

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0166 van 16 november 2011
in de zaak 2010/0505/A/4/0501

In zake: de stad **SCHERPENHEUVEL-ZICHEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 4 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 27 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de raadsman van Rushen SALMANOV tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem van 21 december 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met 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 behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 14 december 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 oktober 2010, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laura VALGAEREN die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, 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. RECHTSPLEGING

Op 28 oktober 2010 bezorgt de raadsman van het college van burgemeester en schepenen aan de Raad een wederantwoordnota voor het college van burgemeester en schepenen.

De verzoekende partij in deze zaak is de stad Scherpenheuvel, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen en niet het college van burgemeester en schepenen.

De Raad stelt ambtshalve vast dat de wederantwoordnota wordt bezorgd voor het college van burgemeester en schepenen, dat geen procespartij is. De wederantwoordnota wordt als processtuk uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 9 oktober 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van een half-open nieuwbouw”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 oktober 2009 tot en met 22 november 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Scherpenheuvel-Zichem weigert op 21 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED] en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Gezien het ontwerp voorziet in de oprichting van een woning op de scheiding tegen een bestaande woning werd de aanvraag onderworpen aan een openbaar onderzoek volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 30 maart 2001, 8 maart 2002 en 5 juni 2009.

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

De argumenten in de bezwaarschriften worden aanvaard worden om volgende redenen :

De inplanting van een nieuwe woning in functie van de doodlopende smallere [REDACTED] is stedenbouwkundig onverantwoord gezien :

-het woongebied is op het gewestplan Aarschot-Diest opgetekend in functie van de [REDACTED] en niet in functie van de [REDACTED];

-in het huidig voorstel wordt geen rekening gehouden met de algemeen gangbare normen qua afmetingen voor HOB (min. 7m voorgevelbreedte en min. 10 m perceelsbreedte). In het voorgelegd ontwerp bedraagt de voorgevelbreedte slechts 8 meter en de voorgevelbreedte 5,80 meter.

-de doodlopende [REDACTED] is te smal als ontsluitingsweg om bijkomende verdere ontwikkelingen toe te staan.

-de inplanting van de woning dient langs de [REDACTED] te gebeuren volgens de bouwlijn van de aanpalende verder gelegen woning ([REDACTED]).

-de aansluiting van deze nieuwbouw met 2 bouwlagen en dak tegen de bestaande oudere woning met één bouwlaag en dak is stedenbouwkundig onverantwoord (het gabarit van de bestaande woning is toonaangevend zodat volgens het principe de nieuwbouw zich dient te schikken).

-een mogelijke ontwikkeling langs de [REDACTED] geeft stedenbouwkundig betere ontwikkelingsperspectieven gezien hier 4 woningen in HOB kunnen gerealiseerd worden. Met het huidig voorstel blijft een gedeelte grond (naast [REDACTED]) onbenut en komt niet meer in aanmerking voor enige bebouwing zodat dit niet getuigt van zuinig ruimtegebruik.

Om deze redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal onverantwoord.

...

Tegen deze beslissing tekent de raadsman [REDACTED] op 22 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 15 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag voorziet in een vervanging van de bestaande woning op een gewijzigde plaats. Hierbij dient abstractie gemaakt te worden van de bestaande af te breken bebouwing en de inrichtingsmogelijkheden van het perceel onderzocht te worden. Het betrokken perceel is 8.99m breed aan de [REDACTED] en ca. 32.30m aan de [REDACTED]. De oppervlakte van het perceel is kleiner dan 3 are. Teneinde een open straatbeeld te verkrijgen wordt bij nieuwe inplantingen gebruikelijk een afstand uit de as van de weg voorgesteld tussen 10m en 15m, tenzij de bestaande bebouwing een andere afstand kan verantwoorden. Aan de [REDACTED] bevindt zich op het aanpalende perceel nog de tweewoonst, maar deze is voor afbraak bestemd. Verderop bevinden zich geen woningen meer in dit straatbeeld. Langs de [REDACTED] heeft de aanpalende woning een afstand uit de as van de weg van ca. 11m. Ook verderop gelegen meer recente woningen hebben een grotere afstand uit de as van de weg. Hier is het dus wenselijk om minstens deze afstand uit de as van de weg te handhaven, teneinde tot een rustig geordend straatbeeld met groene achteruitbouwstroken te komen. Het aanhouden van deze bouwlijnen betekent echter dat op het betrokken zeer beperkte hoekperceel slechts een zeer smalle onbebouwbare bouwzone meer voorhanden kan zijn. Nu werd de woning op slechts ca. 8m vanuit de as van de omliggende wegen voorzien, wat ondermaats is.

Hier kan gesteld worden dat de huidige woning op een wijze is ingeplant die niet meer voldoet aan de hedendaagse begrippen van een goede ruimtelijke ordening, maar dat het beperkte perceel onder de huidige configuratie zich evenmin leent tot een goede ordening met een nieuwe bebouwing. Om die reden kan het standpunt van de gemeente bijgetreden worden dat een herordening in samenhang met de aanpalende grond zich hier opdringt. De twee gronden zijn ooit uit een ongelukkige opsplitsing ontstaan, wat resulteert in zeer beperkte of geen bouw mogelijkheden voor de beide percelen. Pas bij een samenvoeging ontstaat de mogelijkheid om het lint af te werken in functie van de [REDACTED], zoals dit vastgelegd werd in het gewestplan.

Het standpunt van de aanvrager dat een ordening in functie van de [REDACTED] morfologisch aansluit op de ordening zoals die verderop langs de [REDACTED] richting centrum voorkomt, is niet geheel onterecht. Maar deze voortzetting van de historische situatie zou enkel opportuun zijn als de beide percelen voldoende stedenbouwtechnische mogelijkheden zouden kunnen bieden. Bovendien is het niet in overeenstemming met de gewenste ordening volgens het gewestplan. Het doorgaand verkeer vanaf de [REDACTED] rijdt hier onder een hoek van ca. 90° verder langs de [REDACTED], waardoor de beide straten een grote samenhang hebben gekregen, en ruimtelijk ervaren worden als één straat met een scherpe hoek erin. Door een bebouwing in functie van de [REDACTED] te voorzien wordt hier de overgang tussen beide straten vloeiender gemaakt.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het betrokken zeer beperkte hoekperceel leent zich niet tot een bebouwing op voldoende afstand uit de as van de omliggende wegen;
 - het landelijk woongebied is afgebakend met een diepte van 50m in functie van de [REDACTED], een nieuwe bebouwing op de hoek dient zich te richten op het vervolg van de bebouwing in dit woonlint. Een herschikking van de gronden dringt zich op;
- ...

Na de partijen te hebben gehoord op 27 april 2010, beslist de verwerende partij op 27 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

3. De aanvraag werd geweigerd om reden dat in samenhang met het aanpalende perceel een betere ordening van de hoek zou mogelijk zijn met een rationeler grondgebruik. Hierbij zou bijkomend vermeden worden dat tot een onaangepaste aansluiting op de bestaande bebouwing zou gekomen worden. Ook zou vermeden worden dat een te smalle woning zou gecreëerd worden en zou het doodlopend gedeelte van de [REDACTED] ontlast worden.

Het betrokken hoekperceel en het aanpalende perceel dat hier omheen is gelegen werden recent vervreemd. Dit aanpalende perceel is met een tweewoonst in functie van de [REDACTED] bebouwd. Er is de opportuniteit om de grond ook in functie van de [REDACTED] te verkavelen, waar nu voor het omliggende perceel slechts een breedte van ruim 10m voorhanden is en dus onvoldoende voor een kavel in open orde. Eerdere aanzetten tot verkavelen (zonder officiële aanvraag) langs de [REDACTED] werden belet om reden dat dit korte doodlopende gedeelte van de [REDACTED] beschouwd werd als een straatgedeelte met onvoldoende draagkracht.

Anderzijds werden eerdere aanzetten van de aanvrager om de bestaande bouwallige woning te verbouwen ook ontmoedigd door de gemeente gezien de ongelukkige ligging van deze woning tot op de rooilijn van de [REDACTED] zonder achtertuinstrook en helemaal afwijkend van zowel het bebouwingspatroon aan de [REDACTED] als aan de [REDACTED].

De gemeente stuurt aan op een herschikking van de percelen waarbij de twee percelen zouden herverkaveld worden naar vier loten voor twee aan twee gekoppelde woningen in functie van de [REDACTED]. Voor de aanvrager zou hierbij een gelijkaardig bouwperceel voor één woning in half open orde ontstaan, hetzij iets groter en oost-west georiënteerd (ipv noord-zuid). Voor de aanpalende eigenaar zou de mogelijkheid ontstaan om drie bouwloten te creëren, waar zijn grond nu maar voor één woning in functie van de [REDACTED] in aanmerking komt. Er kon in deze niet tot een overeenkomst gekomen worden.

4. De gemeente argumenteert hierbij nog dat het betrokken landelijk woongebied in functie van de [REDACTED] werd ingetekend. In dit geval zouden de opvattingen aangaande hoekpercelen in functie van een dwarse weg van toepassing zijn. Het betrokken woongebied met landelijk karakter loopt inderdaad noordwaarts verder als een lint langs de [REDACTED]. Daar staat tegenover dat de overzijde van de weg als een vol rood woongebied is ingekleurd en historisch zowel de percelering als de bebouwing hier in functie van de [REDACTED] is ontstaan. De bebouwing aan dit laatste doodlopende gedeelte van de [REDACTED] sluit naadloos aan op de rest van de bebouwing langs de [REDACTED] in vol rood woongebied, zodat langs de [REDACTED] over het eerste gedeelte aan weerszijde zijgevels zijn gelegen.

Het behoud van een stedenbouwkundige invulling in functie van de [REDACTED] is hier aldus het minstens even gepast voor het straatbeeld en leidt tot een groter evenwicht dan een eenzijdige bebouwing in functie van de [REDACTED]. Er valt niet eenduidig te besluiten dat met de inkleuring als landelijk woongebied tot doel had om hier een sanering naar een dwars georiënteerd lint te bekomen. Overeenkomstig de richtinggevende bepalingen aangaande hoekpercelen dient overigens gesteld dat een dergelijke invulling steeds aanvaardbaar wordt geacht in zoverre de normale stedenbouwtechnische regels gerespecteerd blijven voor het nieuwe lot. Hier gaat het niet om nieuwe loten maar om een bestaande gekende ordening.

Hier is het geenszins zo dat bij het vergunnen van de nieuwe woning op het hoekperceel het aanpalende perceel onbebouwbaar zou worden, er kan perfect aangesloten worden

met een woning in half-open orde ter hoogte van de huidige af te breken tweewoonst op de perceelsgrens, of mogelijk met twee woningen. Evenmin wordt een sterk ongunstig gegroeide situatie bestendigd door een vergunning te verlenen. Hier dient afgewogen in hoeverre een verdichting en een bouwprogramma van 4 woningen op de totale beschikbare oppervlakte van ca. 17a50ca gewenst is en de huidige toestand dermate nefast maakt dat de aanvraag niet langer te verantwoorden is. ■■■■ is een kern in het buitengebied met een beperkt uitrustings- en voorzieningenniveau. De betrokken percelen bevinden zich op ruim ■■■■m vanaf de kerk. Met 2 woningen op de twee aanpalende gronden wordt een dichtheid van ca. 12 woningen per ha bereikt, met 3 woningen ca. 17 woningen per ha. Dit is een grootte-orde die geschikt is voor de plaats, een verdichting naar ca. 23 woningen per ha (met 4 woningen in een gemeenschappelijk project), kan hier niet als een doelstelling vooropgesteld worden. Deze plaats is veeleer een afwerkingsgebied dan een gebied dat versterkt dient te worden.

De deputatie kan de aanvraag vergunnen om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
 - bij hoekpercelen in landelijke woongebieden kan er gebouwd worden in functie van beide aanpalende straten, hier wordt de historische oriëntatie aangehouden;*
 - een inplanting in functie van de ■■■■ sluit aan bij de kenmerkende ordening met woningen in functie van de ■■■■ en vervolledigt het straatbeeld;*
 - de aanpalende grond behoudt alle bebouwingsmogelijkheden die er nu al zijn;*
 - een streven naar een meer optimaal en rationeel grondgebruik waarbij er kan verdicht worden is niet aan de orde in een lineair landelijk woongebied aansluitend bij een kern met beperkt uitrustingsniveau. Een afwerking aan de dichtheid die kenmerkend is voor de omgeving kan onderschreven worden.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken in het dossier, door de verwerende partij aangetekend verzonden aan de verzoekende partij en door de verzoekende partij ontvangen op 19 mei 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekend schrijven van 4 juni 2010, is dus tijdig.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij voert aan dat de verzoekende partij niet aanduidt op welke grond de huidige vordering wordt ingeleid.

Beoordeling door de Raad

In het geregulariseerd verzoekschrift wordt de stad Scherpenheuvel-Zichem, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, aangeduid als verzoekende partij. Daarbij wordt vermeld dat de stad optreedt in haar hoedanigheid van gemeente (lokaal bestuur).

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door *'de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen'*. In dit verband moet opgemerkt worden dat niet de stad, doch wel het college van burgemeester en schepenen, moet worden aangeduid als *'een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan'*. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt, gelet op artikel 4.7.12 VCRO en volgende, immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen en valt in die zin te beschouwen als een beslissing zoals wordt bedoeld in artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet.

Voormelde vaststelling staat er niet aan in de weg dat ook de stad, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, naar het oordeel van de Raad met goed gevolg kan tussenkomen in een hangende procedure voor de Raad. In voorkomend geval dient de stad zich te beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en is derhalve vereist dat de stad aangeeft welke hinder of nadelen zij rechtstreeks of onrechtstreeks meent te ondervinden van de vergunningsbeslissing. De omstandigheid dat de stad alsdan, conform de artikelen 57, §3, 9° en 193 Gemeentedecreet, noodzakelijk vertegenwoordigd wordt door haar college van burgemeester en schepenen, doet geen afbreuk aan het feit dat het college van burgemeester en schepenen, naar gelang het geval, op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° of 6° VCRO zelfstandig kan optreden voor de Raad.

Het verzoekschrift tot vernietiging bevat echter geen enkele aanwijzing dat de verzoekende partij, als gemeente, hinder of nadelen zou kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

Het beroep is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 november 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,
kamer,

De voorzitter van de vierde

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ