

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2013/0407 van 23 juli 2013
in de zaak 1112/0418/A/2/0376

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente PITTEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk VAN HEUVEN
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Pres. Kennedypark 6/24
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 8 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Pittem van 2 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning na slopen van de bestaande woning.

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 tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, werd op 6 juni 2012 toegewezen aan de tweede kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ruben MOONEN, die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Dirk VAN HEUVEN die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PITTEM verzoekt met een aangetekende brief van 29 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 16 april 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomen de partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

De tussenkomen de partij heeft een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 8 januari 2010 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij de tussenkomen de partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en het bouwen van een meergezinswoning”*.

De aanvraag betreft een regularisatieaanvraag bestaande uit drie onderdelen:

- de afbraak van een 19^{de}-eeuwse dorpswoning (2 bouwlagen);
- de oprichting van een meergezinswoning met 6 appartementen (huisnummer 5);
- de oprichting van carports in de tuinzone bereikbaar via een doorgang.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan 'Roeselare-Tielt' gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 januari 2010 tot en met 26 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De tussenkomende partij verleent op 24 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 30 april 2010, zich aansluitend bij het advies van het college, een voorwaardelijk gunstig advies.

De tussenkomende partij verleent op 5 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partij trekt op 2 maart 2011 deze stedenbouwkundige vergunning naar aanleiding van een schrijven van de architect van de verzoekende partij terug in.

De verzoekende partij stelt tegen deze intrekingsbeslissing op 12 september 2011 juridictioneel beroep in bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak. Met een arrest van 1 december 2011 met nummer 216.641 verwerpt de voorzitter van de tiende Kamer de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging wegens het gebrek aan rechtsmacht om over de vordering uitspraak te doen. Met een arrest van 29 februari 2012 met nummer 218.249 stelt dezelfde voorzitter de afstand van geding vast.

De verzoekende partij tekent ook op 5 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 oktober 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 november 2011 beslist de verwerende partij op 8 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het betreft een uitzonderlijk dossier, omdat op 05.05.10 een stedenbouwkundige vergunning verleend werd door het schepencollege, die echter, toen het gebouw reeds in uitvoering was, ingetrokken werd op 02.03.11.

Op 14.07.11 oordeelde het agentschap voor binnenlands bestuur na een klacht daarover van aanvrager om niet op te treden tegen de beslissing van het schepencollege om de reeds deels uitgevoerde vergunning te vernietigen en in zijn uitvoering te schorsen, zie de motivatie in bijlage. Momenteel is nog een verzoek tot schorsing en nietigverklaring hangende bij de Raad van State.

De reden van de intrekking van de vergunning werd door het schepencollege behoorlijk toegelicht, onder meer tijdens het onderzoek door het agentschap voor binnenlands bestuur.

Het college argumenteert dat er sprake is van misleidende gegevens in de bouw aanvraag en het college zodoende op basis van bedrog een bouwvergunning toekende. Om deze reden acht het college de vergunning als onregelmatig en meent dat deze als onbestaande beschouwd moet worden. Het college besliste tot intrekking van de vergunning en staking der werken. Aanvrager komt, na een vernietigingverzoek te hebben ingediend bij de Raad van State, ook in beroep tegen deze beslissing. Dit beroep dient als ontvankelijk beschouwd omdat in de intrekkingbeslissing de modaliteiten van het beroep niet voldoende vermeldt. Volgens de Raad van State neemt de beroepstermijn bij ontstentenis daarvan geen aanvang (R.v.S., nr. 199.641, 18 januari 2010).

De aanvraagplannen maken duidelijk melding, zowel in woorden als op tekening, en dat op de aanzichten en de snede, alsook op de tekening van de bestaande toestand, dat de nokhoogte van het ontworpen gebouw en deze van de aanpalende buur, ■■■, gelijk zal zijn, meer bepaald pas 11,36 ten opzichte van de vloerplaat vloers.

In werkelijkheid is de nok van de buur pas 10,20 of met andere woorden 116cm lager dan op plan aangegeven. Het resultaat in werkelijkheid is dat de nok van de in aanbouw zijnde meerwoning een stuk boven deze van de buur van ■■■ uitkomt, en ook meer dan voorzien boven de andere buur.

Als de ingediende plannen, waarop het college zich baseerde om de vergunning af te leveren, wel de correctie nokhoogtes zou vermeld hebben, is het aannemelijk dat het bestuur indertijd anders over de bouwvergunning zou beslist hebben. Deze stelling wordt bevestigd door de intrekking van de vergunning door dit college, maar valt ook af te leiden uit de afwegingen zoals te lezen in de vergunning zelf.

Bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening wordt immers driemaal gesteld dat de nok aansluit op deze van de aanpalende woning en qua gabariet op de onmiddellijke omgeving. Ook in het voorafgaandelijke driepartijenoverleg werd een gelijke nokhoogte als richtlijn opgenomen.

Besloten moet worden dat de plannen niet correct waren.

Een vergunning die steunt op onjuiste of onvolledige gegevens is onwettig (R.v.St., nr.74.453, 24 juni 1998 (Van der Mijnsbrugge)).

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid omdat de aanvraag dateert van na 1 maart 2010 en er meer dan 6 woongelegenheden voorzien worden met toegangsdeuren op meer dan twee niveaus.

...

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03.

...

Bovenstaande juridische belemmering, de onjuistheid in de plannen, maakt een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in feite irrelevant. Dit euvel kan niet bijgestuurd worden middels een voorwaarde of middels gewijzigde plannen, omdat het enkel over niet essentiële wijzigingen mag gaan. Gezien de historiek van de aanvraag, de afspraken gemaakt tijdens het driepartijenoverleg kan gesteld worden dat een afwijkende nokhoogte van de buur van meer dan een meter niet bijkomstig is.

Het betreft een belangrijk zicht, waarbij de reeds afgebroken 19^{de}-eeuwse dorpswoning van zeer beperkte omvang was, slechts een enkele bouwlaag hoog. Besloten moet worden dat het niet mogelijk is de vergunning te verlenen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bovenstaande legaliteitsbelemmering maakt een opportuniteitsbeoordeling irrelevant.

Naast een aanpassing van de toegang van het gebouw, die niet voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid, kan een vraagteken gesteld bij volgende ruimtelijke aspecten:

-de hoofdtoegang tot de appartementen situeert zich halverwege de doorrit die 2,8m breed is

-parkeren gebeurt in de tuinzone

-de nok dient aan te sluiten bij de geboor

De argumenten van de aanvrager, verwijzende naar gelijkaardige situaties in de omgeving, kan geen aanleiding geven tot het regulariseren van een nokhoogte die fundamenteel afwijkt van wat voorafgaand afgesproken was en wat ook op de plannen aangegeven was.

De bestaande dorpswoning was slechts een bouwlaag hoog, het is aangewezen dat de nok aansluit op deze van de buurwoning.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Na het in beraad nemen van de zaak heeft de verzoekende partij, met een aangetekende brief van 16 mei 2013, de Raad laten weten dat zij afstand wenst te doen van haar vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Om van deze voorgenomen afstand akte te kunnen nemen, dienen de debatten te worden heropend.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PITTEM is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS