

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0221 van 24 oktober 2012
in de zaak 1112/0747/SA/3/0668

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 april 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem van 7 december 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning.

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 10 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Roy VANDER CRUYSSSEN die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Karolien BEKÉ die loco advocaten Bert ROELANDTS en Eva DE WITTE verschijnt voor de tussenkomende partij, 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 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 22 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 12 september 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 2 juli 2008 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een positief stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een woning met twee bouwlagen en met een grondoppervlakte van 8 meter op 10 meter.

Op 4 november 2009 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een tweede positief stedenbouwkundig attest af voor het bouwen van een woning met twee bouwlagen en met een grondoppervlakte van 8 meter op 15 meter, onder de voorwaarde dat rechts van de woning geen constructies worden opgericht.

Op 24 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een woning”.

Het betreft een woning met een diepte van 15 meter en een breedte van 8 meter, die zal worden ingeplant op 3 meter van de linkerperceelsgrens met de huidige verzoekende partijen en op minimum 2 meter van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oudenaarde’, gelegen op de grens tussen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De aanvraag is vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zingem verleent op 7 december 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan Oudenaarde (KB 24 februari 1977) gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

...

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het van kracht zijnde plan, zoals hoger omschreven;

...

Historiek dossier

Stedenbouwkundig attest d.d. 4 november 2009 met gunstig advies afgeleverd aan de heer [REDACTED] (dossier gemeente: 03/09 ATT2 – Referte RWO: 8.00/45057/1629.6);

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

De bouwplaats is gelegen ten zuiden van de woonkern van de deelgemeente [REDACTED],

Vanaf de perceelsgrens met de linksaanpalende ligt het perceel nog 13 m in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde; daarachter ligt een open agrarisch gebied;

De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning;

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag is volledig;

De ingediende aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het geldende gewestplan;

Er werd op 4 november 2009 een positief stedenbouwkundig attest afgeleverd; de toen opgelegde voorwaarden werden gerespecteerd;

De bouwstijl sluit volledig aan bij deze van de woningen in de linksaanpalende residentiële verkaveling;

De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar; de vergunning kan worden verleend;

Na beraadslaging;

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

Art. 1 : *Het college van burgemeester en schepenen geeft vergunning af aan de heer [REDACTED], om ter hoogte van het [REDACTED], op het kadastraal perceel [REDACTED], een eengezinswoning op te richten, conform het in bijlage aan onderhavige vergunning gevisieerd bouwplan.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“...

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de bouwstijl aansluit bij deze van de woningen in de linksaanpalende residentiële verkaveling.

Hoewel de bouwplaats gelegen is in het woongebied kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de afstand die gevrijwaard wordt ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied op zijn smalst slechts 2m bedraagt. De voorgestelde korte afstand tussen de ontworpen woning en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarin geen residentiële bebouwing kan worden opgericht, kan niet aanvaard worden, te meer daar hier een kroonlijsthoogte van 5,45m voorgesteld wordt.

Een nieuw ontwerp dat op alle punten minstens 3m bouwvrije zijstrook respecteert ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 20 maart 2012 beslist de verwerende partij op 26 april 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

1.1 Planologische voorschriften

-Het terrein ligt binnen de perimeter van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgesteld gewestplan Oudenaarde, meermaals gewijzigd.

Het terrein ligt te paard op de grens tussen landschappelijk waardevol agrarisch gebied en woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

...

2. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het perceel is gelegen ten zuiden van de woonkern van de deelgemeente ■■■■■, op het einde van een smal doodlopend kasseiwegje met alleenstaande woningen. Het sluit links aan op een residentiële verkaveling met 6 loten. Onderhavig perceel is het eerste van een reeks velden.

Het perceel is zo'n 3.000m² groot en ligt volgens het inplantingsplan voor zo'n 876m² in woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde. Het volgens het inplantingsplan in woongebied gelegen terreindeel sluit schuin aan op de weg ■■■■■ en heeft een gemiddelde breedte van ± 13m.

Voorliggend voorstel voorziet in de bouw van een lange (15m) en smalle (8m) woning, ingeplant op 3m van de linker perceelsgrens en -volgens het inplantingsplan- op minimaal 2m van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De eengezinswoning krijgt 2 bouwlagen afgedekt met een hellend dak met nok parallel aan de zijdelingse perceelsgrenzen.

...

2.5.2 De juridische aspecten

De hamvraag in onderhavige aanvraag is in hoeverre de bouwplaats al dan niet gelegen is in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dan wel gedeeltelijk of geheel in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De derde-beroepinsteller beweert dat het perceel gelegen is in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, terwijl de aanvrager ervan overtuigd is dat de bouwplaats gelegen is in het woongebied.

De basisstudies voor de gewestplannen hielden destijds de optie in van concentratie van de bebouwing in de kernen, doch omwille van bestaande toestanden werden ook woonlinten opgenomen die in principe niet in aanmerking kwamen voor uitbreiding, maar wel voor behoud en/of opvulling. De afbakening van deze woonlinten gebeurde aan de hand van vaste gegevens op het terrein, zoals een weg, gracht, gebouw, De begrenzing door een vaste en natuurlijke grens zoals een topografische lijn vormt een vrij logische afbakening die in overeenstemming is met bovenvermelde principes.

Ter plaatse kan van de toentertijd mogelijk gebruikte landschapselementen niet veel meer teruggevonden worden. Zo is van het op de topografische kaart terug te vinden onderscheid tussen verschillende landgebruiken van de aanpalende agrarische gronden op het terrein niet veel meer terug te vinden en zijn verschillende landbouw- en voetwegen klaarblijkelijk verdwenen.

Aanknopingspunten die nog terug te vinden zijn, zijn de bocht die ■■■■ maakt ter hoogte van onderhavig terrein en de meer zuidelijk gelegen ■■■■, die op de topografische kaart voorkomen.

De aanvrager laat de grens tussen het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied aansluiten bij het zuidelijke eindpunt van de bocht in ■■■■. Studie van het detail uit de plannen opgemaakt naar aanleiding van de gewestplanswijziging bevestigt deze interpretatie van het gewestplan: deze bocht is volledig opgenomen in voormeld woongebied, en deze grens ligt op een afstand t.o.v. de ■■■■ die overeenkomt met de afstand op het kadasterplan gemeten.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de voorziene bouwplaats gelegen is op het in woongebied gelegen terreindeel.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de bouwstijl aansluit bij deze van de woningen in de linksaanpalende residentiële verkaveling.

Hoewel de bouwplaats gelegen is in het woongebied kan er niet aan voorbijgegaan worden dat de afstand die gevrijwaard wordt ten opzichte van de grens met het landschappelijk waardevol agrarisch gebied op zijn smalst slechts 2m bedraagt, hoewel het grootste deel van de woning zich verder van deze grens bevindt.

De voorgestelde korte afstand tussen de ontworpen woning en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied, waarin geen residentiële bebouwing kan worden opgericht, kan slechts aanvaard worden wanneer in die strook geen verhardingen worden voorzien en als groene zone wordt aangelegd.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat in de zijstrook rechts geen enkele vorm van verharding kan worden aangelegd en dat deze strook als groenzone dient ontwikkeld.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de tijdigheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer vastgesteld wordt 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

Standpunt van de partijen .

Op de openbare terechtzitting van 10 oktober 2012 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat deze 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 raadsman van de verzoekende partijen bevestigt op de openbare terechtzitting van 10 oktober 2012 dat de verzoekende partijen in dat geval niet langer aandringen 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 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 de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partijen, 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 bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, de partijen opnieuw oproepen met het oog op de behandeling van de vordering tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.15 VCRO

De omstandigheid dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald wordt uitgesteld, verhindert niet dat de Raad de aandacht

van de partijen, in het bijzonder van de verwerende partij, om redenen van proceseconomie al in de huidige stand van de procedure wenst te vestigen op de volgende vaststelling.

De verwerende partij verwijst in de thans bestreden beslissing, zij het kennelijk zonder meer, naar ‘...het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 april 2012...’. Het administratief dossier waarvan de verwerende partij aan de Raad een afschrift heeft bezorgd, bevat echter een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 12 april 2012. Dit verslag kan, gegeven de draagwijdte ervan, zoals geciteerd in deel IV van huidig arrest, bezwaarlijk eensluidend genoemd worden.

De Raad acht het dan ook aangewezen dat de verwerende partij naar aanleiding van haar antwoordnota toelichting geeft bij de tegenstrijdigheid die lijkt te bestaan tussen de verwijzingen in de bestreden beslissing enerzijds en de stukken van het administratief dossier anderzijds, dan wel dat de verwerende partij de Raad in toepassing van artikel 4.8.15 VCRO een afschrift bezorgt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 april 2012 waarnaar de bestreden beslissing verwijst.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1112/0747/SA/1/0668.

3. De verwerende partij wordt uitgenodigd om te handelen zoals bepaald in deel VII van dit arrest.
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 24 oktober 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