

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0437 van 12 januari 2016
in de zaak 1112/0051/SA/2/0033

In zake:

■■■■■

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:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Steven RONSE en Kaat DECOCK
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 8 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 4 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 29 maart 2011 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij en zijn echtgenote een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 7 mei 2012 met nummer S/2012/0100 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de vierde kamer, is op 7 november 2011 toegewezen aan de eerste kamer.

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 procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging wordt behandeld, waarna de zaak in beraad werd genomen.

2.

Met een beschikking van 13 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de tweede kamer.

Met een tussenarrest van 16 november 2015 met nummer RvVb/1516/0207 heeft de voorzitter van de tweede kamer de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 december 2015.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Alle procespartijen zijn 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 vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 24 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 november 2011 de tussenkomenende partij, die de aanvrager van de vergunning is, voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. FEITEN

Op 25 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een ééngezinswoning”.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 27 mei 2010 verleent de verwerende partij aan [REDACTED] een vergunning voor de verkaveling van een perceel in twee loten.

De verzoekende partij en [REDACTED] hebben met een aangetekende brief van 8 september 2011 bij de Raad beroep ingesteld dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze verkavelingsvergunning. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2010/0598/SA/1/0558. Met het arrest van 26 augustus 2014 met nummer A/2014/0578 heeft de Raad dit beroep ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

[REDACTED] verkoopt lot 1 van deze verkaveling, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, aan de tussenkomende partij.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgesteld gewestplan ‘Oostende – Middenkust’ gelegen in woongebied.

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

Het perceel is lot 1 van voormelde behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 27 mei 2010.

Middenkustpolder adviseert gunstig op 2 maart 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 29 maart 2011 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

Watertoets

In toepassing van het decreet integraal waterbeleid situeert het projectgebied waarvoor een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend zich niet in een risicogebied voor overstromingen, zoals opgenomen in de kaarten die door het Vlaams Gewest in maart 2003 werden opgemaakt.

...”

De verzoekende partij tekent op 5 mei 2011 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 juni 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 juni 2011 beslist de verwerende partij op 4 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het volgende:

“Enerzijds kan het standpunt van beroeper begrepen worden. Het moet frustrerend zijn dat een woning gekocht wordt van iemand die belooft geen bijkomende woning rechts te bouwen in de tuinzone, waarna hij deze verkavelt en verkoopt, en vervolgens een woning voorzien wordt, middels voorliggende aanvraag. Beroeper heeft een woning die, inzake ramen en tuin zuidelijk georiënteerd is, dus naar [REDACTED] toe.

Anderzijds dient ook begrip gevraagd voor huidige aanvragers, die, zich van geen kwaad bewust, een lot bouwgrond kochten binnen een verkaveling (verkavelingsvergunning wordt betwist bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen) en vervolgens binnen de mogelijkheden van de verkaveling, rekening houdend met de goede ruimtelijke ordening en de oriëntatie, een bescheiden en smaakvolle eengezinswoning lieten ontwerpen, binnen de mogelijkheden die het kleine perceel te bieden had.

Beroepers kochten, zoals vermeld in de historiek boven, hun woning van de verkavelaar die op [REDACTED] woont. Toen zou de verkavelaar, evenwel niet schriftelijk, beloofd hebben dat er geen woning zou komen op huidig [REDACTED]. Vervolgens verkocht hij het lot, dat nu zal bebouwd worden.

De Deputatie besliste in 2010 dat, ook gezien de ligging aan de straat, er een mogelijkheid was en is om een woning te voorzien. De nodige voorwaarden werden toegevoegd aan de verkavelingsvoorschriften. Enerzijds een afstand op de verdieping tot de linkerperceelsgrens van 4m, anderzijds behoorlijke bouwdieptes, die een kleine tuin achteraan toelieten. In art. 4.3.1 van de Codex RO wordt gesteld dat, voor zover een verkaveling voorschriften bevat, deze overeenkomen met de goede ruimtelijke ordening.

Gezien de oriëntatie van de verkaveling met de twee loten, werd in de overwegingen van de beslissing van de Deputatie betreffende de verkavelingsaanvraag opgemerkt dat het ruimtelijk aangewezen was dat

-de zijdelingse afstand van de woning tot de linkerperceelsgrens op de verdieping 4m zou zijn

-er ramen met mat glas dan wel hoge ramen voorzien werden aan de zijde van de linkerbuur

Het ontwerp voorziet een verdiepingszijgevel op 4m van de perceelsgrens links. Er wordt wel een raam voorzien, evenwel in de badkamer, en gemeten op de gevel begint het glas slechts op 180cm boven de vloerpas van de badkamer. Dit is aanvaardbaar. Op snede AB komt een gelijkaardig raam voor, en kan na enig rekenwerk afgeleid worden dat de

dorpel van dit raam op 160cm boven de vloerpas komt. Deze hoogte wordt vermeerderd met de dikte van het raamkader.

De argumenten van beroeper kunnen weerlegd worden voor wat betreft het argument dat een woning van 650m³ niet, en een van 550m³ wel aanvaardbaar zou zijn. Immers, de verkavelingsvergunning werd afgeleverd met duidelijke afspraken inzake hoogte en afstanden, de Deputatie achtte deze als krijtlijn voldoende om een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in goede banen te lijnen. Aanvrager heeft zich precies aan alle afspraken gehouden, meer nog, ook met de vingerwijzingen in de overwegende beschouwingen bij de verkavelingsvergunning werd rekening gehouden. Naar het perceel van de beroeper toe werd op de verdieping voor een grotere afstand gekozen, en ook met zichten werd voldoende rekening gehouden. Naar bezonning toe is het correct dat er sprake zal zijn van schaduwwerking 's avonds, die evenwel als normaal en aanvaardbaar beoordeeld moet worden. Schaduwwerking is soms jammer, maar onvermijdelijk. Het is niet omdat iemand zijn tuin aan de rechterkant van zijn woning voorziet dat het perceel daarnaast rechts niet bebouwd mag worden indien de zon op die plaats ondergaat.

De bebouwingsafstanden zijn redelijk, het volume beperkt, een schuin dak zou vele meters hoger komen. Het voorgestelde volume is slechts 580cm hoog (plat dak), de ramen werden oordeelkundig voorzien. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening."

Op de hoorzitting blijft beroeper de nadruk leggen op de schaduwvorming, voornamelijk in de avond, die de woning zal teweegbrengen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wees reeds op het feit dat schaduwvorming onvermijdelijk is en is voorliggend geval geenszins onredelijk is. Bovendien dient nogmaals te worden onderstreept dat de aanvraag aan alle verkavelingsvoorschriften voldoet. Of er in het verleden al dan niet bepaalde beloftes inzake toekomstige bebouwing werden gedaan, is overigens een louter burgerrechtelijke aangelegenheid. Omdat een stedenbouwkundige vergunning steeds wordt afgeleverd onder het voorbehoud van eventuele burgerlijke rechten, kan er op dit vlak geen sprake zijn van enige vorm van legaliteitsbelemmering. De deputatie treedt bovenstaande beoordeling dan ook in haar geheel en om de er in vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare.

4D CONCLUSIE

*Overwegende dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming; dat de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften en voorwaarden opgelegd in de verkavelingsvergunning; dat zowel de bebouwingsafstanden als het volume redelijk en beperkt zijn, dat enige vorm van schaduwvorming in de late avond onvermijdelijk is; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De Raad heeft met het arrest van 7 mei 2010 met nummer S/2012/0100 geoordeeld dat de verzoekende partij tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld en dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN GERICHT TEGEN DE VERKAVELINGSVERGUNNING VAN 27 MEI 2010

De verzoekende partij stelt dat de verkavelingsvergunning, waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning steunt, onwettig is en de Raad deze verkavelingsvergunning krachtens artikel 159 GW buiten toepassing dient te laten.

De verzoekende partij vermeldt in haar verzoekschrift twee middelen tegen deze verkavelingsvergunning van 27 mei 2010.

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van het materieel motiveringsbeginsel:

“ ...

1/ Lot 1 is een te klein perceel – de plaatselijke constellatie laat geen bebouwing toe.

Verzoekster heeft er reeds op gewezen dat de Deputatie de verkavelingsvergunning verleende, ondanks het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

...

Indien de Deputatie meende dat een verkavelingsvergunning, ondanks alle bezwarende elementen van het dossier, toch mogelijk was, dan diende de beoordeling te geschieden van het precieze waarom van het toch kunnen. Dan kan er niet volstaan worden met de verwijzing naar een omgeving die “vrij divers” zou zijn. Dergelijke beoordeling is immers nietszeggend.

...

Vaststelling is dat door het feit dat het enkel een perceel betreft van 344 ca, waarop nog een woning gepropt kan worden met een volume van ruim 900 m³ (zie verder), een nieuwe (te grote) woning “gesandwich” wordt tussen twee percelen. De tuinzone van het ene perceel wordt – naar goede ruimtelijke ordening – gedegradeerd tot bouwperceel en het andere perceel (het perceel van verzoekers) wordt geconfronteerd met een veel te grote woning in wat oorspronkelijk een tuinzone was. De tuinzone werkte perfect in de bestaande “diverse” omgeving.

...

2/ De mogelijke omvang van de nieuwe woning

... De bestaande woningen rondom de grote woning komen letterlijk en figuurlijk in de schaduw te staan van de nieuwe grote woning. Dit is uiteraard allesbehalve “goede ruimtelijke ordening”.

...

Elke andere mogelijk stem in het dossier zegt hetzij dat er geen nieuw bouwvolume mogelijk is ter plaatse, hetzij dat het bouwvolume moet beperkt worden tot maximum 550 m³. Zonder enige beoordeling van deze stemmen laat de Deputatie een volume toe van 900 m³, dat is maar liefst 350 m³ meer dan wat maximum geacht werd.

... ”

2.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partij de verkavelingsvergunning heeft aangevochten met een ander bij de Raad ingediend beroep en dat de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning is, zodat de verzoekende partij geen middelen meer kan opwerpen tegen de verkavelingsvergunning.

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat de verzoekende partij te laat haar middelen tegen de verkavelingsvergunning opwerpt en deze (alleen) in de procedure met betrekking tot de vernietiging van de verkavelingsvergunning kon opwerpen.

In ondergeschikte orde stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid van de verkavelingsvergunning niet aantoonst: uit de motivering van de verkavelingsvergunning blijkt volgens de tussenkomende partij dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partij onderzocht en beantwoord heeft.

Verder betwist de tussenkomende partij dat de verkavelingsvergunning geen volumebeperkingen bevat.

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de verkavelingsvergunning, omwille van de hangende procedure bij de Raad, nog niet definitief is.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad heeft met arrest van 26 augustus 2014 met nummer A/2014/0578 geoordeeld dat het beroep van onder andere de verzoekende partij ontvankelijk, maar ongegrond is, zodat de verkavelingsvergunning definitief is.

Dit heeft echter niet tot gevolg, zoals de verwerende en tussenkomende partij voorhouden, dat de verzoekende partij een mogelijke onwettigheid van de verkavelingsvergunning voor deze Raad niet meer zouden kunnen invoeren. Uit artikel 159 van de Grondwet volgt immers dat de hoven en rechtbanken de algemene, provinciale en plaatselijke besluiten en verordeningen alleen toepassen voor zover zij met de wetten overeenstemmen en dus buiten toepassing kunnen laten indien blijkt dat zij onwettig zijn.

Uit artikel 4.2.15, §2, eerste lid VCRO vloeit voort dat een verkavelingsvergunning, naast een individuele bestuurshandeling voor de aanvrager of de begunstigde, die hierbij toelating krijgt een kavel te verdelen en aan te bieden als bouwgrond, ook een reglementaire akte is die voorschriften bevat die een goede ruimtelijke ordening verzekeren. Het zijn deze reglementaire voorschriften die ook na het verstrijken van de beroepstermijn ter discussie kunnen worden gesteld via de exceptie van de onwettigheid. Hierbij maakt het niet uit of deze exceptie betrekking heeft op de interne, dan wel de externe wettigheid van de verkavelingsvergunning.

In haar verzoekschrift ontwikkelt de verzoekende partij twee middelen die gericht zijn tegen de verkavelingsvergunning van 27 mei 2010.

2.

In het eerste middel gericht tegen de verkavelingsvergunning van 27 mei 2010, voert de verzoekende partij de schending aan van het materieel motiveringsbeginsel. Volgens de

verzoekende partij is ■■■ van de verkaveling te klein zodat geen bebouwing kan worden toegestaan.

Er wordt niet betwist dat het perceel waarop de verkavelingsvergunning betrekking heeft, gelegen is in een woongebied. Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, zodat de vergunningverlenende overheid moet onderzoeken of de verkavelingsvergunning in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt onderzocht en beoordeeld aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

De woning en tuin van de verzoekende partij zijn ontegensprekelijk een deel van de 'relevante in de omgeving bestaande toestand'.

Wanneer de verwerende partij krachtens de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Als gevolg van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw volledig onderzoeken op basis van een eigen beoordeling van de aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit ervan.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een (verkavelings)vergunning te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

3.

De verzoekende partij stelt dat de bestaande tuinzone als gevolg van de verkavelingsvergunning wordt gedegradeerd tot een (te klein) bouwperceel waarop een te grote woning kan worden gebouwd.

De verwerende partij beoordeelt in de verkavelingsvergunning een goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De configuratie rondom [REDACTED] is dusdanig dat het voorstel haalbaar is. Links bevindt de woning zich op 14,9m van de perceelsgrens, rechts komt [REDACTED] voor, eigendom van de aanvrager. Achteraan komt een open tuin voor.

Het lot is 344ca, niet groot, maar toch aanvaardbaar in deze omgeving, die vrij divers is.

Een trend bestaat naar kleinere betaalbare gronden.

De tuinzone achteraan is wel klein, dit zou verbeterd kunnen worden via het opleggen van een voorwaarde. Het perceel is immers 22m diep, met een bouwlijn op de rooilijn vooraan. Achteraan wordt slechts 4m tuin voorzien, wat een bouwdiepte van 18m zou mogelijk maken, met dus een te kleine tuin. Een behoorlijke tuin is aangewezen, niet enkel voor de bewoners, maar ook in het kader van een afstand tot de achterliggende tuin van [REDACTED]. Een normale bouwdiepte op het gelijkvloers is 15m, zeker in deze omstandigheden. Op de verdieping is 12m gebruikelijk, zoals ook voorzien in de voorschriften. Rechts komt een eigen lot voor, links evenwel een tuin van woning [REDACTED]

Dat de inplanting storend is voor aangelanden dient tegengesproken. De oriëntatie is dusdanig dat de middagzon achteraan voorkomt, enkel een beperkte avondzon kan de linkerbuur hinderen, evenwel vrij laat op de dag pas. De afstand tot de linkerbuur kan op de verdieping best 4m blijven. Gezien de platte dakvorm en de maximale dakhoogte van 5,8m kan dit aanvaard worden.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van voorwaarden:

-de bouwdiepte op het gelijkvloers wordt beperkt tot 15m achter de rooilijn

-de bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 12 achter de rooilijn

Belangrijk is het gegeven dat na de verkaveling nog een stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden. Op dat moment kan geoordeeld worden of de zichten, meer bepaald deze aan de linkerzijden aanvaardbaar zijn. Verondersteld kan worden dat bij de conceptie van de woning rekening met dit aspect zal gehouden worden, met hoge ramen of eventueel ondoorzichtig glas.

...”

De verwerende partij verwijst dus niet alleen naar het divers karakter van de omgeving, maar ook naar de beleidskeuze voor kleine en betaalbare bouwgronden. De verwerende partij beschrijft in haar beoordeling concreet de configuratie van lot 1 en de afmetingen van de nieuw te bouwen woning en legt daarover eveneens voorwaarden op. Met betrekking tot de gevolgen voor de verzoekende partij merkt de verwerende partij in de verkavelingsvergunning op dat alleen een beperkte avondbezonning verhinderd wordt.

De verzoekende partij beweert in haar uiteenzetting louter het tegendeel van wat de verwerende partij stelt, maar beperkt zich tot vage, algemene of louter feitelijke vaststellingen met betrekking tot het verlies van genot door schaduw hinder en toont deze beweringen niet concreet aan.

De verzoekende partij maakt derhalve niet aannemelijk dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met een goede ruimtelijke ordening onjuist of

kennelijk onredelijk beoordeelt. De verzoekende partij stuurt met dit middel kennelijk alleen maar aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het verlenen van de verkavelingsvergunning door de verwerende partij. Krachtens artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO is de Raad echter niet bevoegd om zich daarover uit te spreken. Immers heeft de Raad als administratief rechtscollege alleen een vernietigingsbevoegdheid door een legaliteitstoets uit te voeren en kan hij zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij om de aanvraag te beoordelen.

De kritieken van de verzoekende partij in verband met de bezonning werden door de Raad als ongegrond verworpen in het arrest van 26 augustus 2014 (nr. A/2014/0578).

Het middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar tweede middel gericht tegen de verkavelingsvergunning van 27 mei 2010 hekelt de verzoekende partij de gebrekkige aanplakking zowel van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, als de aanplakking van de verkavelingsvergunning. Zij stelt hierover het volgende:

“Het eerste euvel vitieert het nemen van de beslissing tot het verlenen van de verkavelingsvergunning. Het tweede vitieert het uitvoeren van de verkavelingsvergunning en derhalve ook het nemen van een beslissing tot het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op grond van de verleende verkavelingsvergunning. Het tweede euvel zal verzoekster daarom ontwikkelen onder een middel gericht tegen de bestreden beslissing.

Het eerste euvel betreft een middel gericht tegen de verkavelingsvergunning.

De aanplakking van de weigeringsbeslissing van de gemeente.

Deze aanplakking vermeldt dat de verkavelingsvergunning werd “goedgekeurd” door de gemeente op 19/01/2010. De sanctie op een gebrekkige aanplakking is dat de beroepstermijn geen aanvang neemt.

Met andere woorden staat nog steeds beroep open tegen de initiële beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Dit heeft uiteraard tot gevolg dat de Deputatie geen beroepsbeslissing kon nemen. De Deputatie heeft de aanplakingsvereiste dus klaarblijkelijk niet beoordeeld.

Minstens moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing is tot stand gekomen met schending van een substantiële vormvereiste, met name een correcte bekendmaking van de initiële beslissing van het CBS.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verkavelingsvergunning voorwerp is van een door de verzoekende partij en haar echtgenoot bij de Raad ingesteld beroep en wijst er verder op dat de bestreden beslissing alleen betrekking heeft op de verleende stedenbouwkundige vergunning, zodat de verzoekende partij geen middelen meer kan invoeren tegen de verkavelingsvergunning.

3.

Volgens de tussenkomenende partij is het tweede middel niet in overeenstemming met artikel 4.8.16, § 3, 1^{ste} lid, 5° VCRO en dus onontvankelijk. Verder stelt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partij geen belang heeft bij dit middel.

4.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij:

“ ...

Tussenkomenende partij ontkent niet dat er een aanplakkingsvereiste is. Dit betekent dan toch dat hij de bepaling kent die de aanplakking voorschrijft. Verzoekende partij ziet dus niet welk belang tussenkomenende partij heeft bij de exceptie dat de precieze bepaling (artikel 4.7.19, §2 VCRO) niet is vermeld. Overigens, is volgens vaste rechtspraak het enkele feit dat de precieze bepaling niet is vermeld, geen reden tot onontvankelijkheid van het middel.

Verzoekende partij heeft in het verzoekschrift uitdrukkelijk vermeld welke gevolgen een gebrekkige aanplakking van het vergunningsbesluit in 1^{ste} aanleg heeft.”

Beoordeling door de Raad

1.

Met betrekking tot de aanvechtbaarheid van de verkavelingsvergunning kan verwezen worden naar hetgeen uiteengezet is in punt 1 onder het eerste middel.

2.

Verder blijkt dat dit middel een parafrasering is van het eerste middel dat de verzoekende partij heeft uiteengezet in de zaak 2010/0598/SA/1/0558. De Raad heeft met het arrest van 26 augustus 2014 met nummer A/2014/057 dit middel ongegrond verklaard. Gelet op het gezag van gewijsde dat dit arrest heeft, volstaat het hiernaar te verwijzen. De verzoekende partij kan dit middel niet opnieuw aan het oordeel van de Raad onderwerpen.

Het tweede middel is onontvankelijk.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 §5 VCRO.

Volgens de verzoekende partij werd de verkavelingsvergunning nooit aangeplakt zodat deze nooit uitvoering kon krijgen. De verzoekende partij omschrijft het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning na en op grond van een verkavelingsvergunning als een daad van uitvoering van de verkavelingsvergunning.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de aanplakking van een beslissing in hoofddoel bedoeld is om derden op de hoogte te brengen van de beslissing. Volgens haar heeft de verzoekende partij geen belang bij het middel. Zij stelt vast dat de vermeende gebrekkige aanplakking de verzoekende partij er niet heeft van weerhouden kennis te nemen van de beslissing houdende het toekennen van de verkavelingsvergunning en een vernietigingsverzoek in te dienen bij de Raad.

Verder stelt de verwerende partij dat het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning niet kan worden beschouwd als een daad van uitvoering van de verkavelingsvergunning.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de verkavelingsvergunning wel degelijk werd aangeplakt en verwijst naar de verklaring op eer. Verder benadrukt de tussenkomende partij dat een gebrekkige aanplakking geen invloed heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing en dat een stedenbouwkundige vergunning geen daad van uitvoering is van de verkavelingsvergunning.

4.

De verzoekende partij antwoordt in de wederantwoordnota nog dat de aanplakking tevens dient om de termijn te bepalen vanaf wanneer van de vergunning gebruik kan gemaakt worden. Het gebruik maken van een verkavelingsvergunning dient volgens de verzoekende partij ruim gezien te worden zodat ook het verlenen van een vergunning na en op grond van een verkavelingsvergunning een daad van uitvoering is.

Beoordeling door de Raad

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.23 §5 VCRO omdat de verkavelingsvergunning van 27 mei 2010 niet, of niet correct, werd aangeplakt en dus niet mocht worden uitgevoerd.

De verzoekende partij brengt geen attest van aanplakking bij, noch enig attest van niet-aanplakking. De tussenkomende partij brengt wel een verklaring op eer bij.

De bekendmaking door aanplakking moet beschouwd worden als element van de uitvoering van de vergunning. Het gebeurlijk niet uitvoeren van deze verplichting tast de wettigheid van de verkavelingsvergunning niet aan en kan dus niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De openbaarmaking door aanplakking heeft immers tot doel om de vergunning kenbaar te maken aan derde belanghebbenden en deze de mogelijkheid te bieden hiertegen op te komen. De ratio legis van artikel 4.7.23 §5 VCRO bestaat erin te vermijden dat de aanvrager reeds gestart is met de uitvoering van een vergunning, wanneer hiertegen nog een beroepsprocedure kan worden opgestart.

Hoogstens zou de verzoekende partij uit een gebrekkige bekendmaking dus een voordeel kunnen halen wat betreft de startdatum van de beroepstermijn. De Raad stelt evenwel vast dat tegen de verkavelingsvergunning reeds tijdig beroep werd ingesteld, hetgeen blijkt uit arrest van 26 augustus 2014 (nr. A/2014/0578).

Daarenboven kan de zienswijze van de verzoekende partij in haar wederantwoordnota als reactie op de stelling van de verwerende partij niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat de stedenbouwkundige vergunning als een loutere uitvoeringsdaad dient te worden beschouwd van de verkavelingsvergunning. Uit de eigenheid van de verkavelingsvergunning blijkt immers dat deze tweeslachtig is van aard. Naast het individueel karakter bevat een verkavelingsvergunning ook reglementaire voorschriften die de goede ruimtelijke ordening bepalen. Evenwel ontstaat bij stilzwijgen in deze vergunning over bepaalde aspecten van de goede ruimtelijke ordening een beoordelingsmarge voor de vergunningverlenende overheid in het kader van de te verlenen stedenbouwkundige vergunning. Verder zal een vergunningverlenende overheid in het kader van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ook andere aspecten dan deze met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening in overweging dienen te nemen alvorens te kunnen overgaan tot het, mogelijks, verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Gelet hierop kan een stedenbouwkundige vergunning dan ook nooit aanzien worden als een loutere daad van uitvoering van een verkavelingsvergunning.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de formele en de materiële motiveringsplicht.

Met dit middel bekritiseert de verzoekende partij de volgende overweging van de verwerende partij: *“zowel de bouwafstanden als het volume [zijn] redelijk en beperkt, dat enige vorm van schaduwvorming in de late avond onvermijdelijk is”*.

De verzoekende partij zet uiteen als volgt:

“ ...

Een loutere affirmatie van het redelijk zijn van bouwafstanden en volume, en niets meer dan dat, is uiteraard gelijkstaand met een afwezigheid van motieven. Er wordt bij een bevestiging dat één en ander redelijk zou zijn immers in feite niets gezegd en daarom ook niets gemotiveerd. Zeggen waarom iets redelijk is, is een motief. Het louter declareren dat iets redelijk is, is uiteraard geen motief.

In casu : zeggen dat de bouwafstanden en het volume redelijk zou zijn, zonder meer, zonder te zeggen waarom de bouwafstanden en het volume in concreto redelijk zouden zijn, is een schending van de formele motiveringsplicht.

Bovendien is het declareren van de redelijkheid van bouwafstanden en volume een schending van de materiële motiveringsplicht. Wat dit betreft kan verzoekster verwijzen naar het eerste middel gericht tegen de verkavelingsvergunning, zoals hierboven is uiteengezet. Verzoekster heeft aangetoond dat lot 1 een te klein perceel is, dat de plaatselijke constellatie geen bebouwing toelaat. Verzoekster heeft tevens aangetoond dat omtrent de motieven van de omvang van de nieuwe woning zelfs de verkavelingsvergunning duister blijft, terwijl zowel het college als de GSA adviseerden om het volume te beperken tot een maximum van 550m³. Het is daarom onbegrijpelijk dat er in de bestreden beslissing gedaan wordt alsof het verschil tussen een volume van 550m³ of 650 m³ geen fundamenteel verschil naar beoordeling zou kunnen uitmaken. Het

volume van 550 m³ was voor twee stedenbouwkundige instanties met kennis van zaken het absoluut plafond. Het is dus evident dat er in de verkavelingsvergunning en in de stedenbouwkundige vergunning in die omstandigheden wel meer moet gemotiveerd worden dan dat 550 m³ of 650 m³ geen wereld van verschil uitmaken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de tekst van de beslissing in haar geheel in aanmerking moet worden genomen. Volgens de verwerende partij werd er in de bestreden beslissing heel wat aandacht besteed aan de vraag of het ontwerp verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zo wordt er expliciet verwezen naar het feit dat bij de aanvraag uitvoering werd gegeven aan de suggestie van de deputatie om een afstand van 4m tot de zijdelingse perceelsgrens te respecteren.

De verwerende partij stelt verder dat de aanvraag volledig voldoet aan de verkavelingsvoorschriften die werden goedgekeurd door de deputatie en die geacht mogen worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

3.

De tussenkomenende partij verwijst naar de inhoud van de bestreden beslissing waarin de bezwaren van de verzoekende partij worden behandeld.

4.

In haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Maar in elk geval bewijst verwerende partij door haar motieven in de bestreden beslissing dat er meer moet gedaan worden dan het nagaan van de conformiteit met de verkavelingsvoorschriften.

... ”

De formele motivering is geschonden omdat het louter affirmeren dat bouwafstanden en volume redelijk zijn totaal onvoldoende is. De materiële motivering is geschonden omdat dit – reeds formeel gebrekkig – motief bovendien compleet onjuist is. Het tegelijk aanvoeren van een schending van de formele en materiële motiveringsplicht is in casu perfect mogelijk.

Verwerende partij slaagt er allerminst in om het middel te weerleggen. Haar bewering dat het verzoekende partij er om te doen zou zijn om aan Uw Raad meer te vragen dan een marginale toetsingsbevoegdheid zou toelaten, mist elke grond. Het tweede middel betreft het aanvoeren van een gebrekkige motivering op twee vlakken : het uitgedrukte motief is formeel gebrekkig en is bovendien onjuist.

... ”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de formele en materiële motiveringsplicht werd geschonden omdat in de bestreden beslissing niet zou worden aangeduid waarom de bouwafstand en het volume van de vergunde woning redelijk zou zijn.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of

voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO moet een vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken, of indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningsbeslissing dan ook duidelijk en afdoende de met een goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop de beslissing steunt. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert evenwel niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een niet-vervallen verkavelingsvergunning, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van de verkavelingsvergunning, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. Deze voorschriften dienen dan voldoende en dermate gedetailleerd te zijn, zodat zij aan de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsruimte kunnen laten.

3.

Het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is lot 1 van de behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling van 27 mei 2010. De verzoekende partij betwist niet dat de bestreden beslissing in overeenstemming is met deze verkavelingsvergunning.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat deze verkavelingsvergunning “*duidelijke afspraken inzake hoogte en afstanden*” bevat en voldoende wordt geacht “*om een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in goede banen te lijnen*”.

De verkavelingsvoorschriften bij de verkavelingsvergunning van 27 mei 2010 bepalen als volgt:

“ ...

1. Bestemming:

- *hoofdbestemming: ééngezinswoning*
- *nevenbestemming: kleinhandel en diensten tot max. 50% van de totale oppervlakte.*

2. Inplanting:

Plaatsing t.o.v. de rooilijn: 0 m;

Plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrenzen:

t.o.v. de linkerperceelsgrens:

- *gelijkvloers: min. 3,00 m*
- *verdieping: min. 4,00 m*

t.o.v. de rechterperceelsgrens:

- gelijkvloers: min. 3,00 m

- verdieping: min. 3,00 m

Plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens:

- gelijkvloers: min. 4,00 m

- verdieping: min. 5,00 m

In de muur van het hoofdgebouw die naar de linker kavelgrens is gericht mogen op de verdieping geen zichten worden aangebracht:

- Ofwel worden de ramen geplaatst met een (gemetste) borstweringshoogte van 170 cm boven het loopniveau (verdiepingsvloer of trap). Inclusief de hoogte van de onderdorpel van het raam (onderste raamprofiel) bedraagt de hoogte naar de onderrand van het glas ± 178 cm.

- Ofwel worden de ramen voorzien van een niet-doorzichtige beglazing;

3. Maximale bouwdiepte:

- gelijkvloers: ~~17,85 m~~ 15 m [aanpassing ingevolge de opgelegde voorwaarde in de verkavelingsvergunning]

- verdieping: 12,00 m (te situeren binnen de grafische aangeduide bouwzone voor de verdieping).

4. Terreinbezetting:

Maximaal 45% In de tuinzone zijn geen bijgebouwen toegestaan. De tuinzone is de zone gelegen na de maximaal toegestane bouwdiepte op het gelijkvloers.

5. Volume:

De bouwhoogte van het hoofdgebouw mag, binnen de toegelaten bouwdiepte voor de verdieping, maximaal 2 bouwlagen (1 bouwlaag is 3 m hoog) bedragen met een maximum dakrandhoogte van 5,80 m te rekenen vanaf het vloerpeil van de woning.

Het gelijkvloerse peil van de woning bevindt zich op max. 30 cm boven het peil van de as van de voorliggende weg.

6. Vormgeving:

Dakvorm: plat dak

7. Afsluitingen:

Op de zij- en achterperceelsgrenzen zijn enkel afsluitingen bestaande uit levende hagen eventueel versterkt met paaltjes en draad met een max. hoogte van 1,80 m toegelaten.

Op de rooilijn is enkel groen, draad ook wel draadgaas of metselwerk met een maximale hoogte van 0,80 m toegestaan.

..."

Uit de verkavelingsvoorschriften blijkt dat de verkavelingsvergunning de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen behandelen en regelen. Artikel 4.3.1, § 2, lid 1, 3° VCRO stelt dat in dat geval de verkavelingsvergunning de criteria van de goede ruimtelijke ordening weergeeft, zodat de verwerende partij zich mocht beperken tot een toetsing aan deze verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag van de tussenkommende partij conform de verkavelingsvoorschriften is.

In zoverre de verzoekende partij herhaalt dat [REDACTED] te klein is en de omvang van de nieuwe woning te groot is, kan verwezen worden naar het gezag van gewijsde van arrest van 26 augustus 2014 (nr. A/2014/0578), waarin deze kwestie reeds aan bod is gekomen. Ook voor wat betreft het probleem van de bezonning en schaduwvorming kan naar de beoordeling in dit arrest verwezen worden.

4.

Met betrekking tot zichthinder, meer bepaald deze aan de linkerzijde van het bouwperceel, werd in de verkavelingsvergunning wel gesteld dat met deze hinder nog rekening moest worden gehouden bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning. In de verkavelingsvergunning werd immers als volgt gesteld:

“ ...

Belangrijk is het gegeven dat na de verkaveling nog een stedenbouwkundige vergunning dient aangevraagd te worden. Op dat moment kan geoordeeld worden of de zichten, meer bepaald deze aan de linkerzijden aanvaardbaar zijn. Verondersteld kan worden dat bij de conceptie van de woning rekening met dit aspect zal gehouden worden, met hoge ramen of eventueel ondoorzichtig glas.

...”

De verwerende partij stelt hieromtrent in de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Het ontwerp voorziet een verdiepingszijgevel op 4m van de perceelsgrens links. Er wordt wel een raam voorzien, evenwel in de badkamer, en gemeten op de gevel begint het glas slechts op 180cm boven de vloerpas van de badkamer. Dit is aanvaardbaar. Op snede AB komt een gelijkaardig raam voor, en kan na enig rekenwerk afgeleid worden dat de dorpel van dit raam op 160cm boven de vloerpas komt. Deze hoogte wordt vermeerderd met de dikte van het raamkader.

...”

Uit het bovenstaande kan afgeleid worden dat de verwerende partij ook de mogelijke zichthinder voor de verzoekende partij afdoende heeft beoordeeld. De verzoekende partij toont de onjuistheid of de onredelijkheid hiervan niet aan.

Het tweede middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 januari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS