

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0040 van 5 februari 2013
in de zaak 1112/0782/A/1/0703

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente SINT-MARTENS-LATEM**

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

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle VANDESCHOOR
kantoor houdende te 9000 Gent, Lange Kruisstraat 6 F
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 31 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem van 13 februari 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 3 gekoppelde woningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 januari 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] vraagt, door neerlegging van een verzoekschrift ter griffie op 13 september 2012, om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 oktober 2012 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 9 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 3 woningen + slopen van bestaande bebouwing en te rooien bomen”*.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is wel gelegen binnen de omschrijving van een op 16 augustus 2011 behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 december 2011 tot en met 7 januari 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 8 februari 2012.

De verzoekende partij weigert op 13 februari 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van 3 gekoppelde woningen binnen een geëigende verkaveling.

Het ontwerp voorziet in twee afwijkingen t.a.v. de verkavelingsvoorschriften.

Een eerste afwijking betreft een uitkraging op de eerste verdieping waardoor de toegelaten bouwdiepte met 35 cm wordt overschreden. Deze beperkte afwijking is ingegeven door louter architecturale redenen en is aanvaardbaar.

Een tweede afwijking betreft twee bovendakse uitbouwen.

Overwegende

- *dat de ontworpen dakuitbouwen omwille van esthetische redenen sowieso niet aanvaardbaar zijn (zie ook behandeling bezwaarschrift);*
- *dat de stedenbouwkundige voorschriften bij de verkavelingsaanvraag inzake dakvorm verder bepalen dat “Dakvorm is vrij. De noklijn ligt max. 5,00 m boven de kroonlijst. Bij plat dak bedraagt de kroonlijsthoogte max. 6,00 m.”;*
- *dat de verkavelingsvergunning anderzijds oplegt dat “Het stedenbouwkundig concept en de ruimtelijke invulling voor de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning binnen de verkaveling moeten eenheid vertonen met de bebouwing in de omgeving van het project, zowel binnen als buiten de grenzen van de verkaveling. Het college van burgemeester en schepenen behoudt enig beoordelingsrecht terzake.”;*
- *dat dient vastgesteld dat in de straat van de bouwplaats zowel in de onmiddellijke als in de ruime omgeving enkel hellende daken voorkomen;*
- *dat op het naastliggend perceel nog recent een gemeenschappelijk bouwproject werd vergund voor het oprichten van 7 (5 + 2) gekoppelde woningen met zadeldak;*
- *dat een ontwerp met 3 woningen met plat dak als atypisch en bijgevolg als storend voor de omgeving zou overkomen;*
- *dat de bepaling welke toelaat om te bouwen met plat dak dan eerder dient gezien als een mogelijkheid om enige architecturale vrijheid toe te laten om bepaalde (beperkte) dakvlakken af te werken met plat dak voor wat betreft de loten 1 tot 3 terwijl voor lot 4 (*) de mogelijkheid tot bouwen met plat dak wel blijft bestaan onder bepaalde voorwaarden en dit doordat vanwege de ligging in een tweede bouwzone er geen zichtrelatie meer bestaat met de rest van de straat.*

() Uit de context blijkt dat bij de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften uit de verkavelingsvergunning een materiële fout geslopen is. De bepaling “Indien op het lot 2 gebouwd wordt met plat dak ...” dient te worden gelezen als “Indien op het lot 4 gebouwd wordt met plat dak ...”.*

conclusie:

De aanvraag is in strijd met de concepten van de goede ruimtelijke ordening wegens niet inpasbaar in de omgeving. ...”

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 13 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 8 mei 2012 beslist de verwerende partij op 31 mei 2012 als volgt het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde verkavelingsplan.

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften op volgende punten:

- *de kroonlijsthoogte wordt plaatselijk opgetrokken tot 7,2 m,*
- *de bouwdiepte op de verdieping wordt opgetrokken tot 12,3 m.*

De aanvraag is dus strijdig met de voorschriften en vergunningsvoorwaarden verbonden aan deze verkaveling, de aanvrager vraagt hiervoor een afwijking aan.

De voorschriften van een verkaveling hebben een bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen."

De aanvraag werd aan een openbaar onderzoek onderworpen, zodat dit geen belemmering kan vormen voor het toepassen van bovenvermeld artikel 4.4.1.

Tijdens het gevoerde openbaar onderzoek is één bezwaar ingediend waarin in hoofdzaak wordt verwezen naar de onverenigbaarheid met de rest van de omgeving die bestaat uit hellende bedaking.

Ook de gemeente Sint-Martens-Latem is van oordeel dat een volledig platte bedaking op deze plaats niet wenselijk is en verwijst naar de bij de verkavelingsvergunning opgelegde voorwaarden.

Dergelijke beoordeling gaat echter voorbij aan de juridische toestand die ondermeer bepaald wordt door de goedgekeurde en niet vervallen verkavelingsvergunning en stedenbouwkundige voorschriften.

Het betreft een recent goedgekeurde verkavelingsvergunning waarvan in toepassing van artikel 4.3.1 §2 van de codex kan worden aangenomen dat de voorschriften de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeven en op deze wijze werden beoordeeld door de gemeente. De gemeente achtte het noodzakelijk om hierbij de voorwaarde op te leggen dat de bebouwing op de loten 1 en 3 als één bouwproject dienen ontworpen te worden.

Voorliggend project komt tegemoet aan de door de gemeente opgelegde voorwaarde en voorziet één architecturaal ontwerp en geheel voor de loten 1, 2 en 3. Verder blijkt uit lezing van de verkavelingsvoorschriften dat de dakvorm vrij te kiezen is en dat bij een plat dak de kroonlijsthoogte 6 m dient te bedragen, ook hiermee is de aanvraag in overeenstemming.

Enkel wordt een afwijking gevraagd om de kroonlijsthoogte plaatselijk te verhogen tot 7,25 m, dit betreft een beperkte afwijking en geenszins de creatie van een extra bouwlaag. Deze afwijking omvat een architecturale ingreep om via een beperkte dakuitbouw vertikaal daglicht binnen te trekken.

Een tweede afwijking betreft het optrekken van de bouwdiepte op de verdieping tot 12,3 m door de creatie van een uitbouw langs de voorzijde van het gebouw ten opzichte van de ontworpen voorgevellijn.

De gevraagde afwijkingen zijn beperkt van aard en betreffen minimale afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften. Deze afwijkingen zijn ingegeven door louter architecturale redenen en worden geenszins als storend ervaren.

Bijgevolg komt de aanvraag in aanmerking voor een afwijking op de verkavelingsvoorschriften in toepassing van voormeld art. 4.4.1 §1.

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Voorliggend project beoogt het optrekken van 3 gekoppelde woningen op de loten 1, 2 en 3 gelegen binnen een op 16 augustus 2011 goedgekeurde verkaveling.

Zoals hierboven reeds gemeld is de aanvraag in overeenstemming met de goedgekeurde stedenbouwkundige voorschriften of kan een afwijking worden toegestaan.

De afwijkingen geven geen aanleiding tot stedenbouwkundige opmerkingen en worden gedragen door de beschikbare perceelsoppervlakte en voortuinstrook.

De dakuitbouwen worden teruggetrokken voorzien en zijn eerder beperkt van bouwhoogte. Deze dakuitbouwen betreffen geenszins een nieuwe rechtstreekse inrij

naar de aanpalende percelen, ze worden immers uitgevoerd met een opale beglazing en gericht naar de voorste en achterste perceelsgrens. Verder dient opgemerkt dat de voorziene uitbouw op de verdieping langs de voorzijde van het gebouw geen aanleiding geeft tot stedenbouwkundige bezwaren. De voortuinstrook is voldoende ruim om deze beperkte, 30 cm brede, uitbouw te dragen.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt de aanvraag gunstig geadviseerd.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. VERZAKING AAN DE BESTREDEN BESLISSING

1.

Met een brief van 6 december 2012 deelt de verzoekende partij aan de Raad mee dat zij en de *“tussenkomende partij ... tot een akkoord gekomen (zijn) omtrent de indiening van een nieuwe aanvraag voor hetzelfde perceel, met aanpassingen (en dat zij) in navolging van dit akkoord op 29.10.2012 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning [met aangepast voorwerp] afgeleverd (heeft) aan (de) tussenkomende partij: ... deze vergunning is intussen definitief en wordt tevens uitgevoerd door de tussenkomende partij (zodat) dient aangenomen te worden dat (de) tussenkomende partij verzaakt heeft aan de bestreden (beslissing, waarvan het) omwille van de rechtszekerheid en de duidelijkheid in het rechtsverkeer ... aangewezen (is ze) alsnog te vernietigen”*.

De tussenkomende partij stelt in een brief van 15 januari 2013 dat de bestreden beslissing *“en het daartegen door de (verzoekende partij) aangetekende jurisdictioneel beroep zonder voorwerp ... geworden (is): door het verlenen een nieuwe aangepaste vergunning heeft (de verzoekende partij) minstens impliciet afstand van geding gedaan (waardoor, samen met) het verval van de (bestreden) vergunning ... mag worden vastgesteld (dat de) kosten ten laste van (de) verzoekende partij”* gelegd moeten worden.

2.

De Raad leidt uit de brief van de tussenkomende partij af dat zij uitdrukkelijk en ondubbelzinnig verzaakt aan de bestreden beslissing.

De duidelijkheid in het rechtsverkeer vereist de vernietiging van de bestreden beslissing.

3.

Artikel 4.8.26 §2, eerste lid VCRO bepaalt dat *“de Raad ... het geheel van de kosten ten laste (legt) van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt”*: in casu is dit niet de verwerende partij, aan wie immers niets kan verweten worden, noch de verzoekende partij, wiens vraag om de bestreden beslissing omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer te vernietigen wordt ingewilligd, maar wel de tussenkomende partij, die verkeerdelijk verklaart dat de bestreden beslissing zonder voorwerp is en dat de verzoekende partij minstens impliciet afstand van geding doet.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van drie gekoppelde woningen op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de tussenkomende 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 5 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
 met bijstand van
Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS