

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0235 van 14 mei 2013
in de zaak 1112/0749/A/3/0688

In zake: mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Tom VAN DAMME
kantoor houdende te 9230 Wetteren, Flor Leirenstraat 53

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juni 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 13 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 24 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw van 6 februari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van een overdekt terras.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Advocaat Tom VAN DAMME die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is niet ter zitting verschenen noch vertegenwoordigd.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht en heeft de behandeling van het beroep op vraag van de verzoekende partij verdaagd naar de openbare zitting van 9 januari 2013.

2.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare zitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tom VAN DAMME die verschijnt voor de verzoekende partij en mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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. FEITEN

Op 9 januari 2012 wordt een proces-verbaal opgemaakt voor het oprichten van een constructie zonder stedenbouwkundige vergunning.

Op 20 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partij en de heer ■■■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een pergola van 29m² - regularisatie”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 26 maart 2008 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2, ‘Langveld’. De percelen zijn tevens gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling nr. ■■■■■, van 29 december 2006.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw weigert op 6 februari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

BEKNOPTE BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Het regulariseren van een pergola (29 m²).

Stedenbouwkundige bepalingen voortvloeiend uit de ligging van de aanvraag.

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

Het goed is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk plan van aanleg, nl. **BPA nr. 2 “Langveld”** en binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling, nl. **2004/00010/VK** (gg. Op 11/10/2004 – aangevraagd op naam van FM nv).

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet conform de verkavelingsvoorschriften, daar de constructie hoger is dan de toegelaten 2,50 m (hoogste punt 5,05 m) en verder dan 3 m achter de achtergevel (3,95 m diep) wordt ingeplant. Bovendien wordt de toegelaten maximale bouwdiepte van 13 m overschreden.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

- Beschrijving van de aanvraag

...

De aanvraag betreft het bouwen van een pergola achteraan een driegevelwoning. De constructie is 3,95 m diep en volgt de breedte van de woning, dit is 7,50 m. De constructie is 5,05 m hoog ter hoogte van de achtergevellijn en de kroonlijst is 2,25 m hoog. De pergola is hoger en dieper dan de gemeenschappelijke muur gebouwd, in lichtdoorlatend materiaal.

- Beschrijving van de plaats

...

Het perceel ligt ongeveer 3,2 km ten oosten van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw, langs een gemeenteweg. De verkaveling bevat eengezinswoningen van het type halfopen en gesloten bebouwing.

- Beschrijving perceel en directe omgeving

Het perceel is ongeveer 30 m diep en 13 m breed. De voorgevel van het goed is naar het oosten gericht.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is niet conform de verkavelingsvoorschriften, daar de constructie hoger is dan de toegelaten 2,50 m (hoogste punt 5,05 m) en verder dan 3 m achter de achtergevel (3,95 m diep) wordt ingeplant. Bovendien wordt de toegelaten maximale bouwdiepte van 13 m overschreden. Door een dergelijke bouwdiepte toe te laten, zou de tuinzone slechts 7 m diep zijn.

Algemene conclusie

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

Advies

Ongunstig

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 06/02/2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 17 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 24 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft het plaatsen van een overdekt terras bij een woning in halfopen bebouwing. De werken zijn uitgevoerd, het betreft een regularisatieaanvraag. De overdekking heeft een diepte van 3.95m en een breedte van 7.35m, overeenkomstig de breedte van de woning. De kroonlijsthoogte bedraagt 2.25m. Het afdak sluit aan op de achtergevel met een hoogte van 3.05m.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de [REDACTED] in [REDACTED], op ongeveer 3km ten noordoosten van het centrum van Sint-Pieters-Leeuw en binnen de afbakening van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel. Het goed maakt deel uit van een verkaveling van 33 kavels, een binnengebied dat werd ingevuld met residentiële bebouwing, woningen in gesloten en halfopen verband. De aanvraag heeft betrekking op kavel 20, de laatste woning in de doodlopende straat.

...

5.6 Beoordeling

...

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het goed is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Langveld', goedgekeurd bij M.B. van 26 maart 2008.

Het goed maakt deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling 284/V/528, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 29 december 2006.

Artikel 7, zone voor halfopen bebouwing, vermeldt dat 'de bouwdiepte van de woningen van de kavels 2 tot en met 33 max. 13.00m bedraagt voor de benedenverdieping. Achter het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 4.00m diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde 13.00m. ... Vanaf de achterste perceelsgrens is min. 10.00m vrije

zone voorzien, behalve bij hoekpercelen in straathoeken. ... De hoogte van de aanbouw mag niet meer bedragen dan 3.50m, gemeten vanaf het straatpeil.'

Artikel 9, zone voor tuinen, vermeldt: '... Het optrekken van gebouwen is verboden, uitgezonderd zoals hierna aangegeven: In de zone voor tuinen is het bouwen van kleine schuilplaatsen, bergplaatsen en serres toegelaten voor zover ze achter en gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht. ... Tuinmuren dienen aan te sluiten aan het hoofdgebouw en mogen max. 3.00m lang zijn en max. 2.00m hoog.'

De aanvraag is in strijd met deze stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling. Door de overdekking van het terras wordt een totale bouwdiepte van $\pm 17.00\text{m}$ verkregen terwijl de maximale bouwdiepte 13.00m bedraagt. Bijkomend wordt de tuinzone beperkt tot een diepte van $\pm 7.00\text{m}$ waar de voorschriften een vrije zone van 10.00m opleggen.

c) Het betreft een verkaveling goedgekeurd op 29 december 2006 waarbij de ordening van het binnengebied aan de hand van een verkavelingsplan en stedenbouwkundige voorschriften is vastgelegd. Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn zo opgemaakt dat een goede ruimtelijke ordening van het geheel, passend in de directe omgeving, wordt verkregen. Gelet op de grootte en de diepte van de percelen is geoordeeld dat een maximale bouwdiepte van 13.00m en een minimale tuindiepte van 10.00m het beste evenwicht geeft tussen het bebouwde en het niet bebouwde gedeelte, en dit in aansluiting met de omliggende bebouwing.

De gehele wijk is recent gerealiseerd, een gedeelte van de buitenaanleg is nog niet beëindigd. Het betreft een verkaveling met halfopen en gesloten bebouwingen op relatief beperkte kavels met een gemiddelde oppervlakte van 3are 50ca. De tuinen zijn vrij beperkt in diepte. De bouwdiepte op de benedenverdieping bedraagt voor alle woningen 13.00m. Een wijziging van de maximale bouwdiepte heeft in voorliggende aanvraag een belangrijke precedentwaarde. Wijzigingen zijn binnen de gegeven ruimtelijke context niet aangewezen. Uitbreidingen in de diepte van de bebouwde oppervlakte zorgen voor een beperkte tuindiepte. Het gebruik en de inrichting van de normale tuinzone komen hierdoor in het gedrang. Het groene karakter van de tuintjes, en hiermee ook het karakter van de verkaveling in zijn geheel, dient optimaal bewaard te blijven.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in strijd met de geldende stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling waarin het goed gelegen is; de totale bouwdiepte van $\pm 17.00\text{m}$ overschrijdt de maximaal toegelaten bouwdiepte van 13.00m, de resterende tuinzone heeft een diepte van $\pm 7.00\text{m}$ terwijl een minimale vrije zone van 10.00m wordt opgelegd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Schending van Artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep en roept een schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO in. De verwerende partij licht haar exceptie als volgt toe:

“ ...

Verzoekende partij vraagt in haar verzoekschrift om de mogelijkheid van regularisatie van een overdekt terras te onderzoeken en geeft in haar verzoekschrift een toelichting bij de ingediende aanvraag. Zij geeft in haar verzoekschrift echter geenszins een beschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt, zoals nochtans vereist wordt volgens artikel 4.8.16, §3, 5° VCRO. Daar wordt gesteld dat het verzoekschrift een omschrijving dient te bevatten van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden.

...”

2.

De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als het resultaat van de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift kan dan ook geenszins, ook niet gedeeltelijk, worden beschouwd als een uitspraak betreffende de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert daarom niet dat het beroep tot vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte grieven inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

2.

De verzoekende partij overweegt in haar geregulariseerd verzoekschrift wat de geschonden geachte regelgeving betreft:

“ ...

Artikel 7.3 van de verkavelingsvergunning is niet gerespecteerd gezien het voor ons geen aanbouw is maar een afdak welke enkel een meldingsplicht vereiste en geen bewoonbaar gedeelte is.

...”

De verzoekende partij voegt aan haar geregulariseerd verzoekschrift louter enkele foto's toe waaruit de omschrijving van de wijze waarop de regelgeving wordt geschonden moet blijken.

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO dient het verzoekschrift een omschrijving te geven van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve eveneens van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen geschonden wordt of worden.

De Raad stelt vast dat een loutere verwijzing naar artikel 7.3 van de verkavelingsvergunning niet kan volstaan om tot de ontvankelijkheid van het verzoekschrift overeenkomstig artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO te besluiten. De verzoekende partij geeft niet aan op welke wijze in de bestreden beslissing artikel 7.3 van de verkavelingsvergunning wordt geschonden. De verwerende partij weigert de stedenbouwkundige vergunning omdat de toegestane bouwdiepte wordt overschreden en omdat de resterende vrije tuinzone geen 10 meter bedraagt. De verzoekende partij laat na om aan te duiden in welke mate de verwerende partij hierbij aan artikel 7.3 van de verkavelingsvergunning is voorbijgegaan.

Het gegeven dat het afdak geen aanbouw is waarvoor enkel een meldingsplicht vereist is, is geen omschrijving van de wijze waarop de regelgeving geschonden wordt. Het komt niet aan de Raad toe om in het verzoekschrift op zoek te gaan naar een middel dat voldoet aan de vereisten van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

De exceptie dient aangenomen te worden. Het voorliggende beroep schendt artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO.

3.

Louter volledigheidshalve wenst de Raad nog op te merken dat evenmin kan ingegaan worden op de vraag van de verzoekende partij haar alsnog een regularisatievergunning te verlenen op grond van de volgende argumentatie:

“ ...

- *Rechts van de woning ligt een appartementsgebouw drie verdiepingen hoog dewelke rechtsreeks inkijk hebben → langs de zijkant van de woning alsook op de gehele tuin.*
- *De buur links van ons heeft blijkbaar besloten om haar dakterras te gebruiken -> dit houdt in dat zij ook rechtsreeks zicht op ons buitenterras gezien zij op dat ogenblik over de gebouwde scheidingsmuur heen kijkt (scheidingsmuur welke initieel gezet werd op vraag van de buur om ieders privacy te respecteren).*
- *De plaatsing van de overkapping (afdak) geeft ons enige privacy en zorgt er bovendien voor dat bij gebruik van ons buitenterras bv bij een zomeravond het geluid van een gesprek en/of enige verlichting beperkt wordt naar de aanpalende buur toe.*
- *De achterpalende burens liggen hoger +/- 1 meter en lieten ons al weten geen enkel bezwaar te hebben. Integendeel de gehele constructie werd opgetrokken als één eenheid met respect van behoud van kleuren (idem dan onze ramen) en om een esthetisch geheel te vormen met de woning.*
- *De tuin werd vlak gehouden en de nodige voorzieningen werden getroffen (drainage) voor het regenwater welke logischerwijze afkomstig is van de achterliggende burens (1 meter hoger) op te vangen. Eén buur plaatste een ingebouwd zwembad op 1,5 m van ons perceel.*
- *Perceel 20 (ons perceel) is een perceel liggend helemaal achteraan in een doodlopende straat. In de eerste weigering staat dat de tuin geen 10 meter diepte meer heeft. Hierop wens ik ook te benadrukken dat de volledige zijkant van de woning*

als tuin werd aangelegd evenals de voorzijde en dit alles rekeninghoudend met de verandering van ons klimaat hetzij wederkerige zware regenbuien en stormen -> drainage en materialen welke het hemelwater doorlaten zijn daarvoor gebruikt.

- *Het dak werd professioneel aangesloten op de afvoer naar de regenwaterput.*
- *Het dak geeft voor geen enkele buur hinder noch beperking bv afname van licht of dergelijke gezien de ligging en de richting van de zon -> de tuin is zuid gericht en er is geen aanpalende buur aan de rechtse zijde.*

...

2.

De Raad heeft als administratief rechtscollege immers enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende opportuniteitstoets van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.8.3, §2 VCRO), verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om zelf een vergunning toe te kennen of om aan een overheid een injunctie te geven een positieve beslissing te nemen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER