hoorzitting de onontvankelijkheid van het beroep van de heer █████ opgeworpen wegens gebrek aan belang conform artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO. (zie stuk 3 en 4)

...

2.

Elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing kan beroep instellen overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO

De beroepsindiener dient op straffe van onontvankelijkheid in zijn beroepschrift een omschrijving van deze hinder of nadelen te geven. Dit is een substantiële vormvereiste.

De notie ‘rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen’ wordt evenwel niet verder gedefinieerd in de VCRO. De draagwijdte van artikel 4.7.21 § 2.2 Codex is dat men enkel belanghebbende is om beroep aan te tekenen tegen een stedenbouwkundige vergunning wanneer men een soort van ruimtelijke en/of stedenbouwkundige hinder ondervindt. Dit is ook logisch : de wetgeving ruimtelijke ordening is een specifieke wetgeving gericht op het handhaven van de goede ruimtelijke ordening. Derhalve moet de hinder ook een last zijn die rechtstreeks uit de bouwvergunning voortvloeit.

Dit volgt ook uit de voorbereidende werken waarin omschreven wordt wat onder het begrip hinder kan worden verstaan : ...

De beroepsindiener moet het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk zal de beroepsindiener dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

In casu voldoet de heer [REDACTED] niet aan deze voorwaarden.

De beroepsindiener toont met andere woorden geenszins aan in welke belangen hij geschaad zou zijn.

3.

Vooreerst spreekt de beroepsindiener in zijn beroepschrift over “mijn woning, gelegen [REDACTED], is net achter het betreffende bouwperceel gelegen”.

En de beroepsindiener beweert dan verder dat “als rechtstreekse aanpalende eigenaar die rechtstreeks hinder en nadeel zal ondervinden van het gebouw (...)”

Opzoekingen leren dat de zogenaamde “woning van de beroepsindiener” in werkelijkheid eigendom is van de vennootschap bvba [REDACTED], met zetel gevestigd te [REDACTED]. Deze vennootschap is immers opstalhouder, de heer [REDACTED] is louter eigenaar van de grond waarop het gebouw van de vennootschap bvba [REDACTED] staat. (stuk 7)

De heer [REDACTED] blijkt zaakvoerder te zijn van deze vennootschap bvba [REDACTED], waarbij volgens het handelsrapport de heer [REDACTED] niet woonachtig zou zijn te Roeselare, maar te [REDACTED]... (stukken 8)

In dit opzicht stelt verzoekster zich dan ook de vraag op basis waarvan de beroepsindiener belang meent te hebben: hij is geen eigenaar van het pand en lijkt er ook niet te wonen, ...

Dit wordt niet bewezen door de beroepsindiener, maar wordt ook niet onderzocht door de Deputatie.

Bijgevolg maakt de heer [REDACTED] zijn hinder niet concreet en schendt de Deputatie haar zorgvuldigheidsplicht door deze bewering niet te onderzoeken.

...

4.

Daarenboven en in ieder geval verklaart en motiveert de beroepsindiener niet wat zijn belang zou zijn om beroep in te dienen.

Vooreerst dient de ligging van de panden goed geschetst te worden. (bijlage 9)

De beroepsindiener kan niet zomaar beweren dat “zijn woning net achter het bouwperceel is gelegen”. Het blijkt duidelijk uit het plan dat er nog heel wat ruimte tussen is, zowel de tuin van verzoekster als de tuin van de beroepsindiener.

...

Er kan echter totaal niet afgeleid worden waaromtrent de beroepsindiener zich precies beklagt, wat er hem concreet “hindert”, en dit vooral gelet op de ligging van beide panden.

5.

Er kan maar één zaak afgeleid worden uit dit beroepsschrift, met name dat de beroepsindiener tracht op te komen voor de belangen van derden. Derden die totaal geen gewag maken van hinder noch enige problemen en dan ook geen beroep hebben ingediend.

...

Los van het feit dat deze schets en uiteenzetting van de situatie door de beroepsindiener onjuist is en evenmin bewezen wordt, dient in ieder geval te worden vastgesteld dat de beroepsindiener niet kan opkomen voor andermans belangen.

...

Het “zogenaamd belang van een ander” kan nimmer voorwerp uitmaken van een beroep gezien dit duidelijk in strijd is met artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO dat spreekt van een persoon die hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

...

6.

Louter ondergeschikt, ingeval men toch zou kunnen afleiden dat de heer █████ in zijn beroepsschrift opkomt voor de belangen van zichzelf, dan nog dient er te worden opgemerkt dat hij geen gewag kan maken van hinder.

In ieder geval haalt hij geen concrete elementen aan, en al zeker geen bewijzen. Vaag kan er afgeleid worden dat de beroepsindiener louter melding maakt van meer schaduw en minder zon, maar dit wordt niet concreet aangetoond.

...

Daarbij dienen volgende concrete elementen goed in overweging worden genomen, met name dat:

- huidige af te breken gebouwen gaan tot het einde van het perceel.
- en dit terwijl de achtermuur van de geplande toestand zich 14 meter verder (!) achteruit bevindt ten opzichte van de burens.

Hoe kan er dan beweerd worden dat er “meer schaduw en minder zon” zou zijn als men een gebouw 14 meter minder ver naar achter bouwt ?

...

7.

Opmerkelijk is ook dat de Deputatie de exceptie van verzoekster zonder concrete motivering afwijst.

Nochtans was verzoekster zeer duidelijk in haar nota (stuk 3), zodat de Deputatie eigenlijk genooddaakt was dit grondig te onderzoeken.

...”

De verwerende partij repliceert:

“...

Alvorens dit standpunt te weerleggen moet worden gewezen op het feit dat verzoekende partij op de hoorzitting zeer kort de ontvankelijkheid van het beroep in vraag heeft gesteld en zich in hoofdzaak heeft gericht op de door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar vastgestelde afwijkingen van het BPA.

...

De motiveringsplicht die op verwerende partij rust impliceert echter geenszins dat zij verplicht is om alle stukken die verzoekende partij in dit verband heeft aangebracht punt na punt te weerleggen. Zoals ook uit onderstaande repliek zal blijken heeft verwerende partij zich gebaseerd op de concrete elementen van het dossier samen met het beroepsschrift én de inschrijving van beroeper in het bevolkingsregister. Ook van een onzorgvuldige feitenvinding kan derhalve geen sprake zijn.

...

In tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert blijkt uit de gegevens van het bevolkingsregister dat beroepsindiener wel degelijk zijn hoofdverblijfplaats heeft aan de █████ (bijlage 22). Van een onzorgvuldige feitenvinding kan dan ook geen sprake zijn. Of

beroeper nu tevens zaakvoeder is van de apotheek die op datzelfde adres is gevestigd, doet overigens geen afbreuk aan het feit dat beroeper krachtens artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO ook als natuurlijke persoon beroep kan instellen.

Dat het perceel aan de [REDACTED] aan de achterzijde rechtstreeks paalt aan het perceel dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt kan niet worden betwist op basis van de plannen en overige stukken van het dossier. Verzoekende partij meent evenwel dat gelet op de aanwezigheid van een tuinzone, beroeper niet als een buur kan worden beschouwd. Op basis van het feit dat beroeper eigenaar én woonachtig is op een perceel dat aan de achterzijde grenst aan de bouwplaats en ontegensprekelijk zal moeten uitkijken op een quasi 5 bouwlagen tellende meergezinswoning, mag redelijkerwijs worden aangenomen dat beroeper ook als één van de burens kan worden beschouwd. Het begrip “buur” dient dan ook niet te worden beperkt tot de linker- en rechterbuur, elke eigenaar van een direct aanpalend perceel kan volgens de spreekwoordelijke betekenis als een “buur” worden beschouwd. Dat beroeper ter ondersteuning van zijn beroepschrift soms ook specifiek verwijst naar de linker- en rechterbuur duidt, zoals de bestreden beslissing ook stelt, op zich niet op de aanwezigheid van een actio popularis.

Rest nog de discussie omtrent de aanwezigheid van enige hinder en/of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing in hoofde van beroeper. In het beroepschrift wordt uitdrukkelijk verwijzen naar de gebrekkige motivering van de beslissing van het college ten aanzien van het bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek is ingediend. Nazicht van het beroepschrift leert dat dit beroepschrift werd ingediend door beroeper en mevr. [REDACTED]. Dat er sprake is van “ons bezwaarschrift” duidt wederom niet op een actio popularis maar verwijst wel naar de gezamenlijke indiening en ondertekening van het bezwaar. Het gebrek aan een afdoende motivatie in de collegebeslissing ten aanzien het ongegrond verklaren van het bezwaar van beroeper volstaat op zich reeds als een nadeel in hoofde van beroeper.

Maar er is meer. Zowel in het bezwaar als in het beroepschrift wordt verwezen naar de autolift aan de achterzijde van het gebouw waardoor het autoverkeer van alle 24 parkeerplaatsen geleid wordt naar de achterzijde van het gebouw wat hinder oplevert voor de buurt en in het bijzonder voor de aanpalende burens aan de achterzijde van het perceel waaronder dus ook beroeper die daar zijn tuinzone heeft.

...
Indien een BPA, zoals in casu het geval is, expliciet het voorzien van harmonische aansluitingen oplegt dan komt dit niet enkel ten goede van de direct aanpalende burens links en rechts maar ten aanzien van de directe omgeving die vanuit één of andere hoek zal uitkijken op de constructie. Het is dan ook logisch dat beroeper bij het uitwerken van zijn beroep verwijst naar de buurt als synoniem voor de directe omgeving. Nu het ook vaststaat dat beroeper woonachtig is in die directe omgeving en vanuit de achterzijde van zijn woning rechtstreeks op het onharmonisch ogend project zal uitkijken, heeft de deputatie terecht vastgesteld dat het beroepschrift op voldoende wijze aantoont dat beroeper hinder en nadelen ondervindt/ kan ondervinden ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

...

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“
...

Terecht haalt de verzoeker in zijn discours aan dat conform art. 4.7.21§2.2° van de VCRO aan dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse

hinder of nadelen kan ondervinden ingevolgde de bestreden beslissing van het schepencollege van het gemeentelijk bestuur administratief beroep kan indienen bij de Deputatie van de Provincie waarbinnen de gemeente gelegen is. In dit artikel van de Vlaamse Codex wordt niet expliciet gesteld dat de beroeper buur dient te zijn van het terrein waarvoor het bouwproject werd ingediend. Zelfs indien ik geen buur van het bouwproject was, kon ik nog in beroep aan tegen de afgeleverde bouwvergunning door het stadsbestuur van Roeselare.

Tevens wil ik opmerken dat niet enkel de Deputatie tijdens de beroepsprocedure van oordeel was dat mijn bezwaar ontvankelijk was, maar ook het stadbestuur van Roeselare achtte mijn beroep tijdens het voorafgaand openbaar onderzoek ontvankelijk (vergunning stad Roeselare: STUK 1). Als de verzoeker beweert dat mijn beroep bij de Deputatie op basis van het begrip buur niet ontvankelijk was en de Deputatie bijgevolg haar zorgplicht niet nakwam dan zondigde ook het stadbestuur van Roeselare tegen de zorgplicht door mijn bezwaar ontvankelijk te verklaren tijdens het openbaar onderzoek.

In het artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de organisatie van openbaar onderzoeken over aanvragen tot een stedenbouwkundige vergunningen staat het volgende te lezen: Indien de aanvraag betrekking heeft op een perceel met een kadastraal nummer, dan worden de eigenaars van alle aanpalende percelen voor aanvang van het openbaar onderzoek door het gemeentebestuur bij een ter post aangetekende brief of bij individueel bericht tegen ontvangstbewijs in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsaanvraag (Besluit van de Vlaamse Regering: STUK 2) Ook in deze wetgeving worden de eigenaars van alle aanpalende percelen -in welke hoedanigheid dan ook- aangewezen als belanghebbende (De term buur wordt hier niet aangehaald).

...

Ik ben wel degelijk eigenaar van het aanpalende perceel, als bijlage een uittreksel van de akte (Zie akte: STUK 3). De BVBA [REDACTED], waarvan ik zaakvoerder ben, bouwde via een recht van opstal een woning met apotheek op dit terrein (akte: STUK 3). Het is deze woning dat ik mijn hoofdverblijfplaats heb (uittreksel uit het bevolkingsregister: STUK 4). De verzoeker baseert zich blijkbaar op een oud handelsrapport om te stellen dat mijn hoofdverblijfplaats zich te Koksijde (Oostduinkerke) bevindt, terwijl ik reeds sinds 2003 inwoner ben van de stad Roeselare. Enkel tijdens de oprichting van mijn woonst gelegen [REDACTED], woonde ik tijdelijk niet op dit adres.

Men kan zich dus ernstig vragen stellen bij de accuraatheid van de door de verzoeker aangebrachte informatie en bij de volgende bewering: de beroepsindiener is geen eigenaar van het pand en lijkt er ook niet te wonen en verder lezen wij ook nog in ieder geval is de motivering van de beroepsindiener onjuist gezien hij in werkelijkheid en juridisch geen rechtstreeks aanpalende eigenaar is (p. 5 van de uiteenzetting van de verzoeker, uiteenzetting verzoeker STUK 5)

De bovenstaande bewering van de verzoeker is één van de pijlers uit zijn uiteenzetting tot vernietiging en deze blijkt dan nog onwaarheden te bevatten. Het is dan nog net de verzoeker die claimt dat de Deputatie onzorgvuldig te werk is gegaan en de zorgplicht schendt.

...

De verzoeker schrijft dat er heel wat ruimte is tussen het te realiseren project en de woning: nl de tuin van de verzoeker als de tuin van de beroepsindiener.

Ik wens echter te melden dat mijn perceel voor 16,74 lopende meter paalt aan het project. Als bijlage bezorg ik u hierbij het opmetingsplan van de landmeter [REDACTED] dd 19 januari 2008 (toestand voor de oprichting van de huidige woning, opmetingsplan: STUK 6). Het valt mij op dat verzoek "vergeet" te melden dat de ondergrondse garage paalt aan mijn

terrein, dat de inrit naar de ondergrondse garage zich aan de achterzijde van het bouwperceel bevindt en alle verkeer geleid wordt naar de achterzijde van het perceel. Mijn tuin is ter hoogte van het perceel ook afsloten door een hoge stenen muur (ca 4 meter, foto muur: STUK 7).

Het betreft een gemeenschappelijke muur (zie opmetingsplan, STUK 6). Uit de bouwplannen valt af te leiden de muur vermoedelijk wordt afgebroken, doch zijn de bouwplannen hier vrij onduidelijk over (er is geen duidelijkheid wat er gebeurt met de muur aan de linker achterzijde van mijn perceel).

De stelling dat het begrip "buur" sterk gerelativeerd zou moeten worden, houdt bijgevolg geen steek. Ik zie trouwens ook niet in waarom [REDACTED] bvba wel bij machte zou zijn om een beroep in te dienen en ik, als natuurlijk persoon niet.

Verder wil ik nog opmerken dat de verzoeker voor de hoorzitting van de Deputatie stukken bezorgde aan de Deputatie met het oogpunt aan te tonen dat mijn beroep ten onrechte ontvankelijk verklaard werd.

Deze stukken werden enkel aan de Deputatie overgemaakt en niet aan alle betrokken partijen. Door geen inzage te hebben in de overhandigde stukken voor de hoorzitting van de Deputatie kon ik de aangebrachte beweringen onvoldoende weerleggen. Mijn belangen werden dus door de verzoeker geschaad. De wetgeving werd echter wel door mij gevolgd gezien alle partijen conform Art. 4.7.21§4 mijn beroepschrift en alle bijhorende stukken via een aangetekend schrijven mochten ontvangen. Gezien mijn verzoek tot weigering van vergunning door de Deputatie echter werd ingewilligd wens ik hieraan verder geen gevolg te geven.

...

De verzoekende partij dupliceert:

"...

8. In tegenstelling tot wat verwerende partij beweert, heeft de verzoekende partij wel degelijk de onontvankelijkheid van het beroep van de heer [REDACTED] ingeroepen. Dit gebeurde niet 'zeer kort', maar juist uitgebreid en gemotiveerd. Verzoekster verwijst hierbij naar de nota van 3 april 2012 die werd overgemaakt aan de Deputatie en op de hoorzitting. (stuk 3) Hierbij werden ongeveer drie pagina's gewijd aan de onontvankelijkheid van het beroep.

...

Tussenkomende partij was aanwezig op deze hoorzitting en kon antwoorden op het verweer van verzoekster. Hij kon ook het administratief dossier en dus alle stukken inkijken. Bovendien was hij nog in de mogelijkheid om nadien stukken over te maken aan de Deputatie; hetgeen hij niet heeft gedaan. Tussenkomende partij kan dus niet stellen dat zijn rechten geschonden waren.

9.

Verwerende partij stelt dat zij de inschrijving van beroeper in het bevolkingsregister had onderzocht. Dit blijkt vooreerst niet uit de bestreden beslissing en bovendien is dergelijke inschrijving niet terug te vinden in het administratief dossier. Dergelijk bewijs van inschrijving was ook niet terug te vinden in de stukken bij het beroepsschrift van de heer [REDACTED]. (zie stuk 2)

10.

Verwerende partij werpt voor het eerst in haar antwoordnota allerlei argumenten op om aan te tonen dat de heer [REDACTED] wel belang zou hebben. Verwerende partij bespreekt in haar nota onder andere de ligging van het perceel van de heer [REDACTED] en het feit dat hij

hinder zou ondervinden van de parkeerplaatsen. Deze laattijdige argumenten kunnen niet aanvaard worden.

Ook de tussenkomende partij brengt allerlei argumenten naar voor om zijn belang aan te tonen. Opnieuw dient verzoekster op te merken dat deze elementen haar onbekend waren en geen voorwerp uitmaakten van het debat voor de Deputatie.

...

11.

Verzoekster volhardt in haar argumentatie dat de heer [REDACTED] niet kan spreken voor andere burens, of bezwaarschriften kan neerleggen voor andere burens. De heer [REDACTED] legt immers geen volmacht voor voor die zogenaamde burens. Bezwaarschriften die in het kader van een andere vergunningsaanvraag werden neergelegd of die buiten de termijn van het openbaar onderzoek werden neergelegd, kunnen niet worden weerhouden.

...

12.

Voor de volledigheid kan verzoekster nog stellen dat het bouwproject voorzien is een stedelijke omgeving. Het is dan ook niet ongewoon dat er een meergezinswoning wordt gebouwd met voldoende parkeerplaatsen (anders wordt vaak gesteld dat er teveel parkeerplaatsen op openbaar domein worden weggenomen).

Dat het bouwwerk visueel storend zou zijn is niet ernstig. In de [REDACTED] staan verschillende appartementsgebouwen zodat er geen (bijkomende) visuele hinder kan zijn.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij ten onrechte het administratief beroep van de tussenkomende partij ontvankelijk heeft verklaard. De verzoekende partij betwist dat de tussenkomende partij aanpalende eigenaar zou zijn en zijn belang zou hebben uiteengezet in het administratief beroepschrift.

2.

Om als derde belanghebbende bij de deputatie een georganiseerd administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te kunnen instellen vereist artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO dat de beroepsindiener, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 1, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen bepaalt:

"...

Het beroepschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, wordt gedagtekend en bevat :

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de indiener van het beroep, en, in voorkomend geval, zijn telefoonnummer en mailadres;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed dat het voorwerp uitmaakt van deze beslissing;

3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.

Indien de indiener van het beroep een natuurlijke persoon of rechtspersoon is die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, omvat het beroepschrift tevens een omschrijving van deze hinder of nadelen.

Indien de indiener van het beroep een procesbekwame vereniging is, vermeld in artikel 4.7.21, § 2, 3°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, omvat het beroepschrift tevens een beschrijving van de collectieve belangen welke door de bestreden beslissing zijn bedreigd of geschaad.

*De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven op straffe van onontvankelijkheid.
...*

Uit deze bepaling volgt dat het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid onder meer een omschrijving van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die een natuurlijk persoon of rechtspersoon kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, moet bevatten.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de tussenkomende partij in zijn beroepschrift voor de verwerende partij ten onrechte stelde dat hij rechtstreeks aanpalende eigenaar is van het bouwperceel en dat de verwerende partij deze gegevens ten onrechte heeft aangenomen.

In het beroepschrift vermeldt de tussenkomende partij:

*“ ...
Ik schrijf u aan als rechtstreeks aanpalende van het bovenvermeld bouwproject. Mijn woning, gelegen [REDACTED] te Roeselare, is net achter het betreffende bouwperceel gelegen.
...”*

Uit de stukken van het administratief dossier blijkt dat de tussenkomende partij sinds 19 oktober 2009 zijn hoofdverblijfplaats heeft aan de [REDACTED].

Daarnaast blijkt uit het opmetingsplan van de landmeter en de bouwplannen dat de tuin van de tussenkomende partij rechtstreeks paalt aan de achterzijde van het bouwperceel.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij beweert heeft de verwerende partij derhalve niet ten onrechte aangenomen dat de beroepsindiener een rechtstreeks aanpalende eigenaar is.

4.

De verzoekende partij voert verder aan dat de tussenkomende partij in het beroepschrift niet zou hebben uiteengezet wat haar belang zou zijn.

In de bestreden beslissing wordt vermeld:

*“ ...
Per beveiligde zending, verstuurd op 3/02/2012, stelt de heer [REDACTED] beroep in bij de deputatie.*

Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd:

- Volgens art. 4.4.1 §1.3° VCRO kunnen geen afwijkingen worden toegestaan voor wat betreft het aantal bouwlagen. Het BPA bepaalt dat het max. aantal bouwlagen vier is, zonder hierbij rekening te houden met de eventuele nuttige laag in het dak. Het gevraagde is hiermee in strijd.
- In het BPA staat vermeld dat de overgang met de aanpalende percelen harmonisch moet zijn, wat hier zeker niet het geval is.
- De extreme bouwdiepte t.a.v. de belendende panden zal zeker voor hinder zorgen. Er is sprake van een ernstige schaalbreuk. Het project zal zorgen voor lichtafname en zal ongetwijfeld een nadelige invloed hebben op de gezondheid en het gebruiksgenot.
- Het geleiden van alle autoverkeer naar de achterzijde van het perceel zal abnormale hinder teweegbrengen voor de burens.

“ ... ”

Verder wordt onder de titel “toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen” overwogen:

“ ... ”

Ter hoorzitting betwistte de raadman van aanvrager de ontvankelijkheid van het beroep, meer bepaald omwille van het ontbreken van belang. Dit standpunt kan geenszins gevolgd worden. In zijn beroepschrift omschrijft beroeper wel degelijk een persoonlijk belang en hinder. Dat beroeper het heeft over “ons bezwaar” en in zijn beroepschrift gewaagt van “de buurt” maakt zijn beroepschrift daarom nog niet tot een actio popularis. De opgeworpen exceptie is ongegrond.

“ ... ”

Niet enkel blijkt uit deze passussen dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de uiteenzettingen in het beroepschrift aangaande het belang van de beroepsindiener, maar tevens uitdrukkelijk motiveert waarom de exceptie die de verzoekende partij dienaangaande op de hoorzitting heeft aangevoerd niet kan aangenomen worden.

De verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij op dat punt ondeugdelijk zou zijn. Het blijkt immers dat de tussenkomende partij in haar administratief beroepschrift onder meer uiteenzet:

“ ... ”

Het feit dat er autolift wordt voorzien, dienstig voor de ondergrondse garage van het hoofdgebouw in de zone van koeren en hovingen wordt summier besproken en vormt geen gevatte repliek op ons bezwaar. Er wordt niet op de essentie van het bewaar ingegaan: namelijk dat de autolift dient voorzien te worden binnen het hoofdvolume van het gebouw aangezien de lift behoort bij het hoofdgebouw. De lift zorg onnodig voor veel verkeer aan de achterzijde van het perceel met hinder voor de buurt tot gevolg. Het autoverkeer voor alle 24 parkeerplaatsen wordt geleid naar de achterzijde van het gebouw. Dergelijke situatie is niet wenselijk te meer de autolift perfect binnen het hoofdvolume kan worden ingepast. De autolift aan de achterkant van het perceel te verschuiven heeft tot doel om het perceel optimaal te benutten in het kader van economische belangen.

Het spreekt voor zich dat een daling van het aantal appartement een kleinere verkeersdruk met zich zou meebrengen en de zone voor koeren en hovingen minder zou af te rekenen hebben met intensief verkeer.

De onderstaande stelling van het stadsbestuur bij de behandeling van het bezwaar is bijgevolg te weinig onderbouwd

“ ... ”

De verwerende partij kan gevolgd worden dat uit de voormelde uiteenzetting op afdoende wijze een omschrijving blijkt van de hinder en nadelen die de beroepsindiener, die rechtstreeks aanpalende buur is, vreest te zullen ondervinden.

5.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ