

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0418 van 22 oktober 2012
in de zaak 2010/0489/SA/1/0462

In zake:

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Marnix MOERMAN
kantoor houdende te 9930 Zottegem, Dekenijstraat 6
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]
kantoor houdende te 8860 Lendeledede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 3 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 29 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010 verworpen.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ninove van 21 januari 2010, waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning, haar rechtskracht herneemt.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 28 maart 2011 met nummer S/2011/0018 de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld en twee ambtshalve middelen opgeworpen.

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 hebben een aanvullende nota ingediend om te antwoorden op de in voormeld schorsingsarrest opgeworpen ambtshalve middelen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 mei 2011, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth DUYVEJONCK, die loco advocaat Marnix MOERMAN verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en de heer ■■■■■, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

De heer ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 26 augustus 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 13 september 2010 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 16 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juli 2009 tot 31 juli 2009, dienen de verzoekende partij en twee anderen individuele bezwaarschriften in en wordt er één collectief bezwaarschrift ingediend. Deze bezwaarschriften hebben vooral betrekking op de verminderde privacy en lichtinval, de overlast door het bouwen van drie garages en de bouwdiepte van de geplande werken.

De dienst openbare werken adviseert gunstig op 25 juni 2009.

De brandweer adviseert gunstig op 15 oktober 2009.

Op 26 november 2009 preadviseert het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove als volgt gunstig:

“ ...

Behandeling bezwaren:

- *de eventuele gevolgen van het bouwen zijn een architecturale aangelegenheid en staan los van de stedenbouwkundige materie, zij worden geregeld d.m.v. een plaatsbeschrijving, de nodige verzekeringen*
- *een bouwdiepte van 12m op de verdieping is in de omgeving uitzonderlijk, maar toch algemeen aanvaard*
- *de nodige aanpassingswerken aan de belendende schouwen dienen door de aanvrager en op kosten van de aanvrager uitgevoerd te worden*
- *de architect en de aannemer staan in voor de eventuele nadelige gevolgen van een gewijzigde grondwaterstand of van de bouwwerken*
- *op de plaats van de garages staat momenteel een bergplaats met een aanzienlijke hoogte*
- *momenteel bevindt zich op het terrein van de aanvrager reeds een oprit*
- *naar aanleiding van de bezwaren werden de plannen op volgende punten aangevuld:*
 1. *de verluchting van de aanpalende rechts wordt gevrijwaard*
 2. *de schouwen zullen waar nodig worden opgetrokken*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt gunstig op 12 januari 2010:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verleent op 21 januari 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op voorwaarde dat het advies van de brandweer wordt nageleefd:

“ ...

Het kan het hierboven vermeld eensluidend advies van de gemachtigd ambtenaar bijtreden. Het advies wordt ook als haar standpunt beschouwd.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 21 april 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen: hij stelt dat daardoor de vergunning, zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen, haar rechtskracht herneemt.

Na de hoorzitting van 20 april 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 als volgt om het beroep niet in te willigen en dat de vergunning, zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen, haar rechtskracht herneemt:

“ ...

2.6.3. De goede ruimtelijke ordening

...

Het oprichten van een meergezinswoning met achterliggende garages is principieel aanvaardbaar op deze locatie, in de kern van de deelgemeente ■■■■■, gekenmerkt door een gevarieerde doch dense bebouwing van 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Er moet over gewaakt worden dat de meergezinswoning kadert in een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied, waarbij de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

De voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een eengezinswoning en het oprichten van een meergezinswoning in gesloten bouwvorm met een volume van 2 bouwlagen en een zadeldak, over een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de verdieping.

Op het links- en rechtsaanpalend perceel staat telkens een woning van 2 bouwlagen en een zadeldak.

...

Qua inplanting van het gebouw dient vastgesteld te worden dat de vastgestelde rooilijn wordt gevolgd, zodat bezwaarlijk kan geëist worden dat een andere inplanting dient voorgesteld.

Er dient bijgetreden dat de plannen op de dwarsdoorsnede verkeerdelijk het profiel van de links aanpalende woning verwisseld hebben met dat van de rechts aanpalende

woning, wat de evaluatie door de aanpalende kan misleiden hebben, aangezien het noordelijk aanpalend perceel hierdoor veel meer ingesloten lijkt te worden dan hetgeen het geval zal zijn.

Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat voor een nieuwbouwproject de profielen van de aanpalende oude woningen gehanteerd worden. Dergelijke profielen zijn niet meer aangepast aan de gewijzigde ruimtebehoeftes en -verwachtingen voor een hedendaagse wooneenheid. Een uitbreiding van de bouwdieptes conform de hedendaagse normen kan bijgevolg slechts geweigerd worden wanneer er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van de aanpalenden.

Qua bouwprogramma (aantal wooneenheden, volume en bebouwing) dient vastgesteld dat voorliggend project zich richt naar de omgevende bebouwing. De kroonlijst sluit quasi perfect aan bij beide aanpalende woningen en houdt rekening met het afhellende straatdeel. In de voorgevel worden ook de dakhellingen van de aanpalenden gevolgd.

Doordat het hoofdgebouw met z'n diepte van 12m dieper is dan de aanpalende hoofdgebouwen (respectievelijk 1,9m en 3,45m), komt de nok logischerwijze iets hoger dan de aanpalenden. Een bouwdiepte van 12m op de verdieping is stedenbouwkundig een verantwoorde diepte. De geplande nokhoogte van ongeveer 13,47m is niet uitzonderlijk in de omgeving. Het dakvolume wordt niet als volwaardige woonverdieping gebruikt, er worden enkel slaapkamers ingericht.

Door het voorzien van een garageblok voor 3 wagens wordt de parkeerdruk grotendeels binnen het eigen terrein opgevangen en wordt geen verkeersonveilige situatie gecreëerd ter hoogte van de kruising van de [REDACTED] en de [REDACTED]. Dit garageblok met een hoogte van 2,66m, dat in de plaats komt van de vroegere bijgebouwen, zal geen bijkomende visuele overlast bezorgen en het is ook weinig waarschijnlijk dat 3 wagens een overdreven hinder zullen veroorzaken voor de aanpalenden. Het aantal verkeersbewegingen dat door een dergelijk gebouw met slechts 3 wooneenheden gegenereerd (wordt), is niet van die aard dat dit zal resulteren in een burenhinder die de normale maat van burenhinder overstijgt; daarenboven is dit terrein gelegen op vrij korte afstand van een gewestweg, die een belangrijke verkeersvoerende functie heeft, met alle gevolgen van dien, en was er aldaar voorheen ook een oprit ter ontsluiting van het achterliggend terreindeel gelegen.

In verband met de terrassen aan de achtergevel van de meergezinswoning dient gesteld te worden dat bij het ontwerp rekening gehouden werd met de bepalingen van het Burgerlijk wetboek. De terrassen op de verdieping zullen niet voor inkijk bij de geburen zorgen, de muur van de linker gevel komt immers verder dan het aanpalende terras en rechts wordt een gemetste muur voorzien tot 2,1m boven de vloerafwerking van het terras. De terrassen zijn max. 2m diep, de gemetste muur heeft een diepte van 3m, zodat de gebruikers van het terras geen inkijk zullen hebben op het terras op het gelijkvloers en ook geen abnormale inkijk op de aanpalende percelen, zodat hun privacy niet overmatig geschonden wordt.

De linker aanpalende woning ligt ten noorden van de aanvraag, doch heeft op 2m na quasi hetzelfde gabariet als de meergezinswoning, zodat er geen overdreven vermindering van bezonning en lichtinval zal zijn. De rechtsaanpalende woning ligt ten zuiden van de aanvraag, zodat de vermindering van bezonning ook hier beperkt zal zijn.

Voorgesteld project vormt een sober samenhangend architecturaal geheel dat zich op een kwalitatieve wijze integreert in de omgeving die bestaat uit woningen met verschillende typologieën. Het gebouw integreert zich in het straatbeeld. Het ontwerp met 3 wooneenheden voorziet slechts in 2 bijkomende woongelegenheden t.o.v. de bestaande situatie, wat het woongenot op de aanpalende percelen niet noemenswaardig verstoort.

Eventuele vrees voor onveiligheid is ongegrond; het oprichten van een meergezinswoning brengt hier geen verandering in aangezien nu ook al de achtertuin kan betreden worden via de aanwezige oprit.

2.7.Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de beroepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

De beslissing van 21 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen ... kan hierdoor haar rechtskracht hernemen.”

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw [REDACTED] heeft bij aangetekende brief van 3 juni 2010 eveneens een beroep ingesteld dat de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing beoogt en dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0493/SA/1/0466.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 28 maart 2011 met nummer S/2011/0018 geoordeeld dat het beroep tijdig werd ingesteld en er zijn geen redenen om daar anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 28 maart 2011 met nummer S/2011/0018 geoordeeld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en er zijn geen redenen om daar anders over te oordelen.

De tussenkomende partij heeft met een op 25 juni 2012 niet aangetekend aan de Raad verzonden brief het (behoud van het) actueel belang van de verzoekende partij betwist.

Artikel 4.8.14 VCRO bepaalt dat “alle processtukken ... op straffe van onontvankelijkheid ... per beveiligde zending ... aan de Raad toegezonden” worden, zodat de Raad geen rekening kan houden met de inhoud van deze brief.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep omdat het verzoekschrift geen omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of

beginselen van behoorlijk bestuur zou bevatten en evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften, of beginselen zouden geschonden worden.

Volgens de tussenkomende partij vecht de verzoekende partij alleen de opportuniteitsaspecten en geen legaliteitsaspecten van de bestreden beslissing aan.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij werpt in het verzoekschrift, en meer bepaald in het onderdeel 'F. IN RECHTE: DE BEZWAREN', op dat de door de bestreden beslissing vergunde werken de goede ruimtelijke ordening schenden, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en artikel 1.1.4 VCRO. En dit omdat de bouwdiepte van de geplande meergezinswoning onder andere visuele hinder, geurhinder en een schending van de privacy zal veroorzaken.

De verzoekende partij stelt tevens dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is.

Het verzoekschrift bevat bijgevolg wel degelijk een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving en de wijze waarop deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Hierdoor is, ongeacht de gegrondheid van de aangevoerde schending, voldaan aan de vormvereisten, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

De exceptie kan bijgevolg niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 4.3.1, §2, 1° VCRO en 1.1.4 VCRO. Zij stelt dat de wijziging van de toegang van het terrein zal leiden tot onveiligheid: volgens de verzoekende partij is er een hemelsbreed verschil tussen een 4,30 meter lange open toegang tot aan de poort en een 14 meter lange onderdoorgang en is het onaanvaardbaar dat er in de plannen geen enkele vorm van afsluiting, noch beveiliging voorzien is.

De bestemmingswijziging van het achterliggend bijgebouw zal, volgens de verzoekende partij, leiden tot visuele hinder, lawaaihinder, geurhinder en afname van de bezonning. Zij stelt dat het garageblok drie keer de oppervlakte behelst van het huidige bijgebouw en grote hinder zal teweegbrengen.

De verzoekende partij stelt dat het garagecomplex tegen de perceelsgrens wordt gebouwd en wijst op de voorschriften van de stad Ninove, die bepalen dat men niet mag bouwen dan op 1 meter afstand van de perceelsgrens. Tegen de perceelsgrens bouwen kan alleen met toestemming van de betrokken buur. De verzoekende partij benadrukt dat zij nooit toestemming heeft gegeven.

Volgens de verzoekende partij worden de muren, voorzien om de terrassen af te schermen, niet op alle plannen vermeld, en is het niet duidelijk of er aan de zijde van de verzoekende partij al

dan niet een terrasmuur komt. Zij stelt dat een terrasmuur nodig is om inkijk te voorkomen en dat een bouwdiepte van 12 meter op de bovenverdieping uitzonderlijk is in de omgeving.

De verzoekende partij meent dat dit onaanvaardbaar is en alleen nodig omdat een meergezinswoning in de plaats komt van een ééngezinswoning. Daardoor ontstaat er een onevenwicht dat indruist tegen de goede ruimtelijke ordening. Zij zal een vermindering van lichtinval, bezonning en uitzicht ondervinden, waarmee geen rekening wordt gehouden. De verwerende partij stelt volgens de verzoekende partij alleen dat er geen overmatige schending van de privacy zal zijn.

Volgens de verzoekende partij wordt het landschap en het landelijk karakter van de omgeving geschonden door het bouwen van een meergezinswoning met drie bouwlagen, hetgeen totaal niet past in de groene en dorpse omgeving, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing verkeerdelijk slechts twee bouwlagen vermeldt.

De verzoekende partij stelt dat het bouwen van een garagecomplex tegen een waardevol agrarisch gebied afbreuk doet aan het landelijke en groene landschap van de omgeving. Zij woont nu in een oase van rust, die grondig verstoord zal worden door de bouw van de garage.

Het project veroorzaakt volgens de verzoekende partij een waardevermindering van haar woning, die onverkoopbaar wordt, en die zij nooit zou gekocht hebben, wanneer zij zou geweten hebben dat er een appartementsgebouw tegenaan zou gebouwd worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat het niet zo is dat omdat de oprit momenteel afgesloten is met een poort, er zich niemand toegang kan verschaffen tot de achtertuin, en bovendien kan de vergunninghouder nog een poort installeren, wanneer dat nodig zou blijken te zijn.

Volgens de verwerende partij maakt de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk dat de voorziene oppervlakte van de garages buitengewone hinder zou kunnen veroorzaken.

De verwerende partij stelt dat er geen richtlijnen bestaan met betrekking tot het bouwen van een garagecomplex tegen de perceelsgrens, zodat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove wel een stedenbouwkundige vergunning heeft kunnen verlenen.

Uit de plannen, meer bepaald de doorsnede van de achtergevel, blijkt volgens de verwerende partij duidelijk dat er aan beide zijden een terrasmuur wordt voorzien. Verder wijst de verwerende partij er op dat zij zich niet baseert op de plannen, die de verzoekende partij bijbrengt, maar op de bij de aanvraag gevoegde plannen. Bij de constructie van een meergezinswoning kan er geen rekening worden gehouden met de ongunstige situatie die ervoor zorgt dat de verzoekende partij alleen via een lichtkoepel lichtinval heeft in haar leefruimte. Bovendien wijst de verwerende partij er op dat de verzoekende partij over een ruime veranda beschikt die in het licht baadt en grenst aan haar atelier.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij geen onderscheid maakt tussen woonlagen en bouwlagen: de dakverdieping omvat alleen slaapkamers en badkamers en zal dus minder intensief gebruikt worden, waardoor er geen sprake is van extra woonlaag.

Volgens de verwerende partij woont de verzoekende partij in een verstedelijkt gebied, waarin een meergezinswoning aanvaardbaar is en maakt de verzoekende partij onvoldoende aannemelijk dat de bouw van een garagecomplex voor buitengewone hinder zal zorgen.

De verwerende partij meent dat de verzoekende partij zich zeer onrealistisch opstelt en dat er geen aanwijzingen zijn voor de beweerde waardevermindering.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat veiligheidsaspecten geen stedenbouwkundige beoordelingselementen zijn en stelt dat de verzoekende partij de toename van de onveiligheid niet concreet aantoonst.

Er is volgens de tussenkomende partij geen sprake van een bestemmingswijziging, omdat een garageblok binnen de bestemmingscategorie 'wonen' valt.

De tussenkomende partij brengt simulaties bij waaruit moet blijken dat er geen sprake is van visuele hinder.

Volgens de tussenkomende partij heeft de stad Ninove geen richtlijnen over de inplanting van garages. Zij stelt dat de regel, waarop de verzoekende partij zich baseert, opgenomen is in het Vrijstellingenbesluit van 14 april 2000. Dit besluit is evenwel niet van toepassing omdat er een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van het garagecomplex.

De tussenkomende partij stelt dat de nu door de verzoekende partij opgesomde nadelen te wijten zijn aan privacybewarende maatregelen met betrekking tot het terras, die de verzoekende partij zelf in eerste administratieve aanleg gevraagd heeft te nemen. De verzoekende partij woont in een verstedelijkt gebied, waarin een meergezinswoning niet onaanvaardbaar is. Bovendien heeft de achteruitbouw van de woning van de verzoekende partij zelf een bouwdiepte van 12 meter.

Volgens de tussenkomende partij is er duidelijk sprake van een woning met twee bouwlagen en een zadeldak. De verzoekende partij woont niet in een oase van paradijselijke rust, zoals zij het probeert voor te stellen, maar in een verstedelijkt gebied waar zij geen aanspraak kan maken op een ongeschonden uitzicht op het landschap.

De tussenkomende partij brengt foto's bij waaruit moet blijken dat het volgens de verzoekende partij beweerde ongeschonden landschap nu reeds is aangetast door tal van koterijen.

Volgens de tussenkomende partij is de mogelijkheid van de bouw van een meergezinswoning naast de woning van de verzoekende partij inherent aan de bestemming 'woongebied' en brengt de verzoekende partij geen enkel feitelijk gegeven noch schatting bij om haar beweringen te staven.

4.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij er nog aan toe dat de veiligheidsaspecten wel degelijk een onderdeel zijn van de stedenbouwkundige beoordelingselementen.

De verzoekende partij heeft geen boodschap aan een terminologische discussie met betrekking tot bouwlaag en woonlaag. Zij stelt dat dit niet ter zake doet en dat de bestreden beslissing betrekking heeft op een woning met drie volwaardige woonverdiepingen en daarbovenop nog een zolderverdieping, hetgeen niet past in de omgeving.

Volgens de verzoekende partij zijn er nu in de groene omgeving alleen tuinhuisjes en paardenstallen, garages horen er niet thuis.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij moet, wanneer het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, eveneens onderzoeken of de aanvraag niet onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, hetgeen ook moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarbij een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan noch mag zijn beoordeling met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de bestaande omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren.

2.

De verzoekende partij blijft in gebreke concreet aan te tonen dat een niet afgesloten toegang tot meer onveiligheid zal leiden, omdat eenieder de achterliggende terreinen zal kunnen betreden.

Op basis van de bijgebrachte foto's oordeelt de Raad overigens dat het perceel van de verzoekende partij afgesloten is. De verwerende partij heeft dan ook terecht geoordeeld dat de vrees voor onveiligheid ongegrond is.

3.

Zonder zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid, oordeelt de Raad dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de opgeworpen bezwaren van de verzoekende partij en ze afdoende gemotiveerd heeft afgewezen, zodat de verwerende partij terecht beslist heeft dat het garageblok geen bijkomende visuele hinder zal veroorzaken, noch zal zorgen voor een overdreven hinder.

4.

De Raad oordeelt dat alleen de algemene stedenbouwkundige regels van toepassing zijn, en dat de verwerende partij, op basis daarvan, een stedenbouwkundige vergunning kon verlenen voor de garages. De stad Ninove heeft zelf geen richtlijnen met betrekking tot het inplanten van garages tegen de perceelsgrens. Het document, waar de verzoekende partij naar verwijst, is een uitprint van de website van het departement ruimtelijke ordening met een daarop met balpen geschreven tekst.

Het Vrijstellingsbesluit bepaalt inderdaad dat er geen stedenbouwkundige vergunning vereist is, wanneer een garage op 1 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. Dit besluit is hier echter niet van toepassing.

5.

De verwerende partij heeft met alle hinderaspecten rekening gehouden en een afweging gemaakt door te stellen dat de uitbreiding van de bouwdiepte enkel geweigerd kan worden wanneer er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woongenot van de aanpalenden. De verwerende partij heeft dan ook terecht beslist dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder door langs beide zijden een terrasmuur te voorzien.

6.

Uit de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project blijkt dat de verwerende partij weet wat de inhoud van de aanvraag is. Zij heeft zich met andere woorden gebaseerd op de juiste feitelijke gegevens.

De Raad oordeelt dat er een verschil bestaat tussen een woonlaag en bouwlaag.

De verwerende partij heeft terecht beslist dat het project aanvaardbaar is en heeft als volgt voldoende gemotiveerd dat het project past binnen de omgevende bebouwing:

“ ...

Qua bouwprogramma (aantal woongelegenheden, volume en bebouwing) dient vastgesteld dat voorliggend project zich richt naar de omgevende bebouwing. De kroonlijst sluit quasi perfect aan bij beide aanpalende woningen, en houdt rekening met het afhellende straatbeeld.

...”

7.

De verzoekende partij blijft in gebreke aan te tonen dat het garagecomplex het uitgestrekt achterliggend landschappelijk waardevol agrarisch gebied zou aantasten.

Bovendien vervangt het garagecomplex bestaande bijgebouwen, waardoor een eventuele aantasting zich ook nu reeds zou manifesteren. Er is dan ook geen sprake van een oase van rust, zoals de verzoekende partij stelt. Uit de beschrijving van de omgeving blijkt immers het tegendeel. De aanvraag situeert zich in het 50 meter diepe woonlint van de [REDACTED].

8.

De verzoekende partij blijft in gebreke concreet aan te tonen dat er sprake zou kunnen zijn van een waardevermindering van haar eigendom, die dus louter hypothetisch is, en waardoor de verwerende partij geen rekening moet houden met dit niet stedenbouwkundig bezwaar.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is omdat ze geen motivering bevat met betrekking tot een aantal van haar bezwaren.

De bestreden beslissing motiveert volgens de verzoekende partij niet op afdoende wijze waarom de vrees voor onveiligheid ongegrond is en de verwerende partij antwoordt volgens de verzoekende partij niet op het bezwaar met betrekking tot de verminderde lichtinval.

De verzoekende partij herhaalt dat de bestreden beslissing verkeerdelijk twee bouwlagen vermeldt, terwijl er drie bouwlagen zijn, hetgeen niet past in de omgeving.

2.

De verwerende partij verwijst naar haar bestreden beslissing en stelt dat de motivering met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening daarin uitvoerig is opgenomen.

3.

De tussenkomenende partij wijst op de discretionaire bevoegdheid van de verwerende partij, die, volgens haar, een degelijke belangenafweging heeft gemaakt en afdoende heeft geantwoord op de verschillende bezwaren.

4.

De verzoekende partij herhaalt in haar wederantwoordnota dat de beslissing is gebaseerd op onjuiste gegevens en dat relevante aspecten niet worden beantwoord.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij verwijst in de uiteenzetting van haar middel niet naar een specifieke rechtsregel.

Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij de motieven van de bestreden beslissing kent, maar de bestreden beslissing bekritiseert op haar feitelijke en juridische juistheid en onredelijke beoordeling door onzorgvuldige feitenvinding.

De verzoekende partij heeft dus blijkbaar geen schade ondervonden van enige schending van de formele motiveringsplicht, zodat dit middel, voor zover het gesteund is op de schending van de formele motiveringsplicht, niet kan worden ingeroepen.

De Raad beschouwt de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht.

De materiële motiveringsplicht betekent dat de bestreden beslissing moet gedragen worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten, die zowel uit de beslissing zelf, als uit het administratief dossier kunnen blijken.

2.

De Raad mag in de uitoefening van zijn opgedragen wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad is wel bevoegd om te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuur de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen.

3.

Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel, oordeelt de Raad dat de verwerende partij zich steunt op de juiste feitelijke gegevens en correct beslist heeft dat de aanvraag vergund kan worden. De verzoekende partij maakt niet voldoende aannemelijk dat de verwerende partij tekortgeschoten is in haar beoordeling nu de verwerende partij over alle ingediende bezwaren een motivering opgenomen heeft in de bestreden beslissing.

Dat de verzoekende partij zich in deze beoordeling niet kan vinden maakt deze beoordeling niet onwettig.

Het middel is dan ook ongegrond.

C. Eerste ambtshalve middel

In het arrest met nummer S/2011/0018 van 28 maart 2011 roept de Raad ambtshalve de eventuele schending in van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij sluit zich integraal aan bij het ambtshalve ingeroepen middel en stelt dat het niet volstaat om met een stijlformule verwijzen naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij stelt dat geen enkele bepaling uit de VCRO, noch de wet van 21 juli 1991, noch de materiële motiveringsplicht, oplegt dat de feitelijk en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing moeten worden opgenomen.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maakt volgens de verwerende partij bovendien deel uit van het dossier. Eenieder kan dit dan ook raadplegen en vaststellen dat de bestreden beslissing een letterlijke overname is van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij stelt dat dit verslag een voorbereidende stap is in de beroepsprocedure, waarin de verwerende partij het mandaat en de bevoegdheid heeft om een beslissing te nemen en dat de bestreden beslissing deugdelijke en afdoende motieven bevat om deze te dragen.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het middel niet van openbare orde is en niet ambtshalve kan worden ingeroepen.

De verzoekende partij kan het verslag ten allen tijde opvragen en heeft dan ook geen belangenschade geleden, zodat het middel niet kan leiden tot een vernietiging van de bestreden beslissing. Het verslag is louter een voorbereidende handeling en geen eigenstandig en afgerond extern advies.

Bovendien wijst de tussenkomenende partij er op dat een schending van de formele en de materiële motiveringsplicht niet tegelijkertijd kan worden ingeroepen.

Beoordeling door de Raad

1.

Het formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van dit verslag, kan niet nuttig gebruikt worden.

De vereiste om conform artikel 4.7.23, §1 VCRO de bestreden beslissing te nemen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft een vereiste van formele motivering. Deze uitdrukkelijke motiveringsplicht houdt in dat in de bestreden beslissing in de eerste plaats uitdrukkelijk verwezen wordt naar het bestaan van een eensluidend of een andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Daarnaast dient de verwerende partij in haar beslissing melding te maken van de feitelijke en de juridische determinerende overwegingen van dit verslag. Dit komt er op neer dat zij de concluderende bevindingen van dit verslag opneemt in haar beslissing. Vervolgens zal de verwerende partij zich in haar beoordeling bij het verslag kunnen aansluiten of de bevindingen uit dit verslag kunnen weerleggen.

2.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een met de bestreden beslissing volledig gelijklopend verslag heeft opgesteld.

De Raad stelt tevens vast dat de materiële motieven van de bestreden beslissing, gelijklopend aan deze van het verslag, door de verzoekende partij werden bekritiseerd onder het eerste en tweede middel. De Raad heeft deze middelen als ongegrond verworpen. Er werd geen schending van de materiële motiveringsplicht noch van de zorgvuldigheidsplicht vastgesteld.

Het niet vermelden van de concluderende bevindingen van het verslag in de bestreden beslissing heeft de verzoekende partij dus niet belet om toch deze beoordeling te bekritisieren.

3.

Het louter niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag en gelet op de gelijklopendheid van het verslag en het ongegrond bevinden van de ingeroepen middelen, is het ambtshalve middel niet dienstig voor de verzoekende partij. Een loutere vernietiging voor dergelijke formeel gebrek levert de verzoekende partij immers geen enkel nuttig voordeel op.

Het ambtshalve door de Raad ingeroepen middel is dan ook ongegrond.

D. Tweede ambtshalve middel

In het arrest met nummer S/2011/0018 van 28 maart 2011 roept de Raad ambtshalve de schending in van artikel 4.7.21, §1, eerste lid *in fine* VCRO, van artikel 4.7.21, §8 VCRO, van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en van artikel 4.7.23, §5, eerste lid VCRO en de onwettigheid van de bestreden beslissing wegens machtsoverschrijding.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij sluit zich integraal aan bij het ambtshalve ingeroepen middel.

2.

De verwerende partij verwijst naar de motivering van de bestreden beslissing en stelt dat daaruit duidelijk blijkt dat zij de bedoeling heeft om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De formulering in het beschikkend gedeelte moet volgens de verwerende partij beschouwd worden als een materiële vergissing, die de wettigheid van de beslissing niet kan aantasten.

Bovendien stelt de verwerende partij dat er geen belang is bij het opwerpen van dit middel, omdat een herstelbeslissing dezelfde motivering zou bevatten en dus tot dezelfde conclusie zou komen.

3.

De tussenkommende partij stelt dat de verwerende partij heeft beslist om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen te laten bestaan.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.8.3, §2, eerste lid VCRO kan de Raad steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. De bevoegdheidsverdeling tussen de vergunningverlenende bestuursorganen wordt geacht steeds een middel van openbare orde te zijn.

In casu heeft de verwerende partij beslist over het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010 en dit beroep niet ingewilligd.

In het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing bepaalt de verwerende partij:

“ ...
Artikel 1

Stedenbouwkundige vergunning zoals verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 21 januari 2010 aan de heer en mevrouw [REDACTED] herneemt haar rechtskracht.

...”

Deze formulering strookt niet met de decretale opdracht van de verwerende partij, die, omwille van de devolutieve werking van het administratief beroep, volheid van bevoegdheid heeft en dus opnieuw een beslissing moet nemen over de aanvraag, door een vergunning verlenen of te weigeren.

2.

Nu de verwerende partij het beroep ontvankelijk verklaart, kan ze niet beslissen om de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010 haar rechtskracht te laten hernemen. Door de devolutieve werking van het administratief beroep komt de bestreden beslissing van de verwerende partij immers in de plaats van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010. Bovendien moet de verwerende partij een nieuwe beslissing nemen, gebaseerd op een eigen beoordeling van de aanvraag. De overweging dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010 haar rechtskracht herneemt, doet minstens twijfel ontstaan over deze eigen beoordeling.

De Raad oordeelt echter dat uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing, en na vergelijking met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010, blijkt dat de verwerende partij de aanvraag aan een eigen onderzoek en een eigen beoordeling heeft onderworpen. De Raad leidt dit onder meer af uit de beschrijving van de plaats van de aanvraag en de aanvraag zelf in eigen bewoordingen van de verwerende partij en het uitvoerig onderzoek van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing. De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij ten gronde over de betrokken aanvraag heeft beslist en op basis van een eigen beoordeling een stedenbouwkundige vergunning wil verlenen.

Wanneer uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij ten gronde over het administratief beroep beslist, is de beslissing van de verwerende partij niet onwettig, louter omdat er in het beschikkend gedeelte, weliswaar ten onrechte, wordt gesteld dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 21 januari 2010 haar rechtskracht herneemt. De Raad beschouwt de onterechte stelling dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt als een materiële vergissing die niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het ambtshalve ingeroepen middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS