

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0325
in de zaak met rolnummer 1415/0143/SA/5/0124

Verzoekende partij	de heer Maarten VAN IMSCHOOT , wonende te 9290 Berlare, Koolstraat 31 en waar ook woonplaats wordt gekozen
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de heer Sven VAN HECKE 2. mevrouw Tine LAUWAERT vertegenwoordigd door advocaat Lauri MONSECOUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 9300 Aalst, Molendries 11

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 7 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 17 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de bouw van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9270 Laarne, Vosselosstraat 1A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 740/z/deel (lot 2).

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 januari 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 17 februari 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 24 maart 2015 met nummer S/2015/0020 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

Met een beschikking van 5 oktober 2016 wijst de voorzitter van de Raad de behandeling van de zaak die initieel toegewezen was aan de eerste kamer, door naar de vijfde kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 25 oktober 2016.

De heer Maarten VAN IMSCHOOT voert het woord als verzoekende partij.
Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.
Advocaat Lauri MONSECOUR voert het woord voor de tussenkomende partijen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 18 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woning”*.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis.

Het perceel is gelegen in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 1 maart 2012. Deze verkaveling omvat 3 loten bouwgrond, bestemd voor het oprichten van 3 gekoppelde eengezinswoningen. Onderhavige aanvraag betreft lot 2, zijnde het middelste lot waarop dus een woning van het gesloten type dient opgericht te worden.

Op 5 juli 2012 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van de bebouwing (een woonhuis met stallen) op het verkavelde terrein.

Op 12 december 2013 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een wijziging van de verkavelingsvergunning goedgekeurd, op een ogenblik dat de tussenkomende partijen nog geen eigenaars waren van lot 2.

Op 14 februari 2014 tekenen de tussenkomende partijen, als eigenaars, beroep aan tegen die verkavelingswijziging van 12 december 2013. De verwerende partij verklaart dat administratief beroep onontvankelijk op 13 maart 2014.

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

Er is (in eerste administratieve aanleg) geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne verleent op 17 april 2014 als volgt onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde verkavelingsplan. De impact op de mobiliteit is beperkt.

Dit dossier heeft een lange voorgeschiedenis. Elk dossier wordt apart behandeld en al dan niet vergund. Het voorliggende dossier is echter gelegen in een verkaveling van drie aan elkaar geschakelde woningen. In de voorschriften van de gewijzigde verkavelingsvergunning werd opgenomen dat de eerst vergunde woning de nokhoogte en de dakhelling voor de drie loten bepaalt. In dit geval is nog geen sprake van een eerst vergunde woning waar naar gerefereerd kan worden. Zowel de voorliggende aanvraag als de aanvraag van de buur werd binnen een korte tijdsspanne ingediend (waarbij moet worden vermeld dat voorliggende aanvraag eerst werd ingediend).

Beide plannen tonen een andere dakvorm/helling en nokhoogte. Het is bijna onmogelijk beide aanvragen los te zien van elkaar. Er wordt gesteld dat de verkavelingsvoorschriften een toets aan de ruimtelijke ordening kunnen vormen voor de voorliggende aanvragen. Beide aanvragen hebben een verschillende dakvorm. De appreciatie van de plannen aan de goede ruimtelijke ordening is principieel een zaak van de gemeente. Aan voorliggende vergunning worden voorwaarden gekoppeld om te kunnen voldoen aan de voorziene goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke ordening houdt in dit geval in belangrijke mate rekening met een compromis.

Voorafgaandelijk aan het verlenen van de vergunning werd meerdere keren onderhoud gevoerd tussen de partijen onderling en tussen partijen en de partijen en de vergunningverlenende overheid waaruit een compromis is gebleken, dat wordt vertaald in de opgelegde voorwaarden.

Aan de hand van het compromis werden nieuwe plannen opgemaakt waarbij de trap, op vraag van de aanpalende buur, werd verplaatst. De trap gaf mogelijk een conflict m.b.t. de (weliswaar burgerlijke) wetgeving op lichten en zichten en kon om die reden niet worden aanvaard. De trap moet worden verplaatst op een afstand van min. 1,90 m van de perceelsgrens met de buur.

De balustrade, die werd voorzien in de vorige plannen, is zonder voorwerp geworden en werd geschrapt uit de plannen. Het scherm moest worden gezien als een constructie, zoals bepaald in art. 4.1.1,3°. De verkavelingsvoorschriften bepalen een maximale bouwdiepte van 12,00 m op de verdieping, zodat niet met het zichtscherf akkoord kan worden gegaan.

De werken zijn qua inplanting, stijl en materialen aanvaardbaar in de context.

Om deze redenen is de aanvraag in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en zijn onmiddellijke omgeving.

Beschikkend gedeelte

Gunstig met voorwaarden

"De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°."
..."

Tegelijkertijd verleent het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor de oprichting van een eengezinswoning op lot 1 van de verkaveling, palend aan lot 2.

De verzoekende partij tekent tegen de stedenbouwkundige vergunning van de tussenkommende partijen op 6 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Tijdens het (ter gelegenheid van het administratief beroep) van 22 juli tot en met 20 augustus 2014 georganiseerd openbaar onderzoek, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2014 dit administratief beroep in te willigen en op basis van de volgende beoordeling een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

...

Motivering

(...)

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is op zijn minst op volgend punt strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning:

Artikel 2.1.D, 1e lid heeft betrekking op 'gevelmaterialen' en luidt als volgt:

"Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz ... met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.

Het dak zal belegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten. Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden."

In het ontwerp wordt zowel de voor- als achtergevel volledig bekleed met geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel.

Volgens appellant is ook de dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak strijdig met de voorschriften van de verkaveling, daar deze voorschriften geen bepalingen omtrent dakuitbouwen bevatten.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). Wel is het gebruikelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak, terwijl dit in het ontwerp maar 50 cm is. Er kan gebeurlijk als voorwaarde opgelegd worden dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen.

Ingevolge artikel 2.1.D, 2e lid van de stedenbouwkundige voorschriften dient het dak aan volgende voorwaarden te voldoen:

"dakhelling van 0 tot max. 45°.

Bij gekoppelde bebouwing moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben, de nok ligt 6,00 m achter de voorbouwlijn. De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten."

Uit het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen terzelfdertijd een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de oprichting van een woning op lot 1 en lot 2.

Volgens het college is aan artikel 2.1.D, 2e lid voldaan mits het respecteren van de volgende bijzondere voorwaarde:

"De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°."

Het ontwerp voldoet aan deze bijzondere voorwaarde.

Een goedgekeurde verkaveling, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met betonpanelen, hetgeen uitdrukkelijk verboden is in artikel 2.1.D, 1e lid van de stedenbouwkundige voorschriften.

De afwijking is derhalve in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking niet beperkt is en er geen toepassing van artikel 4.4.1, § 1 VCRO kan gemaakt worden.

De vergunning dient derhalve geweigerd te worden.

Een verkavelingswijziging waarin dit punt gewijzigd wordt kan mogelijks een oplossing

bieden.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenvermelde onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning kunnen verdere opportuniteitsoverwegingen, zoals gemaakt door het college van burgemeester en schepenen en dewelke kunnen bijgetreden worden, er niet in resulteren dat alsnog een stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

De tussenkomende partijen repliceren uitvoerig op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met een nota van 3 september 2014.

Na de hoorzitting van 9 september 2014 beslist de verwerende partij op 18 september 2014 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 september 2014;

(...)

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is op zijn minst op volgend punt strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning:

Artikel 2.1.D, 1e lid heeft betrekking op 'gevelmaterialen' en luidt als volgt:

"Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz ... met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.

Het dak zal belegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden."

In het ontwerp wordt zowel de voor- als achtergevel volledig bekleed met geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel. Appellant haalt aan dat dit strijdig is met de geldende verkaveling.

De in voormelde voorschriften opgenomen bepaling "constructies in betonplaten of sintelsteen zijn verboden" slaat - conform vergelijkbare voorschriften in andere verkavelingen - eerder op bijgebouwen en afsluitingen dan op het materiaalgebruik voor hoofdgebouwen. Dit weinig gedetailleerd voorschrift werd ingeschreven vanuit de bezorgdheid om een kwalitatief materiaalgebruik te garanderen. Zo is sintelsteen een materiaal dat heden ten dage niet meer gebruikt wordt, zeker niet voor hoofdbebouwing.

Dit blijkt temeer uit de bepaling in het voorschrift dat er voor komt "met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving" dat wel degelijk op de woning

slaats en een duidelijke stedenbouwkundige visie uitstraalt.

Het voorgestelde type materiaal - gevelplaten in donker architectonisch beton - heeft het uitzicht van steen of bezetting, zoals door de aanvragers aangetoond met een simulatie en foto's van vergelijkbare projecten, en kan dan ook als passend binnen deze omgeving en voor dergelijke gebouwen beschouwd worden.

Volgens appellant is ook de dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak strijdig met de voorschriften van de verkaveling, daar deze voorschriften geen bepalingen omtrent dakuitbouwen bevatten.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). Wel is het gebruikelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak, terwijl dit in het ontwerp maar 50 cm is. Er kan gebeurlijk als voorwaarde opgelegd worden dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen.

Ingevolge artikel 2.1.D, 2e lid van de stedenbouwkundige voorschriften dient het dak aan volgende voorwaarden te voldoen:

"dakhelling van 0 tot max. 45°.

Bij gekoppelde bebouwing moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben, de nok ligt 6,00 m achter de voorbouwlijn. De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten."

Uit het dossier blijkt dat het college van burgemeester en schepenen terzelfdertijd een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de oprichting van een woning op lot 1 en lot 2.

Volgens het college is aan artikel 2.1.D, 2e lid voldaan mits het respecteren van de volgende bijzondere voorwaarde:

"De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°."

Deze voorwaarde - waaraan het ontwerp voldoet - kan opnieuw opgelegd worden om de noodzaak hiervan te onderstrepen.

Een goedgekeurde verkaveling, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met een kwalitatief gevelmateriaal, meer bepaald donkerkleurige architectonische betonpanelen.

Een dergelijk materiaalgebruik past binnen de geest van de geldende voorschriften aangezien dit zal bijdragen tot een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde woning.

Deze beperkte afwijking van weinig gedetailleerd, niet actueel en onvoldoende geduid voorschrift is niet in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking beperkt is en binnen het toepassingsgebied valt van de in artikel 4.4.1, § 1 VCRO voorziene afwijkingsbepaling.

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend ontwerp kadert zich verder volledig binnen de krijtlijnen zoals uitgezet door de verkaveling.

Gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 §2 eerste lid ten derde kunnen de verkavelingsvoorschriften, die hier gevolgd worden, als de criteria voor de goede ruimtelijke ordening, waaraan dan ook voldaan wordt.

Het voorgestelde beperkt afwijkend materiaalgebruik zal naar perceptie niet afwijken van andere mogelijke materialen die ook toegelaten zijn binnen de verkaveling. Er dient niet gevreesd te worden voor een onsamenhangend geheel.

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.1.1, 3° VCRO, artikel 4.2.15, §2 VCRO, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 4.4.1, §1 VCRO, artikel 4.7.18 VCRO, artikel 5, vierde lid en artikel 8, derde lid van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, van het stedenbouwkundig voorschrift 2.1.D 'Verschijningsvorm' van de verkavelingsvergunning van 1 maart 2012, van artikel 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek en van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidbeginsel.

Zij licht het middel als volgt toe:

“ ...

b) Wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden

Gevelmateriaal

De vergunning keurt een ontwerp goed waarin zowel de voor- als achtergevel volledig bekleed wordt met geïsoleerd samengestelde betonpanelen.

Zoals in mijn bezwaarschrift (stuk 5) en beroepschrift (stuk 4) aangegeven, is de vergunning hierdoor dus op zijn minst strijdig met Artikel 2.1.D, 1e lid de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning (stuk 10).

Zoals in het advies de dato 1 september 2014 van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (stuk 7) reeds gesteld, wens ik hier te herhalen dat een goedgekeurde verkaveling, die de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, een verordenend karakter heeft een bindend blijft zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen deze verkaveling wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken. Men kan stellen dat artikel 4.2.15 §2 van de VCRO geschonden wordt door het goedkeuren van betonpanelen als gevelmateriaal door de deputatie.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van

16 april 2013). De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met betonpanelen, hetgeen uitdrukkelijk verboden is in artikel 2.1.D, 1e lid van de stedenbouwkundige voorschriften (stuk 10). De afwijking is derhalve in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking niet beperkt is en de beslissing van de deputatie in strijd is met artikel 4.4.1, §1 van de VCRO.

Er is een gefundeerd advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, die deskundig en ervaren is in de stedenbouwkundige regelgeving en goede ruimtelijke ordening, maar toch volgt de deputatie een totaal tegengestelde motivering en komt zij tot een totaal andere conclusie komt dan deze deskundige.

Op basis van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) van de VCRO wordt een vergunning geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met de verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Door een vergunning te verlenen schendt de deputatie dit artikel, alsook artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen.

De deputatie schendt bovendien artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel door te stellen dat de bepaling "betonplaten of sintelsteen zijn verboden" van artikel 2.1.D, 1° lid, betrekking zou hebben op bijgebouwen en afsluitingen. Dit voorschrift kan echter alleen naar hoofdgebouwen verwijzen, gezien 2.1.D 'Verschijningsvorm' een onderdeel is van 2.1 'Voorschriften hoofdgebouw(en)'. De voorschriften voor bijgebouwen worden beschreven in aparte hoofdstukken, namelijk 2.2 'Voorschriften bijgebouw(en)' en 3.3 'Inrichtingselementen' van de verkavelingsvergunning V/828. Bovendien draait de deputatie de rollen om: het voorschrift dat laatst in het 1e lid van 2.1.D vermeld staat, namelijk "Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden" is juist een verduidelijking van het voorafgaande, algemene voorschrift "met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving."

Daarenboven gaat de deputatie voorbij aan artikel 4.1.1, 3° van de VCRO dat 'constructie' niet louter definieert als zijnde een bijgebouw of afsluiting. Integendeel: in deze definitie komt 'gebouw' en 'bouwwerk' voor, maar geenszins 'afsluiting'.

Door de betonpanelen als passend binnen de omgeving te beschouwen en zonder meer te vergunnen, schendt de deputatie de artikelen 1.1.4 van de VCRO en 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) van de VCRO en 4.3.1, §2 van de VCRO. Want bij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient het aangevraagde te worden beoordeeld op zijn visueel-vormelijke elementen en op hinderaspecten en veiligheid. Bij deze beoordeling dient de deputatie rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand: de omgeving bestaat enkel uit woningen gebouwd met baksteen, zoals ook de bouwvergunning van aanpalend lot 1 vermeldt. Er bevinden zich geen gebouwen met industriële look in de onmiddellijke omgeving, maar hiermee heeft de deputatie onterecht geen rekening gehouden. Eveneens met de mogelijke technische nadelen voor lot 1 (uitbloei van zouten uit betonpanelen, andere uitzettingscoëfficiënt, akoestiek, veiligheid) houdt zij geen rekening. Bovendien, indien het aangevraagde gelegen is in een verkavelingsvergunning die voorschriften bevat met betrekking tot het visueel-vormelijke elementen waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, worden deze voorschriften beschouwd als criteria van goede ruimtelijke ordening. Dus in dit geval is verkavelingsvoorschrift 2.1.D, dat doorslaggevend is voor het uitzicht en de sfeer van de

verkaveling, een voorschrift van goede ruimtelijke ordening dat de deputatie onterecht naast zich neerlegt. De deputatie haalt dus in haar motivering onterecht aan dat een afwerking van voor- en achtergevel past binnen de geest van de geldende voorschriften. Voorschrift 2.1.D van de verkavelingsvergunning V/828 verbiedt betonpanelen en verbiedt elk materiaal verbiedt dat schaadt aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

In haar motivering maakt de deputatie geen enkel gewag van de opwerpingen in mijn bezwaarschrift betreffende mijn vrees voor materiële schade aan de woning voor lot 1 bij het vergunnen van betonpanelen voor lot 2. Dit is nog een schending van de artikelen 2 en 3 van de voormelde wet van 29 juli 1991 en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Dakuitbouw

Hiervoor had de deputatie op zijn minst een voorwaarde in haar besluit moeten stellen, zoals ze zelf in haar motivering stelt, namelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm moet achteruitspringen op het gevelvlak. De deputatie schendt hier minstens artikelen 2 en 3 van de voormelde wet van 29 juli 1991 en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Maar er is meer: een dergelijke dakuitbouw wordt zelfs buiten het maximaal toegelaten gabarit gebouwd, terwijl de verkavelingsvergunning hiervoor nochtans in geen uitzonderingen voorziet, dus de dakuitbouw is duidelijk in strijd met het maximum profiel, gevoegd als bijlage bij de verkavelingsvergunning (stuk 9).

Tevens wordt de dakvorm duidelijk omschreven in verkavelingsvoorschrift 2.1.D, 2e lid (stuk 10).

Het vergunnen van een dakuitbouw is dus in strijd met verkavelingsvoorschrift 2.1.D en de bijlage 'maximum profiel' bij de verkavelingsvergunning V828 (stukken 9 en 10).

In de directe omgeving zijn bovendien geen dakuitbouwen te zien op die hoogte. De dakuitbouw, zoals vergund voor lot 2, is dan ook geheel atypisch voor de ter plaatse voorhanden zijnde woontypologie, en gaat de schaal van de onmiddellijke omgeving volledig te boven. De weinige dakuitbouwen in de omgeving zitten enkel aan de voorgevel op woningen met een kroonfijsthoogte van 4 m. De dakuitbouw zal zeer storend zijn voor de architecturale eenheid van het geheel van de verkaveling. Door de dakuitbouw als passend binnen de omgeving te beschouwen en zonder meer te vergunnen, schendt de deputatie de artikelen 1.1.4 van de VCRO en 4.3.1, §1, eerste lid, 1° b) van de VCRO en 4.3.1, §2 van de VCRO. Want bij de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient het aangevraagde te worden beoordeeld op zijn visueel-vormelijke elementen en op hinderaspecten. Bij deze beoordeling dient de deputatie rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, wat hier duidelijk niet is gebeurd.

Buitentrap die uitgaat op het platte dak grenzend aan lot 1

Er is volgens het vergunde plan de mogelijkheid om via de buitentrap het platte dak van de laagbouw achteraan lot 2 en die grenst aan lot 1, te betreden, zodat het volledige platte dak als dakterras kan gebruikt worden. Dit uitpandig dakterras van lot 2 levert een zicht op over lot 1 vanaf de perceelsgrens. Dit is een schending van de artikelen 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek.

Affiche bekendmaking openbaar onderzoek - aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (stuk 11)

De affiche die de bekendmaking van het openbaar onderzoek doet van de bouwaanvraag voor lot 2, spreekt van een aanvraagdatum van 18 januari 2014 (stuk 11). Ik heb in mijn bezwaar (stuk 5), ingediend op 19 augustus 2014, hierover reeds volgende vermeld:

"het overwegend gedeelte van de stedenbouwkundige vergunning B/2013/162, aanwezig in het dossier ter inzage, spreekt onder "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" over een "korte tijdspanne" waarbinnen de stedenbouwkundige aanvraag van dhr. & mevr. Van Hecke — Lauwaert en de aanvraag van de buur (deze laatste is dus de aanvraag van Evelien De Smet en mezelf, met volgnummer B/2013/152 werden ingediend. Als we 18 januari 2014 nemen voor de aanvraag van dhr. & mevr. Van Hecke — Lauwaert, dan werd onze bouwvergunning liefst 36 dagen voor de aanvraag van dhr. & mevr. Van Hecke — Lauwaert ingediend. Ik vind dat een lange, duidelijk meetbare, significante tijdspanne. Toch wordt in het voormelde overwegende gedeelte geoordeeld dat beide aanvragen niet los van elkaar kunnen gezien worden. Daarom werden, onterecht, de beide stedenbouwkundige aanvragen op hetzelfde college van burgemeester en schepenen behandeld. Op die manier wordt de laatste zin van het stedenbouwkundig voorschrift 2.1.D. van de voornoemde verkavelingsvergunning onterecht omzeild. Die zin luidt:

"De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten.""

En verder:

"Ik vond in het dossier dat ter inzage lag dus wel een bouwaanvraag terug die een stempel van ontvangst aangeeft van 19 december 2013.

Ik stel me — opnieuw — vragen bij het correct en tijdig verloop van de procedure, deze keer omtrent het verschil tussen de inhoud van het bericht van aanplakken en de inhoud van het dossier ter inzage enerzijds. Anderzijds wat betreft de chronologie en het wettelijk beschikbare tijdsbestek om bepaalde besluiten te nemen: een bouwaanvraag ingediend in december (stempel van ontvangst: 19 december 2013) door dhr. & mevr. Van Hecke Lauwaert, wordt volledig en ontvankelijk verklaard op 18 december 2013 volgens email van 15 juli 2014 van de dienst stedenbouw Laarne (stuk 3). Op basis van deze aanvraag wordt pas op 17 april 2014 een vergunning afgeleverd, waartegen ik beroep heb aangetekend bij de deputatie. Voor mij lijkt 17 april 2014 te laat om die bouwvergunning uit te reiken, gezien het dossier volledig en ontvankelijk werd verklaard op 18 december 2013 en gezien de maximale termijn waarover het college van burgemeester en schepenen beschikt om een besluit te nemen. Mij lijkt dat het dossier dus stilzwijgend werd afgewezen — wat trouwens volledig terecht is, gezien de inhoud van de aanvraag - en de indieners hebben hieromtrent niet tijdig beroep ingediend, dus het lijkt me dat de bevoegde overheid de vergunning op 17 april afgeleverd aan dhr. & mevr. Van Hecke — Lauwaert enkel nietig kan verklaren. Aangezien ik voor het indienen van mijn beroepschrift geen antwoord kreeg van de dienst stedenbouw van Laarne op mijn vraag over de datum van verklaring van ontvankelijkheid van de betreffende bouwaanvraag, kon ik dit argument niet in mijn beroepschrift aanhalen. Daarenboven wordt plots, 3 maand na afleveren van de vergunning en na ontvangst van

een geldig, gefundeerd beroepschrift, over een argument in dit beroepschrift een openbaar onderzoek georganiseerd.

Indien het openbaar onderzoek, in tegenspraak met de openbaarmaking in de vorm van de gele affiche opgehangen ter hoogte van het betreffende lot, dan toch over de aanvraag waartegen een beroep loopt bij de deputatie zou gaan, dan heb ik volgende bezwaren. Allicht zouden andere omwonenden en eigenaars van gronden in de buurt ook deze bezwaren hebben, maar dachten zij — begrijpelijk - gezien de datum van december 2013 op die bouwaanvraag en de datum van januari 2014 voor de aanvraag vermeld op de gele affiche, dat deze bouwaanvraag niet terzake deed."

De stedenbouwkundige vergunning voor lot 2 door het college van burgemeester en schepenen verleend op 17 april 2014, wordt dus buiten de toegelaten termijn van honderdvijf dagen verleend. Er zijn 119 dagen tussen de datum van de volledigheids-en ontvankelijkheidsverklaring, 18 december 2013 (stuk 3), en de datum van de beslissing, 17 april 2014, zodat allereerst artikel 4.7.18 van de VCRO geschonden wordt. De manier waarop de gemeente Laarne de procedure van de bouwvergunningsaanvraag voor lot 2 laat verlopen, waarbij na de volledigheids-en ontvankelijkheidsverklaring het plan nog wordt gewijzigd, is een schending van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel. De wijze van publicatie van het openbaar onderzoek gevoerd door de deputatie, waarbij op de affiche een aanvraagdatum van 18 januari 2014 wordt vermeld, is eveneens een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, alsook van artikel 5, vierde lid van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei of artikel 8, derde lid van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 die beide eisen dat een correct ingevuld formulier voor publicatie wordt gebruikt. Het formulier wordt echter foutief ingevuld: er werd een foutieve aanvraagdatum vermeld.

Het lijkt me dat hier onterecht 'model 1' voor de affiche werd gebruikt in plaats van 'model IV', zodat er ook daardoor een schending van artikel 8 van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 wordt gesteld.

De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is verder heel onzorgvuldig in zijn advies in verband met de bouwaanvraag voor lot 2:

- in zijn advies is er sprake van een compromis tussen de eigenaars van lot 1 en lot 2, maar er was helemaal geen compromis, enkel "een voorwaardelijk voorstel tot" van onze kant, op tafel gelegd op 1 april 2014, dat door de burens van lot 2 niet werd aanvaard;*
- Evelien De smet en ik hebben ons bouwaanvraag en eerste en enige plan (halfopen bebouwing) eerst ingediend (5 dagen eerder) en niet Sven Van Hecke en Tine Lauwaert (gesloten bebouwing), zoals het dus wel verkeerdelijk in het advies voor lot 2 wordt vermeld!*
- de aanvragen zouden binnen een korte tijdsperiode ingediend zijn: 'kort' is voor iedereen verschillend en is subjectief. Bovendien, in een strikte procedure, zoals stedenbouw toch steeds procedures hanteert, is een dag verschil een substantieel en duidelijk en objectief en gemakkelijk meetbaar verschil.*

Het feit dat de deputatie van de provincie in haar beoordeling geen rekening houdt met de bezwaren met betrekking tot de door de gemeente gevolgde procedure, vermeld in mijn bezwaarschrift en beroep, is opnieuw een schending van de artikelen 2 en 3 van de

wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uit dit alles blijkt dat mijn beroep bij de deputatie wel diende ingewilligd te worden en de vergunning diende vernietigd te worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Aangaande het gevelmateriaal werpt verzoeker op dat het aangevraagde strijdig is met de verkavelingsvoorschriften en deze afwijking van de verkavelingsvoorschriften zou in strijd zijn met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking niet beperkt is. De deputatie had de aanvraag moeten weigeren. Daarnaast zou de deputatie geen rekening hebben gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Ook is de deputatie niet ingegaan op het bezwaarschrift van verzoeker betreffende zijn vrees voor materiële schade aan de woning voor lot 1.

De deputatie heeft de gebruikte materialen van de aanvraag als volgt beoordeeld (stuk 8, p. 6):

"De aanvraag is op zijn minst op volgend punt strijdig met de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning:

- Artikel 2.1.D, 1e lid heeft betrekking op 'gevelmaterialen' en luidt als volgt: "Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz... met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden. Het dak zal belegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen. Zonnepanelen zijn toegelaten.

Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden."

In het ontwerp wordt zowel de voor- als achtergevel volledig bekleed met geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel. Appellant haalt aan dat dit strijdig is met de geldende verkaveling.

De in voormelde voorschriften opgenomen bepaling "constructies in betonplaten of sintelsteen zijn verboden" slaat -conform vergelijkbare voorschriften in andere verkavelingen- eerder op bijgebouwen en afsluitingen dan op het materiaalgebruik voor hoofdgebouwen. Dit weinig gedetailleerd voorschrift werd ingeschreven vanuit de bezorgdheid om een kwalitatief materiaalgebruik te garanderen. Zo is sintelsteen een materiaal dat heden ten dage niet meer gebruikt wordt, zeker niet voor hoofdbebouwing.

Dit blijkt temeer uit de bepaling in het voorschrift dat ervoor komt "met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving" dat wel degelijk op de woning slaat en een duidelijke stedenbouwkundige visie uitstraalt.

Het voorgestelde type materiaal -gevelplaten in donker architectonisch beton- heeft het uitzicht van steen of bezetting, zoals door de aanvragers aangetoond met een simulatie

en foto's van vergelijkbare projecten, en kan dan ook als passend binnen deze omgeving en voor dergelijke gebouwen beschouwd worden.

(...)

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met een kwalitatief gevelmateriaal, meerbepaald donkerkleurige architectonische betonpanelen. Een dergelijk materiaalgebruik past binnen de geest van de geldende voorschriften aangezien dit zal bijdragen tot een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde woning. Deze beperkte afwijking van weinig gedetailleerd, niet actueel en onvoldoende geduid voorschrift is niet in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking beperkt is en binnen het toepassingsgebied valt van de in artikel 4.4.1, § 1 VCRO voorziene afwijkingsbepaling."

De deputatie heeft weliswaar gesteld dat de in verkavelingsvoorschriften opgenomen bepaling "constructies in betonplaten of sintelsteen zijn verboden" - conform vergelijkbare voorschriften in andere verkavelingen- eerder betrekking heeft op bijgebouwen en afsluitingen dan op het materiaalgebruik voor hoofdgebouwen, toch heeft ze aangenomen dat het voorgestelde type materiaal -gevelplaten in donker architectonisch beton- in strijd is met de verkavelingsvoorschriften.

Ze heeft dan ook vervolgens onderzocht of de aangevraagde afwijking van de verkavelingsvoorschriften beperkt is. Dit voorschrift omtrent het materiaal werd ingeschreven vanuit de bezorgdheid om een kwalitatief materiaalgebruik te garanderen. Zo is sintelsteen een materiaal dat heden ten dage niet meer gebruikt wordt, zeker niet voor hoofdbebouwing. Een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met een kwalitatief gevelmateriaal, meerbepaald donkerkleurige architectonische betonpanelen past binnen die geest van de geldende voorschriften, aangezien dit zal bijdragen tot een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde woning.

De deputatie kon derhalve in alle redelijkheid oordelen dat deze afwijking van weinig gedetailleerd, niet actueel en onvoldoende geduid voorschrift niet in strijd is met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking beperkt is en binnen het toepassingsgebied valt van de in artikel 4.4.1, § 1 VCRO voorziene afwijkingsbepaling. Er was dus geen sprake van een legaliteitsbelemmering, zodat de deputatie de vergunning kon verlenen.

De deputatie wijst op artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO. Dit artikel 4.3.1 §2, 3° VCRO is de weerslag van de rechtspraak van de Raad van State "waarin wordt geoordeeld dat een verwijzing naar de overeenstemming van de aanvraag met een BPA of verkavelingsvergunning kan volstaan als motivering voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de mate dat het BPA of de verkavelingsvergunning dermate gedetailleerd zijn dat ze aan de vergunningverlenende overheid geen beoordelingsruimte meer laten" (ROELANDTS B. en DEFOORT P.J., 'Ruimtelijke ordening anno 2009: nieuwe regels, nieuwe vragen, TROS, nr. 54, p. 115).

Aangaande het gevelmateriaal heeft de deputatie vastgesteld dat het voorgestelde type materiaal -gevelplaten in donker architectonisch beton- het uitzicht van steen of bezetting, heeft en dan ook als passend binnen deze omgeving en voor dergelijke gebouwen kan worden beschouwd. De deputatie kon dan ook terecht concluderen dat het voorgestelde beperkt afwijkend materiaalgebruik naar perceptie niet zal afwijken van andere mogelijke materialen die ook toegelaten zijn binnen de verkaveling. Er dient niet gevreesd te worden voor een onsamenhangend geheel. De deputatie heeft dus wel degelijk rekening gehouden met de verkavelingsvoorschriften en de onmiddellijke omgeving.

Wat het bezwaar van verzoeker betreffende zijn vrees voor materiële schade betreft, blijkt uit artikel 4.7.23, §1 VCRO, dat dient gelezen te worden in combinatie met artikel 4.7.21, §1 VCRO, dat de deputatie, wanneer zij uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt de deputatie de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op de deputatie rust, 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 (RvVb nr. A/2011/0044 van 19 april 2011).

De deputatie hoefde dan ook niet in te gaan op dat specifiek bezwaar. Bovendien zal deze materiële schade niet te wijten zijn aan de bestreden beslissing op zich.

Omtrent de dakuitbouw had de deputatie volgens verzoeker op zijn minst een voorwaarde in haar besluit moeten opnemen. Bovendien zou de beoogde dakuitbouw in strijd zijn met de verkavelingsvoorschriften en atypisch zijn ten opzichte van de plaatselijke woontypologie.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan beslist discretionair of het opleggen van een voorwaarde noodzakelijk is om de vergunning te kunnen verlenen.

De deputatie heeft omtrent de dakuitbouw o.m. het volgende vermeld (stuk 8, p. 7):

"De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60 m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). Wel is het gebruikelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak, terwijl dit in het ontwerp maar 50 cm is. Er kan gebeuren als voorwaarde opgelegd worden dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen."

De deputatie heeft weliswaar gewezen op hetgeen gebruikelijk is bij een rechtopstaande dakuitbouw, maar dit betekent niet dat dit nodig of vereist zou zijn opdat het ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn. Bovendien blijkt dat het ontwerp slechts 10

cm afwijkt van wat gebruikelijk is. Er kan "gebeurlijk" een voorwaarde opgelegd worden, maar de deputatie heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van die mogelijkheid. Uit niets blijkt dat dit een onzorgvuldige beslissing zou zijn.

Wat de strijdigheid van de dakuitbouw met de voorschriften van de verkaveling betreft, stellen de verkavelingsvoorschriften (artikel 2.1.D, 2e lid) aan een dak enkel de volgende voorwaarden:

"dakhelling van 0 tot max. 45°.

Bij gekoppelde bebouwing moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben, de nok ligt 6,00 m achter de voorbouwlijn. De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten."

De voorschriften bevatten dus geen bepalingen omtrent dakuitbouwen, zodat dakuitbouwen die boven de dakhelling uitsteken, dan ook niet in se verboden zijn. De deputatie is het standpunt van verzoeker dus niet bijgetreden.

De aanvraag voldoet aan artikel 2.1.D, 2e lid mits het respecteren van de volgende bijzondere voorwaarde: "De aanzet van het dak wordt geplaatst op max. 50 cm (40 cm + 10 cm) van de voorste gevellijn. De dakhelling bedraagt 45°." Deze voorwaarde - waaraan het ontwerp voldoet- legt de deputatie enkel op om de noodzaak hiervan te onderstrepen.

Dat er geen dakuitbouwen voorkomen op die hoogte in de achterzijde van het zadeldak, houdt niet in dat dit niet passend zou zijn binnen de omgeving. De dakuitbouw is in elk geval niet zichtbaar in het straatbeeld gelet op de oprichting ter hoogte van de achtergevel. Dakuitbouwen zijn ook niet vreemd in de omgeving, zoals verzoeker aanhaalt (er komen dakuitbouwen aan de voorgevel op woningen). De beoogde dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60 m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m), zodat er bezwaarlijk sprake kan zijn van hinder ten aanzien van de onmiddellijke omgeving.

De deputatie heeft zijn beoordeling van de dakuitbouw dan ook grondig en afdoende gemotiveerd.

Verzoeker wijst op de schending van het burgerlijk wetboek door het voorzien van een uitpandig dakterras.

De vermeende schending met het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten behoort eveneens niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten (RvVb nr. A/2013/0023 van 22 januari 2013). Deze opgeworpen schending van het Burgerlijk Wetboek is dan ook onontvankelijk.

Verzoeker voert verder aan dat de procedure van de bouwaanvraag bij de gemeente niet correct is verlopen. De deputatie is niet ingegaan op de bezwaren van verzoeker hieromtrent, waardoor haar beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn.

In de mate dat er kritiek op de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt gegeven, moet erop gewezen worden dat deze beslissing niet het voorwerp uitmaakt van de huidige procedure, zodat dit argument niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden, en dan ook onontvankelijk is wegens gebrek aan voorwerp.

Aangaande de opmerking over al dan niet tijdige indiening van het beroep kan vooreerst gewezen worden op het ontvangstbewijs van de aanvraag, gedateerd op 18 december 2014 (stuk 1). Dit ontvangstbewijs is niet de ontvankelijkheids- en volledigheidsverklaring van de aanvraag, in tegenstelling tot wat de verzoeker beweert.

Art. 4.7.14. §2 VCRO bepaalt:

"Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermin van [dertig] dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. [Bij gebreke hieraan wordt de procedure voortgezet. In dat geval doet de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk uitspraak in haar beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Zo ja, dan weigert ze de aangevraagde vergunning toe te kennen.]"

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de aanvraag in casu stilzwijgend ontvankelijk en volledig is verklaard.

Omtrent de vervaltermijn bepaalt art. 4.7.18 VCRO het volgende:

"§1. Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van:

- 1° zo de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft:*
- a) vijfenzeventig dagen, indien het aangevraagde gelegen is in een ontvoogde gemeente, over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, en de aanvraag niet is samengevoegd met een milieuvergunningsaanvraag op de wijze, vermeld in artikel 4.7.3,*
 - b) honderdvijftig dagen, als het aangevraagde wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft;*
 - c) honderd en vijf dagen, in alle andere gevallen;*

2° zo de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft: honderdvijftig dagen

De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaan echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§2. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, vermeld in §1, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn."

Aangezien thans er geen sprake is van een verzending van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager en het een stilzwijgende

ontvankelijkheids- en volledigheidverklaring betreft, is de vervaltermijn ingegaan op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Het college van burgemeester en schepenen heeft dus haar beslissing genomen binnen de vervaltermijn.

Omtrent de opmerking aangaande het openbaar onderzoek, blijkt dat verzoeker geen belang heeft hierbij, omdat hij zelf bezwaar heeft ingediend tijdens het openbaar onderzoek en zijn rechten heeft kunnen doen gelden. Bovendien staat er geen sanctie op de niet correcte vermelding van de aanvraagdatum, had deze datum geen invloed op de termijn voor het openbaar onderzoek en was het voorwerp van het openbaar onderzoek ook duidelijk.

Verder heeft de aanvrager wel degelijk het correcte aanvraagformulier gebruikt, model I. Verzoeker laat na te motiveren waarom model IV zou moeten worden gebruikt. In elk geval is model IV het formulier dat voor de bekendmaking door het gemeentebestuur moet worden gebruikt en niet bij een bekendmaking door de aanvrager.

Zoals hierboven reeds is aangehaald, impliceert de motiveringsplicht die op de deputatie rust, niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. De deputatie hoefde derhalve niet in te gaan op de opmerkingen van verzoeker, zeker niet als deze opmerkingen ongefundeerd zijn en gebaseerd zijn op een onvolledige en niet correcte lezing van de toepasselijke wetgeving.

Deze argumenten zijn niet ernstig en ongegrond.
...

3.

De tussenkomende partijen antwoorden hierop als volgt:

“ ...

2. Krachtens artikel 4.8.16, §3 VCRO moet het verzoekschrift een aantal verplichte vermeldingen bevatten, waaronder een omschrijving van de geschonden geachte regels of beginselen van behoorlijk bestuur én van de wijze waarop de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing deze regels of beginselen overtreedt.

De duidelijke uiteenzetting van de in het verzoekschrift aangehaalde middelen, is een *conditio sine qua non* om van een ontvankelijk verzoek te kunnen spreken.' Het middel dat niet naar behoren in het verzoekschrift wordt uiteengezet is niet ontvankelijk.

Het verzoekschrift is een opeenstapeling van niet uitgewerkte opmerkingen, opvattingen, geponeerde stellingen, zonder dat evenwel wordt aangegeven hoe de bestreden beslissing nu concreet wettelijke bepalingen of beginselen zou schenden.

3. Verzoekende partij wijst een aantal schendingen aan en spitst deze grotendeels toe op de beslissing van de Deputatie omtrent het **gevelmateriaal**.

De Deputatie oordeelde in haar beslissing omtrent het gekozen gevelmateriaal als volgt:

(...).

4. In antwoord op de vermeende schending van artikel 2.1 D van het stedenbouwkundig voorschrift, verwijst tussenkomende partij naar artikel 4.4.1 §1 VCRO waarbij wordt toegelaten dat na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften oa. met betrekking tot de gebruikte materialen.

Een afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift impliceert derhalve niet per definitie een schending van dit desbetreffende voorschrift, hetgeen in casu evenmin het geval is.

5. Bovendien motiveert de Deputatie omstandig dat de stedenbouwkundige voorschriften zoals geformuleerd in de verkavelingsvergunning, afgeleverd door de gemeente Laarne allesbehalve gedetailleerd zijn, evenmin actueel en onvoldoende geduid, reden waarom het gevelmateriaal kan gehanteerd worden en zelfs als een beperkte uitzondering kan worden gezien.

6. Verder roept de verzoekende partij een schending in van artikel 4.2.15 §2 van de VCRO. Dit artikel bepaalt enkel dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden.

De tussenkomende partij ziet niet in hoe de Deputatie deze regel zou geschonden hebben, nu de voorschriften van de Gemeente Laarne op zich — zoals weergegeven in de verkavelingsvergunning — effectief richting geeft over hoe de verkaveling dient ingericht te worden, dit alles rekening houdende weliswaar, met de mogelijkheid tot beperkte afwijking. (...)

7. Voorts is de tussenkomende partij van oordeel dat de Deputatie weldegelijk motiveerde waarom het voorziene gevelmateriaal als een beperkte afwijking kan worden gezien. Zij motiveerde nl.: (...).

Net door de motivering dat het door verzoekende tussenkomende partij te gebruiken gevelmateriaal binnen het licht van voormelde voorschriften kan worden gezien, betekent dat deze niet onverenigbaar zijn met de geldende verkavelingsvoorschriften en er dus op geldige wijze van wordt afgeweken. Derhalve is de aangevoerde schending van artikel 4.3.1, §1 eerste lid, 1° a onbestaande evenals artikel 19 van het KB van 28.12.1972.

8. Voorts voert verzoekende partij nog een schending aan van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het zorgvuldigheidsbeginsel (...).

De tussenkomende partij stelt vast dat verzoekende partij bij het ingediend beroep niet enkel inhoudelijk kritiek levert op de motieven van de Deputatie maar dat hij er ook in slaagt de motieven vervat in de in casu bestreden beslissing weer te geven en daarbij dus blijkt geeft kennis te hebben van de motieven vervat in de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij is van oordeel dat o.b.v. deze vaststelling dient te worden besloten dat verzoekende partij het vereiste belang ontbeert bij de betrokken kritiek nopens de formele motiveringsplicht.

9. Ook de vermeende schending van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 §1 en 2 VCRO houden geen steek aangezien de Deputatie in haar beslissing duidelijk motiveert dat: (...).

10. Naast het gevelmateriaal vermeldt verzoekende partij ook de dakuitbouw van de tussenkomende partij.

Verzoekende partij voert een schending aan op dit punt van de artikelen 2 & 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Andermaal blijkt uit het beroep van verzoekende partij dat deze de uitdrukkelijke motivering dewelke tevens de feitelijke en juridische overwegingen bevat weldegelijk begrijpt. De Deputatie motiveerde immers omstandig: (...).

Dat verzoekende partij verkeerdelijk interpreteert dat er een schending zou zijn omdat de Deputatie geen voorwaarde oplegt nopens de dakuitbouw.

Op dat punt motiveerde de bestendige deputatie al dat het vergunningsverlenende bestuursorgaan discretionair beslist of het opleggen van een voorwaarde noodzakelijk is om de vergunning te kunnen verlenen.

De deputatie verwees in haar beslissing wel degelijk naar wat algemeen gebruikelijk is bij een rechtopstaande dakuitbouw, maar motiveerde terecht dat dit niet impliceert dat een aanpassing of voorwaarde nodig of vereist zou zijn opdat het ontwerp stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn.

Het standpunt van de verzoekende partij dat een dakuitbouw strijdig zou zijn met de verkavelingsvoorschriften, strookt bovendien evenmin.

De stedenbouwkundige voorschriften bevatten geen bepalingen omtrent dakuitbouwen, zodat deze ook niet per sé verboden zijn.

De tussenkomende partij sluit zich voorts aan bij het standpunt van de Deputatie (antwoordnota d.d. 2.2.2015 p. 5), die onbetwistbaar motiveert dat de dakuitbouw, gezien de positie aan de achtergevel, niet zichtbaar is in het straatbeeld, ze evenmin vreemd zijn aan de omgeving, de dakuitbouw beperkt is in breedte en voldoende afstand houdt tot de zijperceelsgrenzen, zodat er bezwaarlijk sprake kan zijn van enige hinder of overlast.

Dat verzoekende partij andermaal faalt in haar middel.

11. nopens de buitentrap, merkt verzoekende partij op dat verzoekende tussenkomende partij via de buitentrap toegang zou kunnen nemen tot het platte dak en dat dit een schending uitmaakt van artikel 678 en 679 B.W.

Verzoekende partij vergeet dat het beroep ingesteld is tegen de beslissing van de Deputatie en tegen de motivering van de Deputatie. Dat vermeende — tevens onbewezen — schendingen in hoofde van tussenkomende partij dan ook in het kader van dit beroep ingesteld TEGEN de Deputatie geheel irrelevant zijn.

Dat de geschillen over – vermeende schendingen – van lichten en zichten niet tot de bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen behoort nu deze door artikel

144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoort.

De aangevoerde schending van artikel 678 en 679 B.W. dient dan ook te worden afgewezen als onontvankelijk.

12. Voorts maakt verzoekende partij een opmerking omtrent de affiche bekendmaking openbaar onderzoek waarbij verzoekende partij een onduidelijk niet relevant relaas voert over de aanvraag van de vergunning en de beslissing ervan door de Gemeente Laarne.

Dat verzoekende partij hiermee geen schending aanduidt dewelke door de Deputatie zou zijn begaan en dat het zelf geheel onduidelijk is wat verzoekende partij hiermee tracht te bewijzen of meent te kunnen stellen.

Het argument van de verzoekende partij dient eveneens te worden afgewezen als onontvankelijk.

13. Dat verzoekende tussenkomende partij voorts expliciet elke bewering of vermeende schending die door verzoekende partij wordt aangehaald betwist, waarop niet uitdrukkelijk zou zijn geantwoord.

...”

4.

De verzoekende partij repliceert hierop, met verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het voor de volledige voor- en achtergevel voorgestelde gevelmateriaal in strijd is met de algemene strekking van de verkaveling zodat de afwijking niet beperkt is en de verwerende partij geen toepassing kon maken van artikel 4.4.1, § 1 VCRO. Het aangevraagde zwart betonpaneel, met duidelijke open voeg, heeft ook geenszins het uitzicht van een baksteen, zodat er geen sprake is van een ‘goede ruimtelijke ordening’.

De verzoekende partij herhaalt verder dat de dakuitbouw in strijd is met de verkavelingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de vermeende foute publicatie van het openbaar onderzoek stelt de verzoekende partij nog dat het feit dat dit voor haar geen belang heeft, niet wegneemt dat andere omwonenden wel belang hadden bij een correcte publicatie. Het feit dat er geen sanctie staat op de foutieve publicatie, neemt niet weg dat dit toch correct dient te gebeuren. Dit toont op zijn minst aan dat er onzorgvuldig werd omgesprongen met de procedures.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen stellen in de eerste plaats dat het middel onontvankelijk is omdat het niet naar behoren in het verzoekschrift wordt uiteengezet. Volgens hen gaat het om een opeenstapeling van niet uitgewerkte opmerkingen, opvattingen en geponeerde stellingen, zonder dat evenwel wordt aangegeven hoe de bestreden beslissing deze concreet schendt.

De verzoekende partij antwoordt hierop dat zij als leek en gewone Vlaamse burger meent voldoende te hebben aangegeven hoe de bestreden beslissing de aangehaalde wettelijke bepalingen en beginselen schendt.

Volgens artikel 11, 7° van het Procedurebesluit moet een verzoekschrift een omschrijving bevatten van:

“ ...

a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur;

b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden;

...”

De verzoekende partij geeft op blz. 10-13 eerst een omstandige omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en beginselen van behoorlijk bestuur.

Vervolgens geeft de verzoekende partij op blz. 14-19 van haar verzoekschrift een omstandige uiteenzetting van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften en beginselen naar haar mening zijn geschonden.

De Raad stelt vast dat de door de tussenkomende partijen opgeworpen exceptie hen niet heeft verhinderd om een inhoudelijke repliek te formuleren met betrekking tot de argumenten van de verzoekende partij.

De exceptie van de tussenkomende partijen kan dan ook niet worden aangenomen.

2.

2.1.

De verzoekende partij stelt in de eerste plaats dat de afwerking van de voor- en achtergevel in betonpanelen uitdrukkelijk verboden is in artikel 2.1.D. van de verkavelingsvoorschriften en dat een afwijking van dit voorschrift in strijd is met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat er geen sprake kan zijn van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Artikel 2.1.D. ‘**VERSCIJNINGSVORM**’ van de stedenbouwkundige voorschriften voor hoofdgebouwen van de verkaveling luidt als volgt:

“GEVELMATERIALEN

Ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz... met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving.

Voor- en zijgevels zullen in dezelfde zin en materialen uitgevoerd worden.

Het dak zal belegd worden met pannen, natuurleien, kunstleien of andere esthetische materialen.

Zonnepanelen zijn toegelaten.

Constructies in betonplaten en sintelsteen zijn verboden.

DAKVORM

Dakhelling van 0 tot 45°.

Bij gekoppelde woningen moeten deze woningen dezelfde dakvlakhelling en nokhoogte hebben. De nok ligt op 6,00 meter achter de voorbouwlijn. De eerst vergunde woning bepaalt nokhoogte en dakhelling voor de drie loten.”

Volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met verkavelingsvoorschriften “voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken”.

Art. 4.4.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op verkavelingsvoorschriften toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om ‘beperkte’ afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van de verkavelingsvergunning (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van de verkaveling moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast.

Uit het dossier blijkt dat de voor- en achtergevel volledig bekleed wordt met geïsoleerd samengestelde betonpanelen met zwarte korrel.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de aanvraag “op zijn minst” strijdig is met artikel 2.1.D, eerste lid van de voorschriften van de verkavelingsvergunning, maar dat de afwijking beperkt is en binnen het toepassingsgebied valt van de in artikel 4.4.1, §1 VCRO voorzien afwijkingsbepaling.

De verzoekende partij heeft in haar beroepsschrift uitdrukkelijk gesteld dat de gevelafwerking met betonpanelen in strijd is met de verkavelingsvoorschriften. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert om het beroep op dit punt in te willigen en de vergunning te weigeren. Hij stelt dat de afwijking in strijd is met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking niet beperkt is en er geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO. Gelet op deze uitdrukkelijke beroepsgrief en het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, diende de verwerende partij haar beslissing op dit punt des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren.

De verwerende partij motiveert de “beperkte” afwijking als volgt in de bestreden beslissing:

“... ”

De in voormelde voorschriften opgenomen bepaling “constructies in betonplaten of sintelsteen zijn verboden” slaat –conform vergelijkbare voorschriften in andere verkavelingen- eerder op bijgebouwen en afsluitingen dan op het materiaalgebruik voor hoofdgebouwen. Dit weinig gedetailleerd voorschrift werd ingegeven vanuit de bezorgdheid om een kwalitatief materiaalgebruik te garanderen. Zo is sintelsteen een materiaal dat heden ten dage niet meer gebruikt wordt, zeker niet voor hoofdbouw.

Dit blijkt temeer uit de bepaling in het voorschrift dat ervoor komt “met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de

constructie of het algemeen karakter van de omgeving” dat wel degelijk op de woning slaat en een duidelijk stedenbouwkundige visie uitstraalt.

(...)

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval de verkavelingsvergunning) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

De aanvraag voorziet in een afwerking van de volledige voor- en achtergevel met een kwalitatief gevelmateriaal, meer bepaald donkerkleurige architectonische betonpanelen. Een dergelijk materiaalgebruik past binnen de geest van de geldende voorschriften aangezien dit zal bijdragen tot een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde woning.

Deze beperkte afwijking van weinig gedetailleerd, niet actueel en onvoldoende geduid voorschrift is niet in strijd met de algemene strekking van de verkavelingsvergunning, zodat de afwijking beperkt is en binnen het toepassingsgebied valt van de in artikel 4.4.1, § 1 VCRO voorziene afwijkingsbepaling.
...

Er moet worden vastgesteld dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende en zorgvuldig heeft gemotiveerd op het vlak van de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

De overweging dat de verbodsbepaling met betrekking tot het gebruik van betonplaten en sintelsteen “eerder (slaat) op bijgebouwen en afsluitingen dan op het materiaalgebruik voor hoofdgebouwen”, is niet correct en berust op een verkeerde lezing van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften. Artikel 2.1.D. “VERSCIJNINGSVORM” ressorteert immers onder hoofdstuk 2.1. “VOORSCHRIFTEN HOOFDGEBOUWEN”, zodat er geen twijfel over kan bestaan dat deze voorschriften van toepassing zijn op hoofdgebouwen. De verschijningsvorm van bijgebouwen wordt geregeld in een afzonderlijk hoofdstuk 2.2. “VOORSCHRIFTEN BIJGEBOUW(EN)”. Het feit dat er in het voorschrift van artikel 2.1.D. eerst wordt bepaald dat “gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving” wordt uitgesloten, leidt niet tot een andere conclusie. De daaropvolgende uitsluiting van betonpanelen is immers te beschouwen als een verduidelijking en precisering van het voorafgaande algemene voorschrift.

De overweging dat “sintelsteen” een materiaal is dat heden ten dage niet meer wordt gebruikt zeker niet voor hoofdbebouwing, doet in dit geval niet ter zake nu de gevel bekleed wordt met betonpanelen.

Gelet op het feit dat het gebruik van betonpanelen uitdrukkelijk wordt verboden in de voorschriften, kan de verwerende partij niet volstaan met de overweging dat dit desalniettemin “past binnen de geest van de geldende voorschriften aangezien dit zal bijdragen tot een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde woning”.

In zoverre de verwerende partij nog overweegt dat het hier gaat om een afwijking op een “weinig gedetailleerd, niet actueel en onvoldoende geduid voorschrift”, dient het volgende te worden opgemerkt. In de eerste plaats kan niet worden ingezien waarom het desbetreffende voorschrift met betrekking tot de gevelmaterialen “weinig gedetailleerd” of “onvoldoende geduid” zou zijn.

Toegelaten gevelmaterialen zijn ruwe baksteen, hardsteen, breuksteen, enz. “met uitsluiting van gelijk welk materiaal dat zou kunnen schaden aan het eenvormig aspect van de constructie of het algemeen karakter van de omgeving”. Daarenboven wordt in het bijzonder gepreciseerd dat betonpanelen en sintelsteen verboden zijn. In de tweede plaats moet worden opgemerkt dat er niet zomaar kan worden van uitgegaan dat het desbetreffende voorschrift niet meer actueel zou zijn, nu de oorspronkelijke verkaveling dateert van 1 maart 2012 en laatst werd gewijzigd op 12 december 2013. Daarenboven is er de Raad geen bepaling bekend die toelaat om af te wijken van verordenende verkavelingsvoorschriften omdat deze *de facto* achterhaald zouden zijn.

Het besluit van het voorgaande is dan ook dat de verwerende partij niet op goede gronden heeft geoordeeld dat de afwijking van artikel 2.1.D., eerste lid van de verkavelingsvoorschriften een “beperkte” afwijking betreft in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Dit middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.2.

De verzoekende partij bekritiseert in de tweede plaats de voorziene dakuitbouw in de achtergevel.

Zij stelt dat de verwerende partij op zijn minst een uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde in haar beslissing had moeten opnemen, zoals zelf voorgesteld in de overwegingen haar beslissing, namelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm moet achteruitspringen op het gevelvlak. De bestreden beslissing is zodoende minstens behept met een motiveringsgebrek en genomen met schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij stelt verder dat de dakuitbouw in strijd is met het maximaal profiel gevoegd als bijlage bij de verkavelingsvergunning en in strijd is met artikel 2.1.D. van de verkavelingsvoorschriften, en eveneens in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft in de bestreden beslissing, op dit punt eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geoordeeld dat de dakuitbouw niet in strijd is met de toepasselijke verkavelingsvoorschriften:

“... ”

Volgens appellant is ook de dakuitbouw in de achterzijde van het zadeldak strijdig met de voorschriften van de verkaveling, daar deze voorschriften geen bepalingen omtrent dakuitbouwen bevatten.

Dit standpunt wordt niet bijgetreden. De dakuitbouw is beperkt in breedte (2,60 m op een totale gevelbreedte van 8,00 m) en houdt voldoende afstand tot de zijperceelsgrenzen (minimum 2,15 m). Wel is het gebruikelijk dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak, terwijl dit in het ontwerp maar 50 cm is. Er kan gebeurlijk als voorwaarde opgelegd worden dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen.”

De verwerende partij overweegt niet onterecht dat de verkavelingsvoorschriften geen bepalingen bevatten omtrent dakuitbouwen. De verzoekende partij toont niet aan dat de gevraagde dakuitbouw in strijd is met de verordenende voorschriften van de toepasselijke verkavelingsvergunning.

Voor zover de toepasselijke verkavelingsvoorschriften nog ruimte laten voor een toetsing van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, moet worden opgemerkt dat de Raad zijn beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening niet in

de plaats kan stellen van de beoordeling van de bevoegde vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

De verzoekende partij toont niet aan dat de zienswijze van de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is, in acht genomen het feit dat het hier gaat om een dakuitbouw met een beperkte breedte die minimaal 2,15 meter afstand aanhoudt tot de zijperceelsgrenzen.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij op zijn minst een uitdrukkelijke vergunningsvoorwaarde had moeten opleggen m.b.t. de dakuitbouw. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij lijkt aan te nemen, heeft de verwerende partij in de overwegingen van de bestreden beslissing niet gesteld dat er een voorwaarde *moet* worden opgelegd om de dakuitbouw aanvaardbaar te maken vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij heeft enkel overwogen dat het “gebruikelijk” is dat een rechtopstaande dakuitbouw minimum 60 cm achteruitspringt op het gevelvlak (terwijl dit *in casu* maar 50 cm is), en dat “gebruikelijk” als voorwaarde “kan” worden opgelegd dat de dakuitbouw 60 cm op het achtergevelvlak moet inspringen.

Dit middelonderdeel wordt verworpen.

2.3.

De verzoekende partij voert in de derde plaats aan dat er een schending voorligt van artikel 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek, nu er volgens het vergunde plan een mogelijkheid bestaat om via de buitentrap het platte dak van de laagbouw te betreden, zodat het volledige platte dak als dakterras kan gebruikt worden.

De vermeende schending van artikel 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek kan niet tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing leiden.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat volgens de vergunde plannen slechts een zeer beperkt en afgescheiden deel van het platte dak van de laagbouw ook effectief wordt ingericht als dakterras. De loutere mogelijkheid om het volledige plat dak als terras te gaan gebruiken, en niet enkel het daartoe voorziene kleinere gedeelte, is een kwestie van handhaving.

Dit onderdeel van het middel wordt verworpen.

2.4.

In de vierde plaats stelt de verzoekende partij een aantal vragen bij het verloop van de procedure in eerste aanleg.

Zo stelt de verzoekende partij dat de aanvraag van de tussenkomenende partijen op 18 december 2013 ontvankelijk en volledig werd verklaard, en dat er pas op datum van 17 april 2014, en dus buiten de toegelaten termijn van 105 dagen, een vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. De aanvraag werd volgens de verzoekende partij dus stilzwijgend afgewezen.

Het standpunt van de verzoekende partij kan niet worden bijgetreden. In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij stelt, werd er op datum van 18 december 2013 enkel een ontvangstbewijs afgeleverd, en geen ontvankelijkheids- en volledigheidverklaring.

Artikel 4.7.14, §2 VCRO luidt als volgt:

“ ...

§ 2. Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek wordt per beveiligde zending aan de aanvrager verstuurd, binnen een ordetermijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend. Bij gebreke hieraan wordt de procedure voortgezet. In dat geval doet de vergunningverlenende overheid uitdrukkelijk uitspraak in haar beslissing of er een milieueffectrapport over het project moet worden opgesteld. Zo ja, dan weigert ze de aangevraagde vergunning toe te kennen.

...”

Artikel 4.7.18 VCRO bepaalt het volgende met betrekking tot de vervaltermijnen voor het nemen van een beslissing in eerste aanleg:

“ ...

§ 1. Het college van burgemeester en schepenen neemt over de vergunningsaanvraag een beslissing binnen een vervaltermijn van :

1° zo de aanvraag een stedenbouwkundige vergunning betreft :

a) vijfenzeventig dagen, indien het aangevraagde gelegen is in een ontvoogde gemeente, over de aanvraag geen openbaar onderzoek moet worden gevoerd, en de aanvraag niet is samengevoegd met een milieuvergunningsaanvraag op de wijze, vermeld in artikel 4.7.3,

b) honderdvijftig dagen, als het aangevraagde wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft;

c) honderdvijf dagen, in alle andere gevallen.

2° zo de aanvraag een verkavelingsvergunning betreft : honderdvijftig dagen.

De vervaltermijnen gaan in de dag na deze waarop het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek aan de aanvrager wordt verstuurd. Zij gaan echter steeds ten laatste in op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend.

§ 2. Indien geen beslissing wordt genomen binnen de vervaltermijn, vermeld in § 1, wordt de aanvraag geacht afgewezen te zijn.”

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat de aanvraag *in casu* stilzwijgend ontvankelijk en volledig werd verklaard, en dat er dus geen sprake is van een verzending van het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek. Bijgevolg is de vervaltermijn pas ingegaan op de dertigste dag na deze waarop de aanvraag werd ingediend, zodat het college haar beslissing heeft genomen binnen de vervaltermijn.

De verzoekende partij stelt tenslotte dat in de bekendmaking van het openbaar onderzoek verkeerdelijk wordt vermeld dat de aanvraag werd ingediend op 18 januari 2014. Deze verkeerde vermelding van de datum van indiening van de aanvraag heeft de verzoekende partij evenwel niet belet om een gemotiveerd bezwaarschrift in te dienen op 19 augustus 2014. De verzoekende partij heeft bijgevolg geen belang bij dit middelonderdeel.

Dit middelonderdeel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Sven VAN HECKE en mevrouw Tine LAUWAERT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 september 2014, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor de bouw van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 9270 Laarne, Vosselosstraat 1A en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 740/z/deel (lot 2).
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT