

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0442 van 5 november 2012
in de zaak 2009/0037/SA/1/0080

In zake: de [REDACTED], vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Luc SAVELKOUL
kantoor houdende te [REDACTED]

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van [REDACTED] vertegenwoordigd door de heer [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 oktober 2009 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 16 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van [REDACTED] van 1 oktober 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED], architect, namens mevrouw [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Beringen van 28 mei 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan [REDACTED] verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De behandeling van de zaak, die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 12 februari 2010 toegewezen aan de eerste kamer omwille van de samenhang met de bij de Raad onder het rolnummer 2009/0066/SA/1/0040 geregistreerde zaak.

De Raad heeft met het arrest van 29 maart 2010 met nummer S/2010/0014 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 juni 2010, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter [REDACTED] heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Luc SVELKOU, die verschijnt voor de verzoekende partij, en de heer [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Advocaat Luc SVELKOU, die verschijnt voor de verzoekende partij, heeft een pleitnota neergelegd.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 31 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient mevrouw [REDACTED], hierna de aanvrager, namens de onverdeelde eigenaars [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED], bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor “*het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften (lot 4)*”.

De aanvraag heeft betrekking op een wijziging van de bestemming, de dakvorm (met dakterras), de afsluitingen en de materialen, meer bepaald:

- twee woonegelegenheden in plaats van één;
- kroonlijsthoogte deels minder dan 4,50 meter in plaats van tussen 4,50 en 6 meter;
- gecombineerd dak (deels plat en hellend) met dakterras in plaats van dakhelling tussen 25° en 40°;
- gevels in hedendaagse, duurzame en esthetische materialen in plaats van welgevormde bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen;
- dak in geprepatineerde zink in plaats van pannen, natuur of kunstleien;
- afsluitingen: haagbeplanting over de volledige zijdelingse perceelsgrenzen (de hoogte variërend van 1,50 meter tot aan de voorbouwlijn en verder naar achter tot 2 meter) in plaats van maximum 70 cm (van achteruitbouwstrook tot achtergevellijn) en maximum 1,50 meter vanaf achtergevellijn.

Het perceel is, volgens het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘[REDACTED]’, gelegen in woongebied.

Het perceel is tevens gelegen binnen de grenzen van het op 24 februari 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘[REDACTED]’, meer bepaald in een zone voor centrumgebied.

Het perceel maakt, als lot 4, deel uit van een op 15 september 1971 door het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij behoorlijk vergunde, niet vervallen

verkaveling. Deze verkaveling is niet opgeheven door voormeld recenter bijzonder plan van aanleg.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 april 2009 tot en met 9 mei 2009, dienen drie eigenaars van andere loten in de verkaveling, drie aanpalende eigenaars en twee eigenaars van een tegenovergelegen perceel, bezwaarschriften in met betrekking tot inkijk en privacyhinder, veroorzaakt door de voorziene woning op de verdieping en door het ruime terras op het verdiepingsniveau.

De brandweer brengt op 12 mei 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 19 mei 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] weigert op 28 mei 2009 als volgt de wijziging van de verkavelingsvergunning:

“ ...

beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(technische-stedenbouwkundige evaluatie)

Op lot 4 wenst men een tweewoonst op te richten volgens de bijgevoegde plannen d.d. 06-05-2008 van architect [REDACTED]:

~ 2 woongelegenheden i.p.v. 1

~ kroonlijsthoogte deels minder dan 4,50m i.p.v. begrepen tussen 4,50m en 6,00m

~ gecombineerd dak (deels plat en hellend) met dakterras i.p.v. dakhelling tussen 25° en 40°

~ materialen: gevels in hedendaagse, duurzame en esthetische materialen i.p.v. welgevormde bakstenen, natuur- of kunstmatige stenen / dak in geprepatineerde zink i.p.v. pannen, natuur of kunstleien

~ afsluitingen: haagbeplanting over de volledige zijdelingse perceelsgrenzen (de hoogte variërend van 1,50m tot aan de voorbouwlijn en verder naar achter tot 2,00m) i.p.v. max. 70cm (van achteruitbouwstrook tot achtergevellijn) en max. 1,50m vanaf achtergevellijn.

De door de architect bijgevoegde nota kan niet bijgetreden worden. De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het BPA, namelijk er zijn o.a. afwijkingen voor wat betreft de bouwdiepte op verdiepingsniveau (= 14,32m i.p.v. max. 12m), het aantal bouwlagen (= 2 i.p.v. 1) en de kroonlijsthoogte (= 6m i.p.v. max. 3m) voorbij de 12m bouwdiepte en de dakhelling op verdieping (= deels meer dan 45°).

Omdat de aanvraag niet volledig in overeenstemming is met het BPA diende er een openbaar onderzoek gehouden te worden (cfr. Besluit Vlaamse Regering d.d. 05-05-2000).

In het kader van het openbaar onderzoek werden er acht bezwaren ingediend, waarvan 3 door al de mede-eigenaars uit de verkaveling, 3 door aanpalende eigenaars en 2 door eigenaars van een tegenovergelegen perceel.

De argumenten in verband met inkijk en privacyhinder, veroorzaakt door de woning op verdieping en door het ruimte terras op verdiepingsniveau, kunnen bijgetreden worden.

Uit het aantal en uit de inhoud van de bezwaarschriften blijkt dat de verkavelingswijziging een onverenigbaarheid inhoudt met de verkaveling en met de onmiddellijke omgeving.

Op basis van artikel 132§ van het DRO dient de verkavelingswijziging geweigerd te worden omdat meer dan ¼ van de eigenaars van een lot uit de verkaveling (= in dit geval al de mede-eigenaars uit de verkaveling) een gegrond bezwaar hebben ingediend.

Algemene conclusie

(samenvatting en besluitvorming)

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde niet bestaande is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.
...

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED], één van de eigenaars in onverdeeldheid en tevens architect, namens de aanvrager op 22 juni 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij adviseert ongunstig over het administratief beroep op 2 juli 2009.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 september 2009 als volgt het beroep niet in te willigen en de wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren:

“...

Er wordt een wijziging van de verkavelingsvoorschriften gevraagd voor lot 4.

...

In totaal werden 8 bezwaarschriften ingediend, waarvan 3 door al de mede-eigenaars uit de verkaveling. Deze bezwaarschriften kunnen als gegrond beschouwd worden. De argumenten in verband met inkijk en privacyhinder, veroorzaakt door de woning op de verdieping en door het ruime terras op verdiepingsniveau kunnen bijgetreden worden.

In toepassing van art. 132§3 van het DRO dient de wijziging van de verkavelingsvergunning geweigerd te worden omdat de eigenaars van meer dan ¼ van de in de oorspronkelijke verkaveling toegestane kavels een gegrond bezwaar hebben ingediend. ...

Binnen de verkaveling werden enkel eengezinswoningen opgericht en de mede-eigenaars uit de verkaveling hebben de loten ook onder deze voorwaarde gekocht.
...”

Na de hoorzitting van 15 september 2009 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2009 als volgt het beroep in te willigen en een vergunning te verlenen voor het wijzigen van de verkavelingsvergunning met betrekking tot lot 4 ervan:

“...

Overwegende dat het bouwvolume past binnen de verkavelingsvoorschriften; dat daarenboven het perceel gelegen is binnen de zone [REDACTED] van het BPA “verruimd [REDACTED]”; dat in deze zone verdichting wordt nagestreefd; dat de aanvraag beperkt blijft tot twee

woongelegenheden; dat de verkavelingsvoorschriften residentieel en/of handelshuizen toelaat; dat de omschrijving van de bestemming in de verkaveling voor interpretatie vatbaar is; dat er alleszins niet uitdrukkelijk staat gestipuleerd dat het om een eengezinswoning zou moeten gaan; dat de mogelijkheid om residentieel gebruik en handel te combineren, in de richting van een gecombineerd gebruik lijkt te wijzen; dat het BPA meergezinswoningen uitdrukkelijk toestaat; dat de verkavelingsvoorschriften twee bouwlagen opleggen (kroonlijsthoogte begrepen tussen 4.50m en 6m);

Overwegende dat we uit het plaatsbezoek hebben kunnen vaststellen dat aan de zijde van de perceelsgrens enkel nevenbestemmingen zoals een garage gesitueerd zijn zodat de privacyhinder en inkijk beperkt zal zijn;

Overwegende dat aan de overzijde van de straat nog een appartementsgebouw gelegen is;

Overwegende dat de voorgestelde afmetingen en volumes niet groter zijn dan deze welk in de verkaveling voorgeschreven worden, waardoor deze geen bijkomende hinder kunnen geven qua bezonning of uitzicht;

Overwegende dat de aanvraag een wijziging van de verkaveling inhoudt, dat het beoordelen van het bouwontwerp geen onderdeel van dit onderzoek uitmaakt; dat de bezwaarschriften inzake het bouwontwerp dan ook niet ter zake doen;

Overwegende dat de bezwaren ingediend bij het openbaar onderzoek niet als gegrond kunnen beschouwd worden;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] hebben bij aangetekende brief van 17 november 2009 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 2009/0066/SA/1/0040.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 6 oktober 2009 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld op 29 oktober 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad onderzoekt ambtshalve of het beroep ontvankelijk is, maar kan dit niet op basis van de thans beschikbare gegevens. De Raad leest immers in het verzoekschrift van de verzoekende partij:

“...
Verzoekschrift (beroep) van de stad...

De stad gaat in beroep tegen...

*De argumenten in verband met inijk en privacy... kunnen volgens de stad bijgetreden worden.
...”*

De verzoekende partij kan zich als (publiekrechtelijke) rechtspersoon beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten, wanneer blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing.

Alhoewel summier omschreven, kan de vraag van de verzoekende partij om de geldende verkavelingsvoorschriften te respecteren in functie van het behoud van het karakter van de verkaveling aanvaard worden als een nadeel, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De verzoekende partij voegt evenwel geen beslissing toe van haar college van burgemeester en schepenen om in rechte te treden.

De Raad vraagt de verzoekende partij deze beslissing te bezorgen en heropent de debatten om de rechten van alle procespartijen en een goede rechtsbedeling te vrijwaren, zodat de procespartijen hierover tegenspraak kunnen voeren.

Krachtens artikel 4.8.22 VCRO kunnen de partijen ter zitting aan de Raad geen bijkomende stukken overmaken, behoudens hun pleitnota's, zodat de Raad op dit ogenblik geen rekening kan houden met de bij de pleitnota van de verzoekende partij gevoegde beslissing van haar college van burgemeester en schepenen van 18 maart 2010, die overigens dateert van na het instellen van het jurisdictioneel beroep bij de Raad en alleen betrekking heeft op de aanstelling van een raadsman.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

2. De verzoekende partij dient binnen een termijn van één maand vanaf de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest, aan de Raad en de verwerende partij een kopie te bezorgen van de beslissing van haar college van burgemeester en schepenen om in rechte te treden.

3. De verwerende partij kan binnen een termijn van één maand, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van het in sub 2 vermelde document, met een aanvullende nota een eventuele repliek bezorgen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 5 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

■■■■■, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

■■■■■, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

■■■■■

■■■■■