

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0304 van 30 juli 2012
in de zaak 2009/0114/A/1/0106

In zake:

1. de heer [REDACTED]
 2. mevrouw [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen BLOMME
kantoor houdende te 8820 Torhout, Vredelaan 25

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 17 december 2009 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 4 januari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 november 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel van 19 mei 2009 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden van een bestaande woning.

Het besluit heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 31 mei 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Koen BLOMME, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 16 februari 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“uitbreiden bestaande woning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 februari 1979 vastgestelde gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is gelegen binnen de omschrijving van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling VK 0109/1, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel op 4 januari 1974.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 februari tot en met 25 maart 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gistel weigert op 19 mei 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen, met als motivering:

“ ...

Advies van de stedenbouwkundige ambtenaar:

Overwegend gedeelte

Beknopte beschrijving van de aanvraag:

Het betreft hier een stedenbouwkundig aanvraag voor:

- ❖ *het uitbreiden van een bestaande vrijstaande woning met een overgangsruimte tussen hoofdbouw en bestaande tuinberging in te richten als fitnessruimte;*
- ❖ *een bestemmingswijziging van tuinberging naar fitnessruimte;*
- ❖ *de bouw van een buitenzwembad van 10 bij 6m;*

- ❖ een regularisatie van volgende bijgebouwen of constructies:
 - houten scheidingswand ter afbakening van een compostruimte
 - een tuinberging van 21,45 m²
 - een fietsen- en aanhangwagenberging van 19.50 m²
 - een berging voor mazouttank en afval van 8,2 m²
 - een carport met begroeide opendakstructuur van 31 m².

...

<u>Verkavelingsvoorschriften</u>	<u>Afwijkingsvoorstellen</u>
1. De bouwdiepte op het gelijkvloers is beperkt tot 15 m.	1. De bouwdiepte wordt door de geplande uitbreiding op het gelijkvloers op 18,60 m gebracht.
2. De afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens bedraagt min. 3 m tenzij koppeling mogelijk.	2. De totale oppervlakte van alle bijgebouwen bedraagt 80,15 m ² .
3. De bijgebouwen op min. 10 m achter het hoofdgebouw op te richten.	3. De bijgebouwen bevinden zich op 0 tot 0,5 m van de zijdelingse perceelsgrens.
4. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3 m.	4. De tuinberging ligt op 3 m van de achterzijde van het hoofdgebouw, de fietsen- en aanhangwagenberging en de berging voor mazouttank en afval situeren zich voor de achterzijde van het hoofdgebouw.
	5. De nokhoogte van de tuinberging bedraagt 3,15 m

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende de ligging van de bouwplaats langs een verharde en uitgeruste weg;

Overwegende dat de combinatie van de gevraagde afwijkingen aanleiding geven tot een oneigenlijke wijziging van de goedgekeurde verkaveling;

Overwegende dat de algemene strekking van de goedgekeurde verkaveling niet wordt gevolgd en het bouwplan geen uitvoering is van de basisvisie zoals vastgelegd in de goedgekeurde verkaveling;

Overwegende dat door inwilliging van de afwijkingen de rechten van de andere eigenaars in dezelfde verkaveling geschaad worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Het ontwerp is niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen en niet verenigbaar met zijn onmiddellijke omgeving of met de goede plaatselijke aanleg.

De aanvraag wordt geweigerd door het college van burgemeester en schepenen om redenen opgegeven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, dat wordt onderschreven door het college van burgemeester en schepenen.

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 18 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 12 november 2009 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

De afwijkingen t.a.v. de voorschriften van de VK dienen te worden getoetst aan de beperkte mogelijkheid af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, zoals bepaald in art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1. De bouwdiepte is beperkt tot 15m

De huidige aanvraag voorziet in een diepte tot 21m, aangezien alle uitbreidingen die fysisch verbonden zijn met de woning in rekening brengt.

De bestaande keukenuitbouw heeft al een bouwdiepte van 17,8m terwijl een bouwdiepte van 20m relatief courant is in de nabije omgeving, wat blijkt op de luchtfoto, zodat een afwijking tot 20m billijk is juridisch verdedigbaar.

De woning na verbouwing, dus inclusief de uitbreiding die er fysisch mee verbonden is, dient echter ook te voldoen aan het voorschrift dat de afstand van de vrije gevel tot de perceelsgrens minstens 3m moet bedragen. Deze feitelijke bouwvrije strook wordt in het ontwerp tot 0m herleid, wat in dit geval niet verdedigbaar is.

2. De oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt max. 30m².

Aangezien ervan wordt uitgegaan dat uitbreidingen die fysisch met de woning hier de tuinberging betreft die slechts 7,15 x 3m meet en dus binnen de norm valt.

Bijgevolg kan volgens de configuratie van dit plan geen strijdigheid vastgesteld worden.

3. De afstand van de bijgebouwen tot de perceelsgrens bedraagt min. 1m tenzij koppeling mogelijk is.

Het bijgebouw, de tuinberging, nadert tot op enkele cm. van de perceelsgrens terwijl de gevel er schuin ingeplant is t.a.v. de grens.

Het is duidelijk dat dit aanleiding geeft tot de oneigenlijke wijziging van de voorschriften en de algemene strekking van het plan niet gerespecteerd blijft.

4. De bijgebouwen op min. 10m achter het hoofdgebouw op te richten

De tuinberging nadert tot op 0,85m van het hoofdgebouw. In dezelfde geest als hierboven kan gesteld worden dat dit aanleiding geeft tot het oneigenlijk wijzigen van de voorschriften terwijl de algemene strekking van het plan niet gerespecteerd blijft.

5. De hoogte van de bijgebouwen wordt beperkt tot 3m

Een hoogte van een bijgebouw van 3,2m i.p.v. 3m is een afwijking die gezien het marginaal karakter geen aanleiding geeft tot een oneigenlijke wijziging van de verkaveling en het niet respecteren van de algemene strekking van het plan.

In zijn geheel komt de aanvraag neer op een oneigenlijke wijziging van de verkaveling en het niet respecteren van de algemene strekking van het plan.

Er is tevens voorbijgegaan aan de bebouwingsdichtheid die bepaald is door een V/T index van maximaal 0,3 wat neerkomt op een maximale vloeroppervlakte van 372m² voor een terrein van 1240m².

De bestaande vloeroppervlakte is echter reeds 372m², als volgt berekend: 187m² (gelijkvloers); 108m² (verdieping); 14m² (terras); 47m² (zolder).

De codex laat niet toe hiervan af te wijken zodat moet besloten worden dat elke uitbreiding juridisch onmogelijk is.

De bestaande pergola boven de 2 autostalplaatsen, aansluitend op het bijgebouw rechts van de woning is een constructie die, zover het een open lattenwerk betreft zonder gesloten dak en binnen de 30m van een vergund woongebouw, behoort tot een normale tuinuitrusting en vrijgesteld van vergunningsplicht.

De aanleg van een zwembad van 60m² behoort niet tot de normale tuinuitrusting en is wel onderworpen aan stedenbouwkundige vergunningsplicht. De verkavelingsvoorschriften sluiten de aanleg van een zwembad niet uit maar een zwembad valt tevens onder constructies die meegerekend worden voor het bepalen van de V/T index, waardoor ook de aanleg van het zwembad niet mogelijk is.

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorliggende ontwerp zal nauwelijks waarneembaar zijn van op de straat, door de groenaanleg bij de pergola (indien niet bladverliezend in de winter) en omdat de bijgebouwen van de buur de uitbreiding aan het zicht onttrekken.

Gelet op de legaliteitsbelemmering is een opportuiniteitsbeoordeling echter irrelevant.

c. Conclusie

Het is onmogelijk de aanvraag zelfs maar deels te kunnen vergunnen omdat de V/T index van maximaal 0,3 die de maximale bebouwingsdichtheid in de verkaveling reeds is bereikt door de bestaande bebouwing en de Codex laat niet toe daarvan af te wijken.

Bijgevolg is er een legaliteitsbelemmering.

De aanvragers kunnen erop gewezen worden dat een aangepaste V/T index enkel met een verkavelingswijziging kan vergund worden. In tweede instantie kan, in het geval de wijziging wordt goedgekeurd, de aanleg van het zwembad, de uitbreiding van de woning en de omvorming van berging tot fitness + bijgebouw met een nieuw in te dienen dossier bij de gemeente worden aangevraagd. De mazouttank, de fietsen- en afvalberging zijn bij voorkeur te integreren in een vrijstaand bijgebouw van max. 30m² en ingeplant minstens evenwijdig of op een grotere afstand tot de perceelsgrens en op een grotere afstand van de woning dan nu het geval is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 17 november 2009 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 17 december 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de vergunning en beschikken krachtens artikel 4.8.16, §1, 1° VCRO over het vereiste belang.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt dat het verzoekschrift onontvankelijk is omdat de verzoekende partijen, volgens haar, het beroep bij de Raad als een volwaardig administratief beroep beschouwen en de verzoekende partijen zich veroorloven de beroepsgrievens tijdens de procedure nog verder toe te lichten en zelfs aan te vullen.

Beoordeling door de Raad

De Raad spreekt zich als administratief rechtscollege uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning (artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO). Wanneer de Raad vaststelt dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing (artikel 4.8.3, §1 VCRO).

Dit betekent dat een bij de Raad ingesteld beroep minstens de vernietiging van een bestreden beslissing moet beogen.

Ook in de memorie van toelichting wijst de decreetgever er trouwens op dat de Raad zich als administratief rechtscollege uitspreekt over annulatieberoepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 195, nr. 570).

Indien een partij derhalve beroep aantekent tegen een in laatste aanleg genomen bestuurlijke beslissing, zoals in casu, beoogt deze partij sowieso de vernietiging van deze beslissing.

De Raad beschouwt het door de verzoekende partijen ingestelde beroep dan ook als een annulatieberoep.

Met betrekking tot de mogelijkheid om de beroepsgrievens tijdens de procedure aan te vullen, oordeelt de Raad, op basis van artikel 4.8.16, §3 VCRO, dat de omschrijving van het voorwerp van het beroep alleen kan blijken uit het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie ervan conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, zodat de Raad met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen geen rekening kan houden.

De Raad beoordeelt het door de verzoekende partijen ingestelde beroep dan ook louter op basis daarvan.

De exceptie wordt dan ook afgewezen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In hun enig middel voeren de verzoekende partijen als volgt twee redenen aan waarom zij de inhoud van de bestreden beslissing betwisten:

“ ...

- *er werd in graad van hoger beroep voor de BD voor het eerst gewag gemaakt van een gebeurlijk probleem inzake de V/T verhouding, waar dit in de procedure voor de stad Gistel nooit ter discussie had gestaan. Cliënten hebben zich dienaangaande ook onvoldoende kunnen verdedigen op dit punt. Er was afgesproken dat de beslissing BD zou uitgesteld worden tot cliënten een verweernota op dit punt zouden neerleggen. Ondanks deze afspraak is er toch, zonder dat deze nota reeds was neergelegd, beslissing genomen. Zo hebben cliënten ook nooit enig alternatief plan kunnen voorleggen.*
- *er werd in de bestreden beslissing een totaal verkeerde berekening gemaakt van de verhouding V/T in deze zaak, waarbij de verschillende oppervlaktes verkeerd werden opgeteld/aangerekend en er bovendien zomaar een al te ruime interpretatie is gebeurd van het begrip “vloeroppervlakte” en waardoor de breuk al te nadelig uitviel voor cliënten.*

...”

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Thans voert de verzoekende partij aan zich onvoldoende te hebben kunnen verdedigen wat dit aspect betreft. Meer nog, er zou zijn afgesproken om de beslissing uit te stellen totdat verzoekende partij een bijkomende nota zou hebben neergelegd. Deze bewering is echter niet terug te vinden in het proces-verbaal van de hoorzitting dd. 15.09.2009. (bijlage 9) Wel is een schrijven bekend van verzoekende partij dd. 25.09.2009 met het verzoek om de beslissing uit te stellen in afwachting van een bijkomende argumentatie. (bijlage 14) Evenwel werd dit aspect reeds door de dienst vergunningen op 22.09.2009 nader onderzocht. (bijlage 7) Niettegenstaande de duidelijkheid van de conclusie van dit bijkomend onderzoek, werd een redelijke termijn in rekening gebracht vooraleer een beslissing te nemen. Na ruim anderhalve maand werd dan de bestreden beslissing genomen.

Los van de discussie nopens de interpretatie van het V/T- index, moet echter worden vastgesteld dat de vergunning sowieso diende te worden geweigerd. Meer bepaald de diverse afwijkingen van de verkavelingsvoorschriften (afstand tot de perceelsgrens, inplanting tuinberging tot hoofdgebouw) maken dat er geen sprake meer kan zijn van “beperkte afwijking” in de zin van artikel 4.4.1 Codex. De bestreden beslissing stelt dat ook zeer duidelijk dat “in zijn geheel komt de aanvraag neer op een oneigenlijke wijziging van de verkaveling en het niet respecteren van de algemene strekking van het plan.”

Dat verzoekende partij geen alternatief plan heeft kunnen voorleggen, wijst erop dat verzoekende partij impliciet toegeeft dat het ontwerp zoals zij is ingediend niet vatbaar was voor vergunning. Bovendien moet worden gewezen dat de deputatie in graad van beroep weliswaar voorwaarden kan opleggen aan de vergunning, doch niet een aangepast plan. (artikel 4.3.1 Codex)

De stelling dat de bestreden beslissing is gesteund op en totaal verkeerde berekening, “waarbij de verschillende oppervlaktes verkeerd werden opgeteld/aangerekend en er bovendien zomaar een al te ruime interpretatie is gebeurd van het begrip “vloeroppervlakte” en waardoor de breuk al te nadelig uitviel voor cliënten” is een loutere bewering en wordt op geen enkele wijze met concrete gegevens van de zaak aangetoond. Een beroepsgrief die louter steunt op een bewering, kan niet dienstig worden ingeroepen. (R.v.St., 3 maart 1999, nr. 79.083 (Golf Practice Club bvba)

...”

Beoordeling door de Raad

1.1. met betrekking tot het zich “onvoldoende kunnen verdedigen omdat in graad van hoger beroep ... voor het eerst gewag gemaakt (wordt) van een gebeurlijk probleem waar dit in de procedure voor de stad ... nooit ter discussie had gestaan”

Wanneer de deputatie in beroep beslist over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als een administratief rechtscollege maar als een orgaan van actief bestuur.

Krachtens de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep beslist de overheid in beroep over een aanvraag op grond van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit betreft, en is zij daarbij niet gebonden door de in het beroepen besluit vervatte motivering.

Dit betekent dat de deputatie haar beoordeling niet moet beperken tot de beroepsargumenten en dat de deputatie in haar beroepsbeslissing nieuwe argumenten kan opnemen, zonder gebonden te zijn door de in de eerste aanleg van de administratieve procedure aangewende argumenten.

1.2. met betrekking tot het zich *“onvoldoende kunnen verdedigen omdat ... was afgesproken dat de beslissing ... zou uitgesteld worden tot (de verzoekende partijen) een verweernota ... zouden neerleggen (en) ondanks deze afspraak ... er toch, zonder dat deze nota reeds was neergelegd, (een) beslissing genomen (is en de verzoekende partijen) zo ... ook nooit enig alternatief plan (hebben) kunnen voorleggen”*.

Uit de niet betwiste gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partijen via hun architect en raadsman zijn gehoord op 15 september 2009.

Het horen van de partijen door de deputatie impliceert niet dat alle mogelijke vergunnings- of weigeringsmotieven voorafgaandelijk aan de te horen partijen moeten voorgelegd worden.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen zich voldoende hebben kunnen verdedigen, zelfs rekening houdend met het beweerd niet kunnen voorleggen van een alternatief plan.

2.

De verzoekende partijen stellen wel dat de verwerende partij “de verhouding V/T” volledig verkeerd berekent, maar brengen geen concrete en precieze gegevens bij waaruit blijkt dat de oppervlaktes verkeerd zijn berekend, noch verduidelijken de verzoekende partijen wat dan wel de juiste interpretatie is van het begrip “vloeroppervlakte”: de verzoekende partijen beperken zich dus tot loutere beweringen.

Het middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 juli 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