

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0077 van 19 februari 2013
in de zaak 1112/0367/A/4/0333

In zake: de **gemeente LAARNE**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

Tussenkomende partijen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH
kantoor houdende te 9308 Aalst, Steenweg op Dendermonde 149
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne van 1 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partijen een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend onder voorwaarden.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben geen schriftelijke uiteenzetting ingediend

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 augustus 2012, waar de behandeling van de vordering tot vernietiging in dezelfde staat in voortzetting is gesteld naar de terechtzitting van 7 november 2012.

De partijen zijn uitgenodigd voor de openbare terechtzitting van 7 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Anniek RAMAN die loco advocaat Sylvie KEMPINAIRE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH die verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 5 maart 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 20 maart 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 17 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomenende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne een aanvraag in strekkende tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning, met het oog op het oprichten van een meergezinswoning met 4 wooneenheden op lot 1.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in woongebied.

De percelen zijn als lot 1 gelegen in de verkaveling nr. 10.111.588V, verleend op 15 december 1969.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 juni 2011 tot en met 14 juli 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne verleent op 29 juli 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Overwegende dat het perceel paalt aan een uitgeruste weg en gesitueerd is binnen het centrum van de gemeente binnen een bebouwde omgeving.

Gelet op de stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling waarbij geen meergezinswoningen voorzien zijn;

Overwegende dat de eigenaars van lot 2 en 3 de aanvraag mede-ondertekend hebben voor akkoord;

Overwegende dat de uitrit van het perceel smal is en schuin staat op de rijrichting naar het centrum zodat het aantal garages moet beperkt blijven om geen hinder te veroorzaken voor het doorgaand verkeer met enkele rijrichting ;

Overwegende dat aan de overkant van de weg parkeerplaatsen voorzien zijn waardoor de uitrit praktisch niet mogelijk is ;

Overwegende dat in bijgaande verklarende nota verwezen wordt naar andere uitritten op de [REDACTED], doch dat die uitritten loodrecht op de straat staan zodat er geen hinder ontstaat bij het uitrijden ;

Overwegende dat door een tekort aan parkeerplaatsen op de openbare weg de gemeente per woongegelegenheid 1,5 garages of parkeerplaatsen gevraagd worden ;

Overwegende dat het toelaten van een meergezinswoning met 4 wooneenheden op lot 1 stedenbouwkundig niet verantwoord is ;

Overwegende dat de erfdienstbaarheid van doorgang niet kan verzwaard worden dan de bestaande toestand op het ogenblik van ondertekening van de akte, daar de uitweg gedeeltelijk op de eigendom van klager ligt ;

Overwegende dat de doorgang voor meerdere voertuigen van 4 woonentiteiten de leefbaarheid van de aanpalende woningen in het gedrang brengt ;

Overwegende dat de bouwdiepte op het gelijkvloers ook dient beperkt te blijven tot 12 m zodat lot 2 niet volledig wordt ingesloten door bebouwing en gezien de geringe bouwdiepte van het bouwperceel ;

Overwegende dat na afbraak van de bestaande gebouwen twee nieuwe eengezinswoningen kunnen aanvaard worden met een maximale kroonlijst van 6 m, gelijkvloers en één verdieping, bouwdiepte 12 m op gelijkvloers en verdieping ;

Overwegende dat de dakuitbouwen dienen beperkt te blijven tot 1/3 van de gevelbreedte ;

Overwegende dat het perceel slechts 521 m² groot is en per woning nog voldoende tuinzone dient behouden te blijven ;

Overwegende dat de aanvraag onvolledig is aangezien niet wordt aangeduid waar de 6 garages zullen ingeplant worden en de aanduiding van de groenzone met beplantingen niet wordt weergegeven op het plan ;

Overwegende dat de aanvraag reeds werd besproken op het 3PO van 28 juli 2010 waarbij het voorstel ongunstig geadviseerd werd ;

Overwegende dat de wijziging de goede ruimtelijke ordening op die plaats in het gedrang brengt en vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet kan aanvaard worden;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen maar dat de goede ruimtelijke ordening op die plaats in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de aanvraag voor meergezinswoningen vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar is;

De aanvraag is niet vatbaar voor inwilliging.

Besluit: ongunstig advies

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 12 augustus 2011 aan bij het ongunstig advies van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Laarne weigert op 1 september 2011 een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomenende partijen.

De tussenkomenende partijen tekenen tegen deze beslissing op 26 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2011 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“...

Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het zuidwestelijke deel van het grondgebied van de gemeente Laarne, binnen het centrum van de gemeente op ongeveer 150m ten noorden van de kerk.

Het perceel is gelegen langsheen de [REDACTED], een volwaardig uitgeruste gemeenteweg. De [REDACTED] betreft een smalle straat met doorgaand verkeer naar het dorp toe.

Het perceel van de aanvraag heeft een straatbreedte van ongeveer 15m en een oppervlakte van 521m². De uitrit van het perceel is vrij smal en staat schuin ten overstaan van de rijrichting naar het centrum.

De omgeving wordt gekenmerkt door een diverse en gemengde aanwezigheid van zowel een- als meergezinswoningen.

Er komen iets verderop in dezelfde straat onder meer meergezinswoningen voor waarbij tot acht woonegelegenheden werden voorzien.

Momenteel worden schuin tegenover de plaats van de aanvraag serviceflats en meergezinswoningen opgericht in functie van een woon- en zorgcentrum.

De rechts aanpalende percelen, betreffen de loten 2 en 3 uit de verkaveling.

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning, namelijk het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonegelegenheden op het lot 1.

In de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling zijn geen meergezinswoningen voorzien.

De wijzigingen aan de voorschriften hebben betrekking op volgende punten:

- bouwdiepte gelijkvloers maximum 14m en bij de verdieping maximum 12m;*
- nok kan variëren tussen 4.50m en 6m achter de bouwlijn;*
- platte dakgedeelten zijn toegelaten voor maximum 40% van de horizontaal gemeten dakoppervlakte;*
- mogelijkheid tot uitbouw van dakerkers over maximum 3/5 van de gevelbreedte, zowel in voor- als achtergevel;*

- gevels zijn voor maximum 50% van de geveloppervlakte af te werken met hout, slidings of dergelijke;
- op lot 1 kan een meergezinswoning tot maximum 4 wooneenheden toegelaten worden;
- de afzonderlijke garages en bergplaatsen worden ingeplant op minimum 1m van de scheidingslijn of mits akkoord van de aanpalende tegen de scheiding.

De eigenaars van de loten 2 en 3 hebben de aanvraag mee ondertekend voor akkoord.

...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het wijzigen van de verkavelingsvergunning, met het oog op het oprichten van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden op het lot 1.

In de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften van de goedgekeurde verkaveling zijn geen meergezinswoningen voorzien.

Het goed situeert zich in het zuidwestelijke deel van het grondgebied van de gemeente Laarne, binnen het centrum van de gemeente op ongeveer 150m ten noorden van de kerk. De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een diverse en gemengde aanwezigheid van zowel een- als meergezinswoningen.

Er komen iets verderop in zelfde straat meergezinswoningen voor waarbij tot acht woongelegenheden werden voorzien. Momenteel worden schuin tegenover de plaats van de aanvraag serviceflats en meergezinswoningen opgericht in functie van een woon- en zorgcentrum. De functie van meergezinswoning is dan ook niet vreemd, en bijgevolg aanvaardbaar, binnen deze omgeving.

De beoogde wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften hebben betrekking op het realiseren van een bouwdiepte gelijkvloers van maximum 14m en bij de verdieping van maximum 12m. Hierbij zou de nok kunnen variëren tussen 4.50m en 6m achter de voorgevelbouwlijn.

Het realiseren van een gelijkvloerse bouwdiepte van 14m en 12m bij de verdieping valt binnen de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdieptes van hoofdgebouwen bestemd voor wonen.

In het bij de aanvraag tot verkavelingswijziging gevoegde voorontwerp wordt eveneens gesuggereerd dat de nok kan afgeknot worden, op een hoogte van ca. 3.10m boven de kroonlijsthoogte.

Het voorstel van meergezinswoning geeft uiterlijk de kenmerken van een ruimere woning en niet van een meergezinswoning, waardoor de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht. De afgeknotte nok komt zeker te goede aan het visueel realiseren van een minder ruim gabariet, binnen de omgeving.

In dat geval kan het voorschrift met betrekking tot de ligging van de nok tussen 4.50m en 6m achter de voorgevellijn en het toelaten tot het aanwenden van platte dakgedeelten voor maximum 40% van de horizontaal gemeten dakoppervlakte, niet weerhouden worden.

Dit voorschrift dient best vervangen te worden door het opleggen van een gelijke voorste en achterste dakhellingsgraad op 45° samen met het toepassen van een afgeknotte nok, met platte dakafwerking op een hoogte van max. 3.10m boven de kroonlijsthoogte.

Er wordt tevens voorzien in de mogelijkheid tot uitbouw van dakerkers over maximum 3/5 van de gevelbreedte, zowel in voor- als achtergevel.

Een dergelijke breedte van gevelerkers resulteert in het visueel realiseren van een derde bouwlaag, met een overschrijden van de draagkracht voor gevolg. De breedte van eventuele dakerkers dient beperkt te worden tot een maximum van 1/3 van de voor- en achtergevelbreedte.

Tijdens de hoorzitting stelde appellant uitdrukkelijk hiermee akkoord te gaan.

Voor de vier wooneenheden wordt voorzien in zes garages, in te planten achteraan op het terrein en te bereiken via een erfdienstbaarheid van uitweg links van de aanvraag. Het al dan niet schuin tegenover de straat gelegen zijn van deze uitweg, en de moeilijkheidsgraad van in- en uitrijden, dat dit met zich eventueel zou meebrengen, kan er echter niet in resulteren dat deze niet meer zou mogen aangewend worden voor bereiken van de garages. Gelet dat er aan de overzijde van de straat, direct tegenover de aan te wenden uitweg, eveneens een andere uitweg is gesitueerd, maakt het niet mogelijk tegenover de uitweg te parkeren, zodat er voldoende bewegingsruimte voor het in- en uitrijden van voertuigen zal blijven bestaan.

Wat betreft het materiaalgebruik bij de gevels wordt er in voorliggende aanvraag voor geadviseerd, om vast te leggen, dat maximum 50% van de geveloppervlakte af te werken is met hout, slidings of dergelijke materialen. Hierdoor blijft er minimaal een evenredig deel over dat zal worden uitgevoerd in traditionele materialen, wat aanvaardbaar is.

De beoogde wijziging voorziet er in, dat de afzonderlijke garages en bergplaatsen dienen te worden ingeplant op minimum 1m van de scheidingslijn of mits akkoord van de aanpalende tegen de scheiding.

De eigenaars van de loten 2 en 3 hebben de aanvraag mee ondertekend voor akkoord, ook voor wat betreft het oprichten van garages achteraan het perceel. Appellant geeft in zijn beroepschrift aan waar de garages op het terrein zullen worden opgetrokken.

Het perceel dat een grootte heeft van 521m², voldoende ruim is om te voorzien in een optimaal wooncomfort voor 4 woongelegenheden en er nog een nuttige tuinruimte resteert van ongeveer 180m², mede door het slopen van bestaande bijgebouwen in deze tuinzone.

De te realiseren hoofdbebouwing en garages, na sloop van alle op het perceel aanwezige bebouwing, zal op termijn resulteren in een sanering van het perceel.

Voorliggende aanvraag tot wijziging verkaveling brengt onder voornoemde voorwaarden de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voorwaardelijk voor inwilliging vatbaar is.

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende voorstel onder volgende voorwaarden:

- de voorste en achterste dakhellingsgraad dient te worden voorzien op 45°, samen met het verplicht toepassen van een afgeknotte nok, op een hoogte van max. 3.10m boven de kroonlijsthoogte;*
- de breedte van de dakerkers dient beperkt te worden tot een maximum van 1/3 van de gevelbreedte, zowel voor wat betreft de voor- als de achtergevel.*

...

Na de hoorzitting van 22 november 2011 beslist de verwerende partij op 1 december 2011 om het beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 7 december 2011. Het beroep, ingesteld bij aangetekende brief van 19 januari 2012, is tijdig.

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

1.

De beroepen bij de Raad kunnen ingevolge artikel 4.8.16 §1 VCRO worden ingesteld door “elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing”.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing een negatieve impact heeft op de goede ruimtelijke ordening en planning van de gemeente Laarne en maakt in haar uiteenzetting voldoende aannemelijk hinder of nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor tot het instellen van een beroep bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet, artikel 5.1.0 en artikel 19 lid 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, artikel 4.7.21 §1 VCRO, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

Het belangrijkste argument van verzoekster is ongetwijfeld dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving door een dergelijke wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling, die de bouw van een meergezinswoning tot gevolg zal hebben, wordt overschreden.

Zoals uit de fotoreportage (stuk 8) en het uittreksel uit het kadastraal plan (stuk 7) betreffende de [REDACTED] blijkt, zijn er slechts woningen met een beperkt gabariet aanwezig, allen aan een zeer smalle straat gelegen. Bovendien is in deze straat het éénrichtingsverkeer ingevoerd (zie stukken 7 en 8).

De enige meergezinswoning met een ander gabariet, waarvan sprake in het besluit dd. 01/12/2011 van de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen, bevindt zich vooraan in de [REDACTED] en dus veel dichterbij het centrum van de gemeente Laarne. De uitrit van de garages geschiedt bovendien in het verlengde van de rijrichting in de [REDACTED], wat technisch mogelijk is.

De bouw van serviceflats en meergezinswoning, opgericht in functie van een woon- en zorgcentrum, kan niet als vergelijkingspunt worden aangewend, nu enerzijds het gabariet van dit gebouw het gabariet van een normale woning met 2 bouwlagen niet overschrijdt en anderzijds deze nieuwbouw aan 2 straten is gelegen, in casu de [REDACTED] en de [REDACTED].

Naast de schending van de ruimtelijke draagkracht uit de onverenigbaarheid van het project met de plaatselijke omgeving zich in de mobiliteitsproblematiek.

Dienaangaande overweegt het besluit dd. 01/12/2011 van de Bestendige Deputatie het volgende:

...

Deze overwegingen zijn volledig in strijd met de realiteit ter plaatse. Dienaangaande legt verzoekster een uitgebreide fotoreportage voor (stuk 8). Daaruit blijkt dat:

- De uitrit van het perceel, waarop de aanvraag zich situeert, zeer smal is, met name 2 m, en bovendien voor 1 m op de eigendom van de nabuur is gelegen.*
- De uitrit van het perceel schuin op de rijrichting van het centrum staat zodat het aantal garages moet beperkt blijven om geen hinder voor het doorgaand verkeer met enkele rijrichting te veroorzaken.*
- Aan de overkant van de weg parkeerplaatsen voorzien zijn, waardoor het in- en uitrijden van de uitrit naar de [REDACTED] onmogelijk is.*
- De verwijzing naar andere uitritten op de [REDACTED] niet relevant is, nu die uitritten loodrecht op de straat staan zodat het in- en uitrijden wel mogelijk is.*
- De uitoefeningsmodaliteiten van de erfdienstbaarheid van doorgang (uitrit) niet zwaarder kunnen worden dan hetgeen zen nu zijn, daar de doorgang gedeeltelijk (voor de helft) op de eigendom van de nabuur ligt.*
- De doorgang voor meerdere voertuigen van de vier aangevraagde woonentiteiten de leefbaarheid van de aanpalende woningen in het gedrang brengt.*

De essentiële conclusie is dat het kwestig perceel, waarop de aanvraag zich situeert, niet met voertuigen bereikbaar is en zeker niet bij het verlaten van het perceel.

De onverenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving betreft zowel de schending van de ruimtelijke draagkracht als de mobiliteitsproblematiek.

Op stedenbouwkundig vlak is er geen opmerking i.v.m. de bestaanbaarheid van het project. Volgens het Gewestplan is de kwestige verkaveling immers in de woonzone gelegen.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vooreerst wensen we er de aandacht op te vestigen dat, in tegenstelling tot wat zou blijken uit de tekst van het verzoekschrift, de aanvraag geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning betrof, maar wel een aanvraag tot wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften van een verkaveling. Dit betekent dat de aanvrager ook nog een stedenbouwkundige aanvraag zal moeten indienen, waarna de overheid zal oordelen of de stedenbouwkundige voorschriften op een stedenbouwkundig aanvaardbare wijze werden toegepast.

Verder stelt verzoekende partij dat de deputatie zo maar uitgaat van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening, zonder dit grondig te onderzoeken en te motiveren.

We verwijzen hiervoor naar het punt 2.1 van het bestreden besluit waarin onder meer een beschrijving gegeven wordt van de omgeving en de bouwplaats:

...

Zoals verder zal blijken uit de hiernavolgende tekst heeft de deputatie wel degelijk onderzocht of het project verenigbaar was met de draagkracht en de goede ruimtelijke ordening van de omgeving:

...

De deputatie heeft wel degelijk duidelijk gemotiveerd waarom zij van mening was dat het in het vooruitzicht gestelde project verenigbaar was met de omgeving. Daar waar zij vond dat de voorgestelde voorschriften niet verenigbaar waren met een goede aanleg van de plaats, heeft zij voorwaarden opgelegd.

Wat de mobiliteitsproblematiek betreft, kan niet enkel verwezen worden naar de hierboven weergegeven motivering van de deputatie, maar ook naar de foto's bij de aanvraag (stuk 1) en bij het beroepschrift (stuk 6). Hieruit blijkt dat de uitweg voldoende breed is en dat er nog verschillende uitritten voorkomen in de [REDACTED]. Het feit dat er éénrichtingsverkeer is in de straat, beschouwen wij eerder als een voordeel dan als een nadeel, dat enkel de verkeersveiligheid kan doen toenemen.

Zoals blijkt uit het beroepschrift zullen de garages worden opgericht achter, en met het akkoord van de eigenaar van, het lot 2. Achteraan het lot 2 bevindt er zich trouwens een hoge muur (zie stuk 6), waardoor er geen zicht is op het lot 1.

De garages komen op een plaats waar er zich nu oude gebouwen en koterijen bevinden. Het ganse project zal een duidelijke sanering van de omgeving inhouden.

Wat de eventuele verzwarende van de erfdienstbaarheid van doorgang betreft, dient te worden benadrukt dat dit een burgerrechtelijke zaak is waar de deputatie zich niet kon over uitspreken.

Uit wat voorafgaat, zal duidelijk worden dat de deputatie wel degelijk een grondig onderzoek heeft gevoerd naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving en dat ze haar beslissing uitvoerig en afdoende heeft gemotiveerd.

...”

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

M.b.t. de goede ruimtelijke ordening

Noch de ruimtelijke draagkracht van het gebied, noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving worden door de geplande werken in het gedrang gebracht of verstoord, en dit o.a. om navolgende redenen:

- alle eigenaars van de verkaveling zelf hebben voor akkoord getekend. Ook eigenaar van lot 2 alwaar de garages/parkeerplaatsen zou worden opgericht.
- de bouwplaats is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.
- de bouwplaats ligt in een “woonvernieuwingsgebied”, reden dat door de afbraak van de oude woningen op lot 1 en alle koterijen achteraan enerzijds en door te voorzien in een nieuwbouwproject met 4 woongelegenheden anderzijds, dit de goede plaatselijke aanleg zonder meer ten goede.
- het volledige gebied van de [REDACTED] wordt geherwaardeerd.
- de verkavelingsvoorschriften naar bouwdiepte, hoogte worden gevolgd.
- er wordt per woongelegenheid voorzien in een parkeerplaats.
- het perceel is ruim voldoende groot om te voorzien in een optimaal wooncomfort voor 4 woongelegenheden! De aanvraag is conform het RSV en PRS.

...

M.b.t. de mobiliteit

De uitrit/uitweg die verbinding geeft met de op te richten garages/parkeerplaatsen is ruim voldoende breed om aan de normale verkeersgeneratie te voldoen. Verzoekers in tussenkomst verwijzen hiervoor naar de aankoopakte waaruit, voor zoveel als nodig, een erfdienstbaarheid van uitweg blijkt over het aanpalend perceel 13X, zoals deze altijd al heeft bestaan (stuk 4).

Of deze uitweg nu recht of schuin op de [REDACTED] uitkomt, maakt geen enkel stedenbouwkundig beletsel uit noch hinderaspect nu rechtover de uitweg een parkeerverbod geldt omdat aldaar (overzijde straat) eveneens een uitweg is gelegen.

...

Maar er is meer, voorheen is op de site een stal gelegen, waar steeds aan-en af werd gereden, meerdere malen per dag en dit door verschillende personen. Nooit is er ook maar sprake geweest van enige verkeersonveilige situatie.

Door de erfdienstbaarheid wordt geen schuine op- of afrit bekomen doch nu net wel een rechte!

De [REDACTED] wordt getypeerd door dergelijke rechte/ al dan niet schuine uitritten, welk kenmerk door volgende foto's wordt aangetoond (allen uit de [REDACTED]):

...

Het valt niet in te zien hoe het aantal garages een hinderaspect zou kunnen uitmaken van de [REDACTED], nu net door de plaatsing van parkeergelegenheden achteraan de loten uit de verkaveling, het parkeeraspect in [REDACTED] ten goede komt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in haar eerste middel in essentie aan dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de omgeving, omwille van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en omwille van de mobiliteitsproblematiek die het aangevraagde zou meebrengen.

2.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole 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.

3.

Het bestreden besluit bevat onder meer volgende relevante overwegingen aangaande de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving en de ruimtelijke draagkracht:

“ ...

Het goed situeert zich in het zuidwestelijke deel van het grondgebied van de gemeente Laarne, binnen het centrum van de gemeente op ongeveer 150m ten noorden van de kerk. De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een diverse en gemengde aanwezigheid van zowel een- als meergezinswoningen.

Er komen iets verderop in zelfde straat meergezinswoningen voor waarbij tot acht wooneenheden werden voorzien. Momenteel worden schuin tegenover de plaats van de aanvraag serviceflats en meergezinswoningen opgericht in functie van een woon- en zorgcentrum. De functie van meergezinswoning is dan ook niet vreemd, en bijgevolg aanvaardbaar, binnen deze omgeving.

De beoogde wijzigingen aan de verkavelingsvoorschriften hebben betrekking op het realiseren van een bouwdiepte gelijkvloers van maximum 14m en bij de verdieping van maximum 12m. Hierbij zou de nok kunnen variëren tussen 4.50m en 6m achter de voorgevelbouwlijn.

Het realiseren van een gelijkvloerse bouwdiepte van 14m en 12m bij de verdieping valt binnen de algemeen aanvaarde norm wat betreft bouwdieptes van hoofdgebouwen bestemd voor wonen.

In het bij de aanvraag tot verkavelingswijziging gevoegde voorontwerp wordt eveneens gesuggereerd dat de nok kan afgeknot worden, op een hoogte van ca. 3.10m boven de kroonlijsthoogte.

Het voorstel van meergezinswoning geeft uiterlijk de kenmerken van een ruimere woning en niet van een meergezinswoning, waardoor de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht. De afgeknotte nok komt zeker te goede aan het visueel realiseren van een minder ruim gabariet, binnen de omgeving.

In dat geval kan het voorschrift met betrekking tot de ligging van de nok tussen 4.50m en 6m achter de voorgevellijn en het toelaten tot het aanwenden van platte dakgedeelten voor maximum 40% van de horizontaal gemeten dakoppervlakte, niet weerhouden worden.

Dit voorschrift dient best vervangen te worden door het opleggen van een gelijke voorste

en achterste dakhellingsgraad op 45° samen met het toepassen van een afgeknotte nok, met platte dakafwerking op een hoogte van max. 3.10m boven de kroonlijsthoogte.

Er wordt tevens voorzien in de mogelijkheid tot uitbouw van dakerkers over maximum 3/5 van de gevelbreedte, zowel in voor- als achtergevel.

Een dergelijke breedte van gevelerkers resulteert in het visueel realiseren van een derde bouwlaag, met een overschrijden van de draagkracht voor gevolg. De breedte van eventuele dakerkers dient beperkt te worden tot een maximum van 1/3 van de voor- en achtergevelbreedte.

Tijdens de hoorzitting stelde appellant uitdrukkelijk hiermee akkoord te gaan.

...

Wat betreft het materiaalgebruik bij de gevels wordt er in voorliggende aanvraag voor gechopt, om vast te leggen, dat maximum 50% van de geveloppervlakte af te werken is met hout, slidings of dergelijke materialen. Hierdoor blijft er minimaal een evenredig deel over dat zal worden uitgevoerd in traditionele materialen, wat aanvaardbaar is.

...

Het perceel dat een grootte heeft van 521m², voldoende ruim is om te voorzien in een optimaal wooncomfort voor 4 woongelegenheden en er nog een nuttige tuinruimte resteert van ongeveer 180m², mede door het slopen van bestaande bijgebouwen in deze tuinzone.

De te realiseren hoofdbebouwing en garages, na sloop van alle op het perceel aanwezige bebouwing, zal op termijn resulteren in een sanering van het perceel.

Voorliggende aanvraag tot wijziging verkaveling brengt onder voornoemde voorwaarden de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang.

..."

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij ruime aandacht heeft besteed aan de inpasbaarheid van een meergezinswoning in de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met bestaande meergezinswoningen in de straat, met de voorgestelde en aanvaardbaar geachte bouwdiepten, met het voorgestelde uiterlijk dat de kenmerken heeft van een ruimere woning en met het voorstel tot een afgeknotte nok die visueel staat voor een minder ruim gabariet. Tevens heeft de verwerende partij onder de voorwaarden van de bestreden beslissing voorschriften opgelegd inzake de dakhellingsgraad, de verplicht toe te passen afgeknotte nok en de breedte van de dakerkers.

Uit het geheel van deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde, onder de opgelegde voorwaarden, naar ruimtelijke draagkracht aanvaardbaar acht in de omgeving omdat het voorgestelde visueel en naar omvang past in de omgeving.

De argumentatie van de verzoekende partij die in essentie steunt op het feit dat het aangevraagde, een meergezinswoning, staat voor een volgens haar te groot gabariet, toont niet aan dat de aangehaalde overwegingen onjuist of kennelijk onredelijk zouden. Terwijl de verzoekende partij in haar betoog lijkt aan te nemen dat een meergezinswoning die het gabariet heeft van een "normale woning met twee bouwlagen" de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij in haar overwegingen precies rekening houdt met het "voorgestelde uiterlijk dat de kenmerken heeft van een ruimere woning" en een voorwaarde oplegt om te beletten dat visueel een derde bouwlaag zou worden gecreëerd.

Rekening houdend met de marginale toetsingsbevoegdheid die de Raad ter zake heeft, brengt de verzoekende partij geen overtuigende argumenten bij dat de vergunningsverlenende overheid

de grenzen van de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid heeft overschreden en de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

4.

In de bestreden beslissing wordt aangaande de voorziene uitrit voor voertuigen van de meergezinswoning overwogen:

“... ”

Voor de vier wooneenheden wordt voorzien in zes garages, in te planten achteraan op het terrein en te bereiken via een erfdienstbaarheid van uitweg links van de aanvraag. Het al dan niet schuin tegenover de straat gelegen zijn van deze uitweg, en de moeilijkheidsgraad van in- en uitrijden, dat dit met zich eventueel zou meebrengen, kan er echter niet in resulteren dat deze niet meer zou mogen aangewend worden voor bereiken van de garages. Gelet dat er aan de overzijde van de straat, direct tegenover de aan te wenden uitweg, eveneens een andere uitweg is gesitueerd, maakt het niet mogelijk tegenover de uitweg te parkeren, zodat er voldoende bewegingsruimte voor het in- en uitrijden van voertuigen zal blijven bestaan.

“... ”

De beoogde wijziging voorziet er in, dat de afzonderlijke garages en bergplaatsen dienen te worden ingeplant op minimum 1m van de scheidingslijn of mits akkoord van de aanpalende tegen de scheiding.

De eigenaars van de loten 2 en 3 hebben de aanvraag mee ondertekend voor akkoord, ook voor wat betreft het oprichten van garages achteraan het perceel. Appellant geeft in zijn beroepschrift aan waar de garages op het terrein zullen worden opgetrokken.

“... ”

Het komt aan een verzoekende partij toe, wanneer hij de feitelijke juistheid van de gegevens waarop het bestreden besluit is gesteund betwist, dit ook aan te tonen.

Door het voorleggen van een fotoreportage toont de verzoekende partij niet aan dat het perceel van de aanvraag niet met auto's bereikbaar zou zijn en dat bestreden besluit op dit punt zou uitgaan van de onjuiste feitelijke gegevens of onjuiste beoordeling van die feitelijke gegevens.

In zoverre de verzoekende partij erop wijst dat de uitrit van het perceel deels gelegen zal zijn op de eigendom van de nabuur, dient vastgesteld dat geschillen over burgerlijke rechten krachtens artikel 144 Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van bepaalde erfdienstbaarheden.

5.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 §1, tweede lid VCRO, artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 “betreffende de openbare onderzoeken”.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verwerende partij kon in haar besluit van 1 december 2011 in principe voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning verbinden teneinde het aangevraagde met het recht en met de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming te brengen. De verwerende partij kon dus ook een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen in deze voorwaarden opnemen op voorwaarde dat deze aanpassingen betrekking hadden op kennelijk bijkomstige zaken.

De vraag rijst derhalve of de door de verwerende partij in haar besluit opgelegde voorwaarden, onder andere met betrekking tot de strikte naleving van “het ter hoorzitting neergelegde plan met groenaanleg en bijkomende parkeerplaatsen”, al dan niet essentiële wijzigingen vormen van de oorspronkelijk ingediende plannen.

Het valt dan ook moeilijk te begrijpen waarom het in de bestreden beslissing vermelde “ter hoorzitting neergelegde plan met groenaanleg en bijkomende parkeerplaatsen” geen essentiële wijziging zou vormen van de oorspronkelijk ingediende plannen.

...

Essentiële wijzigingen, die aan plannen worden aangebracht zonder dat zij opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen, miskennen deze substantiële informatieplicht, zowel voor de omwonenden als voor de bevoegde overheden.

Het door de verwerende partij ter hoorzitting neergelegde plan met groenaanleg en bijkomende parkeerplaatsen is geen beperkte wijziging en heeft zeker geen betrekking op kennelijk bijkomstige zaken.

...

Bij de indiening van de aanvraag was er geen groenplan of een plan waar de garages zouden worden gebouwd, aanwezig. Dienaangaande verwijst verzoekster naar de overweging in de beslissing dd. 01/09/2011 van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Laarne, zoals hierna aangehaald:

...

Lopende de behandeling van het dossier, nl. in graad van beroep voor de Bestendige Deputatie, werden deze leemten door de aanvrager ingevuld.

Het Vlaams Decreet Ruimtelijke Ordening voorziet uitdrukkelijk dat er geen essentiële wijzigingen meer aan het aanvraagdossier, zoals dit bij het begin van de procedure wordt ingediend, mogen worden aangebracht. De rechtspraak dienaangaande is zeer strikt (zie stuk 9).

De indiening van een groenplan en een garageschikking wordt als een essentiële wijziging aanzien.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Ook hier wensen we nogmaals te benadrukken dat het om een aanvraag tot wijziging van een verkavelingsvergunning ging en niet om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Het is niet zo dat de deputatie naar aanleiding van een stedenbouwkundige aanvraag voorwaarden heeft opgelegd. De deputatie diende zich uit te spreken over de aangevraagde wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften. Het is en blijft het

college van burgemeester en schepenen dat zich in eerste instantie zal uitspreken over de stedenbouwkundige aanvraag.

Daar waar verzoekende partij dus schrijft: "Verwerende partij kon in haar besluit van 1 december 2011 in principe voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning verbinden teneinde het aangevraagde met het recht en met de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming te brengen ..." kan nogmaals worden opgemerkt dat nog geen stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend.

Wij denken dat verzoekende partij zich vergist wanneer zij verwijst naar "het in de bestreden beslissing vermelde "ter hoorzitting neergelegde plan met groenaanleg en bijkomende parkeerplaatsen". Dit plan bestaat niet en het werd ook niet vermeld in het besluit.

Op een plan bij het beroepsschrift hebben appellanten aangegeven waar de garages zullen komen. Het is echter op de plannen bij de stedenbouwkundige aanvraag dat de toekomstige gebouwen correct en nauwkeurig zullen moeten worden aangeduid. Zoals hogervermeld diende de deputatie zich in onderhavige zaak enkel uit te spreken over de gewijzigde stedenbouwkundige voorschriften.

..."

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

"...

Verzoekende partij leest zaken in het bestreden besluit die er niet staan. Verzoeker stelt zich de volgende vraag:

...

Nochtans zijn de voorwaarden opgelegd in het bestreden besluit de volgende:

...

Bovenstaande opgelegde voorwaarden zijn louter beperkte aanpassingen van de voorgelegde plannen, die enkel betrekking hebben op uitermate bijkomstige zaken conform artikel 4.3.1. §1 lid 2 VCRO.

..."

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing wordt het volgende overwogen:

"...

De vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend volgens het ingediende voorstel onder volgende voorwaarden:

- de voorste en achterste dakhellingsgraad dient te worden voorzien op 45°, samen met het verplicht toepassen van een afgeknotte nok, op een hoogte van max. 3.10m boven de kroonlijsthoogte;
- de breedte van de dakerkers dient beperkt te worden tot een maximum van 1/3 van de gevelbreedte, zowel voor wat betreft de voor- als de achtergevel.

..."

In de bestreden beslissing is geen sprake van een voorwaarde inzake groenaanleg en bijkomende parkeerplaatsen.

Het middel mist derhalve feitelijke grondslag.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 200,00 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ