

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0203 van 26 september 2012
in de zaak 1112/0501/SA/3/0451

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

beiden wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert ROELANDTS en Karolien BEKÉ
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke van 30 augustus 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 september 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen zijn in persoon ter zitting verschenen.

De verwerende en de tussenkomende partij 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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 29 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een ééngezinswoning na sloping van de bestaande woning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan ‘Kortrijk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 30 oktober 1991 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Tramstatie’, meer bepaald in een zone voor halfopen bebouwing. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Onroerend Erfgoed brengt op 11 augustus 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Harelbeke verleent op 30 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2011 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De verenigbaarheid met de overige vermelde BPA-voorschriften is evenwel minder evident:

- *Wat betreft de afwerking van het **gevelmateriaal van de blinde gevel** worden ‘leien’ voorgesteld terwijl het BPA een afwerking in “het gevelmateriaal van het gebouw” (in casu ‘parementwerk’) vereist. Dit vormt aldus een tegenstrijdigheid met het BPA.*
- *Daarnaast (en in essentie) is er de eis tot een **harmonische aansluiting van de aanpalende gebouwen**. De vraag stelt zich of een directe overgang tussen een dak van 47° met een dak van 24° wel als ‘harmonisch’ kan beschouwd worden. Het begrip ‘harmonisch’ wordt in het woordenboek Van Dale immers omschreven als “met elkaar overeenstemmend”. Gezien het vermelde verschil in dakhelling achteraan dient besloten dat de overgang in voorliggende geval niet harmonisch gebeurt en dat er aldus geen overeenstemming is met het BPA voorschrift.*

Bovendien staat de scheidingsmuur niet op de perceelsgrens waardoor de rechteraanpalende burens de mogelijkheid niet hebben om tegen de muur aan te bouwen bij een eventuele latere uitbreiding. Dit strookt niet met de principes van de goede plaatselijke aanleg.

- *Niettemin de BPA voorschriften een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping toelaten, wordt er ook gesteld dat er **geen abnormale hinder voor de woonomgeving** mag veroorzaakt worden bij bouwprojecten.*

Niettegenstaande er –in vergelijking met het vorig indiende en geweigerde ontwerp– door aanvragers inspanning werden geleverd inzake de vereiste harmonische aansluiting t.h.v. de voorzijde van het gebouw, is dit minder (of niet) het geval t.h.v. de achterzijde.

De dakhelling achteraan (ca.24%) is immers kleiner dan die van de rechteraanpalende woning (ca.45%). Gezien het nieuw op te richten gebouw ca.5m dieper is heeft dit tot gevolg dat de eigenaars van deze woning zullen geconfronteerd worden met een (scheidings)muur met een bouwhoogte die varieert van 5,4m (t.h.v. de achtergevel van de aanpalende woning) tot 3,06m (t.h.v. de achtergevel van de te herbouwen woning). Het is aldus duidelijk dat het ontwerp licht- en zonafname met zich zal meebrengen voor de rechter aanpalende burens.

Dit blijkt tevens uit een schaduwstudie die werd toegevoegd aan het dossier. Op fotomateriaal die door beroepers wordt aangeleverd wordt de ruimtelijke impact van de muur op de perceelsgrens concreet aangetoond. Op de foto's is trouwens te zien dat de burens een groot raam t.h.v. de achtergevel hebben.

De vraag stelt zich evenwel of dergelijke hinder als 'abnormaal' moet worden beschouwd. Gezien de oriëntatie van de percelen is het wegvallen van zonlicht enkel bij morgenzon. Het zou bijgevolg te ver gaan om te oordelen dat de hinder abnormaal is en er dus een strijdigheid is met het BPA wat betreft dit aspect. Daartegenover staat dat beroepers wel kunnen bijgetreden worden waar men stelt dat de bouwmogelijkheden op het aanvraag perceel voldoende ruim zijn opdat er een alternatieve ontwerp mogelijk is waarbij zon- en lichthinder tot een minimum wordt beperkt. Dit is op heden niet het geval

Conclusie: de aanvraag wijkt af van het geldende BPA wat betreft de gebruikte materialen voor de blinde muur en de eis tot harmonische aansluiting van gebouwen. Het overwegen van een "beperkte afwijking" op de voorschriften van het BPA is niet mogelijk, er werd immers geen openbaar onderzoek gevoerd.

Artikel 4.4.1.§1 VCRO: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen."
...

Na de hoorzitting van 6 december 2011 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Volgens het **gewestplan** is de aanvraag gelegen in **woongebied** dat nader werd verfijnd door het BPA Tramstation (MB 30/10/1991).

Onderstaande voorschriften uit het geldende BPA Tramstation zijn relevant voor de aanvraag:

- Bestemmingszone voor halfopen bebouwing;
- Bezettingsgraad max. 40%;
- Bouwdiepte van 15m op gelijkvloers en 12m op de verdieping;
- Max. 2 bouwlagen;
- Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen dient de aansluiting harmonisch te gebeuren. Dit slaat onder meer op de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de materialen, de afwerking van de scheidsmuren, het volume der gebouwen en de verhouding muur/raam;
- Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het gevelmateriaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Alle maatregelen dienen genomen te worden om geen abnormale hinder voor de woonomgeving te veroorzaken.

De aanvraag tot herbouw van een woning voldoet aan de vermelde bestemming en de voorschriften inzake bezettingsgraad, bouwdiepte en aantal toegelaten bouwlagen.

Wat betreft de afwerking van het gevelmateriaal van de blinde gevel worden 'leien' voorgesteld terwijl het BPA een afwerking in "het gevelmateriaal van het gebouw" (in casu 'parementwerk') vereist. Dit vormt aldus een tegenstrijdigheid met het BPA die door de stad echter werd opgevangen met een voorwaarde.

Het college van burgemeester en schepenen kan gevolgd worden in de stelling dat de woning vooraan dezelfde kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte heeft als de aanpalende woning. Er is dan ook voldaan aan het voorschrift van het BPA dat de aansluiting harmonisch moet gebeuren.

Hoewel de BPA voorschriften een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en 12m op de eerste verdieping toelaten, wordt er ook gesteld dat er geen abnormale hinder voor de woonomgeving mag veroorzaakt worden bij bouwprojecten (zie verder onder 4B).

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

Volgens de aanstiplijst voor de controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voorziet de aanvraag 149m² horizontale dakoppervlakte en 187m² ondoorlaatbare verharding (ligging verharding niet gekend).

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de woning buiten een "mogelijks overstromingsgevoelig gebied" gelegen. De ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004).

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan artikel 3§2 van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 1/10/2004) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.

- Er wordt vastgesteld dat de totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door bijkomende dakoppervlakte (149m²) wordt gecompenseerd door de aanleg van een hemelwaterput met een volume van 10.000L. Er is een aanzuigleiding alwaar een pomp kan worden aangesloten voorzien voor het hergebruik van hemelwater. Het overtollige hemelwater wordt tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater.*
- Ingevolge artikel 3 is de verordening niet van toepassing indien de referentieoppervlakte van de verharding kleiner is dan 200m² en indien het hemelwater dat op de verharde grondoppervlakte valt op natuurlijke wijze naast de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem kan infiltreren*

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is. De evaluatie van de watertoets is bijgevolg positief.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In vergelijking met het vorig indiende en geweigerde ontwerp werd door aanvragers inspanningen geleverd inzake de vereiste harmonische aansluiting van het gebouw.

De dakhelling achteraan (ca.24%) is kleiner dan die van de rechteraanpalende woning (ca.45%). Gezien het nieuw op te richten gebouw ca.5m dieper is heeft dit een (scheidings)muur met een bouwhoogte die varieert van 5,4m (t.h.v. de achtergevel van de aanpalende woning) tot 3,06m (t.h.v. de achtergevel van de te herbouwen woning) als gevolg. Het is dan ook belangrijk dat de invloed van deze ingreep op schaduwvorming wordt onderzocht.

Uit een eigen schaduwberekening blijkt dat de schaduw die de nieuwbouw met zich meebrengt heel beperkt is en tegen 12u20 zelf onbestaande is. Van abnormale hinder voor de omgeving is dus geenszins sprake.

Wat de sloop van de woning betreft kan met het college van burgemeester en schepenen gesteld worden dat woning nr. 13 moeilijk te recupereren is om dienst te doen als een gezinswoning. De ruimtes zijn te klein en te laag en de bouwwijze is bouwtechnisch niet meer van deze tijd; De lage kroonlijst in combinatie met de beperkte bouwdiepte creëert te weinig ruimte op het gelijkvloers en onder het dak waardoor het programma van een hedendaagse woning onmogelijk binnen de bestaande oppervlakte kan geschikt worden. Dit klemt des te meer omdat de tekst van de inventaris over betrokken pand louter beschrijvend is uit waar geenszins een belangrijke waarde kan worden opgemaakt. Ten overvloede kan opgemerkt worden dat de sloop reeds in de weigeringsbeslissing van de deputatie dd. 4 april 2009 verantwoord werd geacht.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg en de afwijking van het BPA (gebruik van leien op blinde muur) met een voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen (afwerking blinde gevel in het gevelmateriaal) wordt gecounterd zodat er geen afwijking meer is, kan de vergunning verleend worden onder dezelfde voorwaarden als die opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP CONFORM ARTIKEL 4.8.18 VCRO

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen op 29 maart 2012 zijn overgegaan tot de betaling van 275 euro, zijnde het rechtens verschuldigde rolrecht in hoofde van één verzoekende partij.

Artikel 4.8.18, vierde lid VCRO bepaalt dat indien het bedrag niet binnen de vermelde termijn gestort is, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet-tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

Gelet op het algemene rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, krijgt de tweede verzoekende partij de mogelijkheid om mondeling toelichting te geven over de redenen van de niet-tijdige betaling van

het rolrecht en te duiden waarom deze redenen overmacht of onoverwinnelijke dwaling zouden uitmaken.

2.

Op de openbare terechtzitting van 12 september 2012 verklaren de verzoekende partijen dat het feit dat slechts eenmaal werd betaald een vergissing betreft. Op vraag van de kamervoorzitter of vermelde vergissing het gevolg is van overmacht of onoverwinnelijke dwaling, antwoorden de verzoekende partijen dat zulks niet het geval is en dat aangenomen mag worden dat het verschuldigde rolrecht werd betaald in hoofde van de eerste verzoekende partij, zijnde mevrouw [REDACTED].

3.

Gelet op de verklaringen van de verzoekende partijen, dient het beroep in hoofde van de tweede verzoekende partij conform artikel 4.8.18 VCRO als onontvankelijk afgewezen te worden.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep, in zoverre het uitgaat van de eerste verzoekende partij, ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Standpunt van de partijen

In haar verzoekschrift tot tussenkomst van 25 april 2012 verklaart de tussenkomende partij dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De eerste verzoekende partij bevestigt ter zitting dat zij in dat geval niet langer aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de eerste verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor deze verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partij, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de eerste verzoekende partij, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 5 maart 2012, is conform artikel 4.8.18 VCRO onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0501/SA/2/0451.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 september 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER