

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. RvVb/A/1516/0970 van 19 april 2016
in de zaak 1112/0825/A/3/0738

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ann DEVROE
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Louizastraat 32 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

■■■■■

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

■■■■■

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 2 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tot en met vierde tussenkomen partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 30 januari 2012 ingewilligd. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een alleenstaande woning en het slopen van de huidige woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

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 eerste tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 januari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ann DEVROE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE die verschijnt voor de tussenkomende 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 19 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

2.

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 25 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 oktober 2012 het verzoek tot tussenkomst onontvankelijk verklaard aangezien het verzoek niet per beveiligde zending werd toegezonden zoals artikel 4.8.14 VCRO vereist.

De tweede tot en met de vierde tussenkomende partij betwisten deze vaststellingen niet en voeren evenmin redenen van overmacht of van enige dwaling omtrent het recht aan, die de schending van artikel 4.8.14 VCRO desgevallend zouden kunnen verschonen.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede, derde en vierde tussenkomende partij is dan ook onontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 4 februari 1960 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een huis. Op 11 oktober 2004 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage/berging achter op het perceel.

Op 24 februari 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op 1,90 m van de rechter perceelsgrens. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 6 juni 2011 deze vergunning omdat een afstand van 1,90m ten opzichte van de rechter perceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet verantwoord is. De vergunning wordt ook in graad van administratief beroep geweigerd. Tegen de beslissing van 13 oktober 2011 wordt geen juridictioneel beroep aangetekend.

Op 30 maart 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het herbouwen van de woning en voor een functiewijziging van de garage/berging tot permanente woning. Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] neemt geen beslissing binnen de decretaal voorziene termijn zodat de aanvraag wordt geacht stilzwijgend te zijn geweigerd. Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing wordt geen administratief beroep ingesteld.

Op 27 september 2011 dient de verzoekende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de functiewijziging van de garage/berging naar vakantiewoning en de regularisatie van de garage/berging. Op 3 januari 2012 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] deze vergunning onder voorwaarden. Het administratief beroep van de tweede, derde en vierde tussenkomende partij wordt op 16 juni 2012 verworpen. De tweede, derde en vierde tussenkomende partij hebben tegen deze beslissing een vordering tot vernietiging ingesteld bij de Raad. Het dossier is gekend onder rolnummer 1112/0783/A/3/0704.

2.

Op 27 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een alleenstaande woning en slopen huidige woning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

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 28 oktober 2011 tot en met 4 december 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 10 november 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 27 december 2011 een gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 januari 2012 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 30 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Gelet op de oorspronkelijk ingediende gelijkaardige aanvraag d.d. 24/02/2011 (ref. 8.00/41081/4683.3), geweigerd op 06/06/2011 o.w.v. een te smalle bouwvrije strook rechts (ca. 1.90 m); dat op 13/10/2011 de Bestendige Deputatie het beroep ingesteld tegen deze verworpen heeft;

Overwegende dat de huidige aanvraag, ingediend op 27/10/2011, voorziet in het slopen van de bestaande woning en het herbouwen ervan op ca. 3 m van de linker perceelsgrens, als vrijstaande eengezinswoning met twee bouwlagen onder hellend dak; dat t.o.v. de linker perceelsgrens eveneens een bouwvrije strook van ca. 3 m gerespecteerd wordt;

Overwegende dat door deze verschuiving van inplanting niet meer voldaan wordt aan de regel om op minstens $\frac{3}{4}$ van de bestaande oppervlakte te herbouwen 'op dezelfde plaats'; dat het hier bijgevolg de facto gaat om herbouwen 'op een gewijzigde plaats' en dat dit de mogelijkheid schept tot het voorzien van raamopeningen in de rechter zijgevel, hetgeen de ontworpen woning een normale/volwaardige zijgevel bezorgt en hetgeen bevorderlijk is voor het straatbeeld en de goede plaatselijke ordening;

Overwegende dat blijkens het statistisch formulier de bestaande woning een totaal volume van ca. 542 m³ heeft; dat het ontwerp een nieuwbouwwolume van ca. 410 m³ voorziet, hetgeen ruim beneden het toelaatbare maximum van 1000 m³ valt; dat de herbouwde woning bovendien in voldoende mate het architecturale karakter van de bestaande woning respecteert, in die zin dat de nieuwbouw eveneens twee bouwlagen onder hellende bedaking voorziet en uitgevoerd wordt in baksteenmetselwerk;

Overwegende dat de zgn. 'gemene' muur destijds opgericht werd door en op kosten van de eigenaar van het perceel waarop huidige aanvraag betrekking heeft; dat uit het bezwaarschrift niet blijkt dat de aanpalende ooit enige vergoeding betaald heeft om de helft van de muur 'over te nemen' en aldus werkelijk 'gemeen' te maken; dat daardoor ons inziens geen akkoord vereist is om de bewuste muur te slopen; dat dit echter een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft waarover wij ons verder niet wensen uit te spreken;

Overwegende dat bij goedkeuring van huidige aanvraag de toepassing van de afwerkingsregel zonder voorwerp wordt aangezien het ontwerp erop gericht is de 'wachtmuur' te laten verdwijnen en te vervangen door een volwaardige, 'vrijstaande' zijgevel; dat het volkomen logisch is dat de eerst ingediende aanvraag (d.d. 24/02/2011), waarvan huidige aanvraag de 'opvolger' is, alle navolgende beïnvloedt en niet omgekeerd; dat de afwerkingsregel bovendien geen onverkort 'recht' schept maar een uitzonderingsregel op voornamelijk esthetische basis is die erop gericht is storende 'blinde' muren weg te werken; dat dit probleem hier op een ruimtelijk verantwoorde wijze opgelost wordt middels het herbouwen van de bestaande woning op ca. 3 m van de perceelsgrens; dat aldus moet geconcludeerd worden dat het ontwerp de rechten van aanpalende niet aantast; dat integendeel zelfs kan worden gesteld dat het opschuiven van de woning, weg van de perceelsgrens, een efficiëntere landbouwexploitatie van het aanpalend perceel zal toelaten;

Overwegende dat door de functiewijziging van het achterliggend afzonderlijk bijgebouw naar vakantiewoning (ref. 8.00/41081/4683.6) inderdaad twee vrijstaande gebouwen op hetzelfde perceel zullen voorkomen; dat dit echter ook nu reeds het geval is; dat het echter niet om twee volwaardige woningen gaat, doch om één volwaardige woning vooraan en één bijhorend bijgebouw achteraan, dat dienstig wordt als vakantiewoning;

Gelet op de vergunning, in beroep bij de Bestendige Deputatie goedgekeurd op 24/11/2011, op naam van mevr. ■■■■■, voor het bouwen van een (halfopen) eengezinswoning op rechts aanpalend perceel, tegen de bestaande wachtmuur, op basis van de zgn. 'afwerkingsregel' (ref. 8.00/41081/2545.3); dat tegen deze vergunning op dit moment echter nog beroepsmogelijkheid bestaat;

Gelet op de stopzetting op 05/12/2011 van de procedure (op vraag van de aanvrager) m.b.t. een latere, gelijkaardige aanvraag van mevr. ■■■■■ (ref. 8.00/41081/2545.4);

Overwegende dat het ontwerp de goede plaatselijke ordening niet schaadt;

Besluit:

Het ingediende bezwaarschrift ontvankelijk doch ongegrond te verklaren;

Gunstig advies

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

...

De tweede, derde en vierde tussenkomende partij tekenen tegen deze beslissing op 7 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 de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 15 mei 2012 beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

" ...

2.7.2 De juridische aspecten

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning, niet in functie van een agrarische activiteit, is principieel in strijd met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in afwijkingsmogelijkheden voor het herbouwen van zonevreemde woningen:

(...)

De voorliggende aanvraag beoogt het slopen van een woning met een wachtgevel op de perceelsgrens en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning op 3 m van de rechter perceelsgrens.

Volgens art. 4.4.11. van de codex geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, onverkort, en moet het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden worden.

De bestaande woning is een half open woning, met 3 vrijstaande gevels en 2 bouwlagen onder hellende bedaking, gebouwd tot op de perceelsgrens. De aanvraag voorziet echter een vrijstaande woning van 1 à 2 bouwlagen. Dit is duidelijk een andere verschijningsvorm

en typologie, zodat het gevraagde bezwaarlijk in overeenstemming kan geacht worden met de bepalingen van art. 4.4.11

Daarenboven werd bij besluit van deputatie van 24 november 2011 in toepassing van de afwerkingsregel een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de rechtsaanpalende eigenaar, beroepsinsteller, strekkende tot het bouwen van een halfopen woning tegen de halfopen woning nr. [REDACTED]. Hiertegen werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot op vandaag zonder gevolg. De toen vergunde werken zouden al aanvang genomen hebben.

Het zou niet van een goed ruimtelijk beleid getuigen eerst een vergunning te verlenen in toepassing van de afwerkingsregel, een regel die in het leven geroepen werd om wachtgevels af te werken, om daarna, nog voor de vergunde woning afgewerkt is, het gebouw waartegen aangebouwd werd en dat bestaansrecht geeft aan de nieuwe woning, te laten slopen en vervangen door een vrijstaande woning. Op die manier ontstaat immers opnieuw een wachtgevel, zij het deze maal deze van de herbouwde woning. Het op die manier creëren van nieuwe wachtgevels in landelijk gebied kan niet aanvaard worden.

De beoogde toestand levert bijgevolg geenszins een betere plaatselijke aanleg op.

In de aanvraag wordt overigens nergens gemotiveerd waarom de verplaatsing van de woning een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept zou inhouden, zoals vereist volgens art.4.4.14. §1.

Het gevraagde valt dus principieel niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, zijn verdere opportuniteitsafwegingen niet meer relevant.

2.8 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 20 december 2011 een vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 november 2011, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een vergunning wordt verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED], ingesteld. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1112/0291/SA/3/0259.

Met een arrest van 19 april 2016 met nummer RvVb/A/1516/0968 heeft de Raad de beslissing van 24 november 2011 vernietigd.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. BEVEL TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

1.

De Raad stelt vast dat de thans bestreden beslissing steunt op het volgende determinerend weigeringsmotief:

“ ...

Daarenboven werd bij besluit van deputatie van 24 november 2011 in toepassing van de afwerkingsregel een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de rechtsaanpalende eigenaar, beroepsinsteller, strekkende tot het bouwen van een halfopen woning tegen de halfopen woning nr. [REDACTED]. Hiertegen werd beroep aangetekend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tot op vandaag zonder gevolg. De toen vergunde werken zouden al aanvang genomen hebben.

Het zou niet van een goed ruimtelijk beleid getuigen eerst een vergunning te verlenen in toepassing van de afwerkingsregel, een regel die in het leven geroepen werd om wachtgevels af te werken, om daarna, nog voor de vergunde woning afgewerkt is, het gebouw waartegen aangebouwd werd en dat bestaansrecht geeft aan de nieuwe woning, te laten slopen en vervangen door een vrijstaande woning. Op die manier ontstaat immers opnieuw een wachtgevel, zij het deze maal deze van de herbouwde woning. Het op die manier creëren van nieuwe wachtgevels in landelijk gebied kan niet aanvaard worden.

De beoogde toestand levert bijgevolg geenszins een betere plaatselijke aanleg op. In de aanvraag wordt overigens nergens gemotiveerd waarom de verplaatsing van de woning een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept zou inhouden, zoals vereist volgens art.4.4.14. §1.

Het gevraagde valt dus principieel niet binnen het toepassingsgebied van voormelde afwijkingsbepaling.

...”

2.

Uit het voorgaande blijkt ontegensprekelijk dat de verwerende partij voor de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, als uitgangspunt de op 24 november 2011 aan de tweede tussenkomende partij en in toepassing van de afwerkingsregel verleende stedenbouwkundige vergunning hanteert. Een stedenbouwkundige vergunning waaraan, anders dan de verwerende partij in de bestreden beslissing lijkt aan te nemen, tot op heden geen uitvoering werd gegeven.

Met een arrest van 19 april 2016 (nr. RvVb/A/1516/0968 heeft de Raad de beslissing van 24 november 2011 evenwel vernietigd zodat de grond van het determinerend weigeringsmotief, zowel in feite als in rechte, is verdwenen en het de thans bestreden beslissing dus niet langer nuttig kan schragen. Bij uitbreiding stelt zich dan ook de vraag of de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nog zorgvuldig dan wel redelijk kan genoemd worden.

Gegeven vermelde ambtshalve vaststellingen acht de Raad het aangewezen om de heropening van de debatten te bevelen om aan partijen de mogelijkheid te bieden om middels een aanvullende nota hun standpunt kenbaar te maken betreffende de impact van het arrest van 19 april 2016 (nr. RvVb/A/1516/0968) op de regelmatigheid van de thans bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] is onontvankelijk.
3. De Raad beveelt de heropening van de debatten en verleent aan de verzoekende partij, de verwerende partij en de eerste tussenkomende partij een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig tussenarrest, om desgevallend te handelen conform hetgeen is bepaald in onderdeel VI van huidig arrest.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 19 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Sacha DEBUSSCHERE, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Sacha DEBUSSCHERE

Filip VAN ACKER