

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0129 van 14 september 2011
in de zaak 2010/0481/A/3/0456

In zake: het college van burgemeester en schepenen van **de gemeente LINT**

vertegenwoordigd door:
de heer Stanny TUYTELEERS, burgemeester, en mevrouw An
ROMEYNS, gemeentesecretaris

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], hierna de aanvragers, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint van 25 januari 2010 ingewilligd. De deputatie heeft aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor het bouwen van een woning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 september 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

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. FEITEN

Op 25 maart 2008 levert de verzoekende partij een stedenbouwkundig attest af waarbij wordt gesteld dat het perceel bouwgrond, voorwerp van de aanvraag, in aanmerking komt voor het bouwen van een kopwoning op de linker perceelsgrens, en dat het gabarit dient aangepast te worden aan de naastgelegen woning – [REDACTED].

Op 20 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woning”.

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning in halfopen bebouwing op een perceel met een breedte van ongeveer 12 meter. De woning heeft een gevelbreedte van 9 meter en een bouwdiepte van 13 meter over beide bouwlagen zodat de bouwhoogte van zowel voor- als achtergevel 6 meter bedraagt. De aanpalende eengezinswoning links te [REDACTED], waar tegenaan dient gebouwd te worden, heeft één bouwlaag, een zolderlaag onder hellend dak en een bouwdiepte van 10 meter.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied. 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.

De aanvraag werd beperkt bekendgemaakt omdat de aangevraagde bouwwerken sterk verschillen van het gabarit van de links naastgelegen woning. Tijdens deze periode van beperkte bekendmaking heeft mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED], een bezwaarschrift ingediend met betrekking tot de voorziene bouwdiepte van 13 meter.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint weigert op 25 januari 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Een uitbouw, zoals gevraagd door [REDACTED] kan enkel worden toegestaan mits het uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van de betrokken buur.

Na verschillende bemiddelingspogingen tussen beide partijen is er geen akkoord uit de bus gekomen.

Vermits er geen akkoord van de betrokken buur kan bekomen worden dient de voorliggende aanvraag te worden geweigerd.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers op 20 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lint bevestigt naar aanleiding van het administratief beroep in zitting van 15 maart 2010 haar ongunstig standpunt van 25 januari 2010.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarde dat de scheimuur aan gebuurzijde met een kwalitatief en esthetisch materiaal afgewerkt wordt, en met de volgende motivering:

“ ...

- *De woning heeft een bouwdiepte en bouwhoogte die de algemeen aanvaarde normen niet overschrijden;*
- *Het perceel is afdoende groot, de draagkracht ervan wordt niet overschreden;*
- *Het bouwen op het perceel volgens gabarit van de relatief kleine aanpalende woning links zou de beide percelen hypothekeren.*
- *Door de oriëntatie van de percelen is de hinder van de scheimuur naar de linker buur toe zeer beperkt;*

...”

Na de hoorzitting van 6 april 2010, beslist de verwerende partij op 8 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het betreft een eengezinswoning in half open bebouwing die links op het perceel dient ingeplant te worden, grenzend aan een reeds bestaande eengezinswoning.

De bestaande woning heeft een totale bouwdiepte van 10 meter en bestaat uit een gelijkvloerse verdieping en een bouwlaag onder hellend dak. Deze woning heeft een kroonlijsthoogte van 3,70 meter. De geplande woning heeft een kroonlijsthoogte van 6 meter zowel aan de voor- als aan de achtergevel en een totale bouwdiepte van 13 meter, hetgeen drie meter dieper is dan de aanpalende woning.

Het gevolg is dat de nieuwe woning een totaal ander gabarit vertoont dan de bestaande aanpalende woning. Door dit verschil in bouwhoogte en bouwdiepte ontstaat een blinde scheimuur aan de zijde van de buur van 3 meter diep en 6 meter hoog. Omdat de buurvrouw met deze situatie niet akkoord kan gaan wordt de vergunning door de gemeente geweigerd.

Op zich is de aanvraag aanvaardbaar: de bouwdiepte van de nieuwe woning bedraagt 13 meter hetgeen ruim onder de aanvaardbare norm is (17 meter op het gelijkvloers en 13 meter op de verdieping). De woning is niet overdreven groot, de draagkracht van het perceel wordt niet overschreden. De omgeving wordt gekenmerkt door woningen in halfopen en open bebouwing met gelijkaardige of grotere afmetingen.

De aanpalende woning is een relatief kleine woning met slechts een bouwlaag. Wanneer deze woning bepalend wordt voor wat er op het aanpalende perceel gebouwd wordt zal dit later ook omgekeerd zo zijn. Wanneer de linker buur ooit diens bestaande woning wenst uit te breiden zal dit ook niet mogelijk zijn omwille van de buur rechts, die zich ook aan het gabarit moest houden.

Het allerbeste, huidige gabarit hypothekeert zodoende beide percelen en verhindert dat er woningen met twee volwaardige woonlagen en met een grotere bouwdiepte dan 10 meter, kunnen opgetrokken worden.

Wat de lichtinval betreft, zal deze scheimuur relatief weinig hinder opleveren voor de linksaanpalende buur, omwille van de oriëntatie van de percelen (noordnoordoost).

Vanuit bovenstaand standpunt kan geconcludeerd worden dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is en dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt, op voorwaarde dat de scheimuur aan gebuurzijde met een kwalitatief en esthetisch ogend materiaal wordt afgewerkt.

Op 25 maart 2008 werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd, waarin werd gesteld dat het perceel bouwgrond in aanmerking komt voor het bouwen van een kopwoning op de linker perceelsgrens. Het gabariet dient aangepast aan de naastgelegen woning, [REDACTED]. Dit attest vervalt echter na twee jaar. Bovendien gaf de gemeente tijdens de hoorzitting te kennen dat zij zich wel kunnen vinden in huidige aanvraag.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een regenwaterput van 500 liter.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard op voorwaarde dat de scheimuur aan gebuurzijde met een kwalitatief en esthetisch ogend materiaal wordt afgewerkt

...

Dit is de bestreden beslissing.

Op vraag van de verzoekende partij, die opmerkte dat de zinsnede ‘Bovendien gaf de gemeente tijdens de hoorzitting te kennen dat zij zich wel kunnen vinden in huidige aanvraag’, zoals vervat in de eerste versie van de bestreden beslissing, niet overeenstemde met haar standpunt, werd

vermelde materiële vergissing door de verwerende partij rechtgezet. De tweede, verbeterde versie van de bestreden beslissing werd opnieuw aan alle partijen betekend.

Met een ter post aangetekende zending van 16 juni 2010 heeft mevrouw [REDACTED] eveneens een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld bij de Raad. Dit dossier is gekend bij de Raad onder het nummer 2010/0530/A/3/0499.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De gecorrigeerde bestreden beslissing van 8 april 2010 werd door de verwerende partij, na rechtzetting van de vernoemde materiële vergissing, aan de verzoekende partij betekend met een ter post aangetekende brief van 4 mei 2010. Het voorliggende beroep, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 2 juni 2010, is overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO derhalve tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is. Bijgevolg beschikt zij over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

In het onderdeel *‘Betreffende de middelen’* verwijst de verzoekende partij enerzijds naar een verklaring van 30 november 1994 van de toenmalige eigenares van het perceel, voorwerp van de huidige aanvraag en anderzijds wijst de verzoekende partij op het feit dat het stedenbouwkundig attest van 25 maart 2008 nog altijd gold op het moment dat de huidige aanvraag werd ingediend.

In het document van 30 november 1994 verklaart de toenmalige eigenares van het perceel dat het haar bekend is dat bij het aanvragen van een bouwvergunning door haarzelf of door haar rechtverkrijgenden, door de bevoegde overheid de verplichting zal worden opgelegd om op kwestieus perceel het gebouw op dezelfde perceelsgrens op te richten met dezelfde gevelhoogte, dakvorm en materialen voor gevels en dakbedekking.

De verzoekende partij besluit haar relaas als volgt: *‘In de hierbij bestreden beslissing worden ten onrechte de verklaring van 30 november 1994 en het geldig stedenbouwkundig attest van 25 maart 2008 niet als beoordelingsgrond gehanteerd, wat niet aanvaardbaar is.’*

Beoordeling door de Raad

In de mate dat de door de verzoekende partij geformuleerde *grief* al als een middel in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO kan beschouwd worden, is de Raad van oordeel dat verklaring van 30 november 1994 een louter burgerlijke overeenkomst betreft die, onverminderd de toepassing van artikel 4.2.22, §1, eerste lid VCRO, niet tegenstelbaar is aan de verwerende partij en bovendien niet kan aangemerkt worden als een beoordelingsgrond of - element in de zin van artikel 4.3.1 VCRO en volgende. De verwerende partij diende het stedenbouwkundig attest

van 25 maart 2008 evenmin als beoordelingsgrond of - element te hanteren aangezien vermeld attest op het moment dat de bestreden beslissing werd genomen reeds vervallen was.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk doch ongegrond.
2. 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 14 september 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER