

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0409 van 16 oktober 2012
in de zaak 1112/0344/A/2/0295

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BALEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Noël DEVOS
kantoor houdende te 2440 Geel, Diestseweg 155
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gert HERMANS
kantoor houdende te Jakob Smitslaan 52, 2400 Mol
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 5 januari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 7 september 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woonhuis.

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 geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ineke MICHIELSEN die loco advocaten Noël DEVOS en Guido VAN DEN EYNDE verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Gert HERMANS die verschijnt voor de tussenkomende 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 24 februari 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 15 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 23 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een woonhuis”*.

Het perceel is gelegen op de hoek van de [REDACTED] en [REDACTED]. De woning wordt ingeplant op 12 meter uit de as van de weg van de [REDACTED] en op 3 meter van het rechts aanpalende perceel en 5,06 meter van de perceelsgrens met [REDACTED]. Het gebouw is 16,91 meter diep en 8,61 meter breed. Het gebouw telt twee bouwlagen onder plat dak met kroonlijsthoogte op 5,80 meter en wordt uitgevoerd in grijze gevelsteen. De verdieping is maximaal 13,61 meter diep. Er wordt een inpandige garage voorzien langs de [REDACTED].

De omgeving wordt gekenmerkt door ruime percelen met vrijstaande woningen met 1 of 2 bouwlagen onder hellend dak. Op het achterliggend perceel bevindt zich een jeugdhuis van 1 bouwlaag onder een piramidedak.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

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.

Een openbaar onderzoek is niet vereist.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen weigert op 7 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Functionele inpasbaarheid.

Het perceel is gelegen in een residentiële woonstraat in het gehucht [REDACTED] met in deze straat en onmiddellijke omgeving enkel laagbouw fabriekswoningen. Deze woningen hebben een specifiek karakter en zijn vrijstaande woningen op het brede percelen met 1 bouwlaag en een hellend dak. De woningen in deze omgeving behoren in oorsprong tot het geheel van woningen van de nabij gelegen fabriek [REDACTED], en zijn kleinschalig van opvatting. Het perceel is gelegen op de hoek van de [REDACTED], en de [REDACTED]. De [REDACTED] geeft enkel toegang tot een laagbouw jeugdgebouw.

Visueel-vormelijke elementen.

De woning wordt ingepland op 12 meter uit de as van de weg, op 3 meter van de rechter perceelsgrens, en op 5 meter achter de rooilijn van de [REDACTED].

Het ontwerp voorziet een zeer eigentijds ontwerp van 2 volwaardige bouwlagen en het plat dak. De totale hoogte bedraagt 6,3 meter vanaf hoogte van de weg. Het eigentijdse karakter wordt benadrukt door het materiaalgebruik, nl. grijze bakstenen en buitenschrijnwerk.

Het gevraagde moet rekening houden met de beperkingen opgelegd door de bebouwing in de omgeving, die kleinschalig is, de ligging aan een gemeenteweg en de gangbare stedenbouwkundige regels. Een belangrijk element bij de beoordeling van de impact van een project op de draagkracht van het gebied is het bijzonder karakter van het gebied. Daarom moet gekeken worden naar de specifieke kenmerken van de omgeving. Gelet op de karakteristieken van het perceel en de bebouwing in de omgeving, kan het gevraagde ter plaatse niet aanvaard worden. Het gabariet van de omgeving wordt niet gevolgd. Het ontwerp zou zeer sterk opvallen in het straatbeeld, en is zeer afwijkend van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het gevraagde is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De recente stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd voor nieuwbouw in diezelfde straat werden telkens afgeleverd voor laagbouw woningen die passen in deze omgeving. Ook bij het afleveren van verkavelingvergunningen wordt hiermee rekening gehouden in de verkavelingvoorschriften.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid.

De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat er voldoende tuinruimte wordt voorzien.

...

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan.

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht door het voorzien van een woning met 2 bouwlagen en een plat dak, met een hoogte van +/- 6m, en een eigentijds architectonisch karakter. Omwille van deze redenen wordt een ONGUNSTIG advies gegeven.

...”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 27 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“

...

Functioneel is de woning inpasbaar in deze woonomgeving.

2 bouwlagen zijn op zich aanvaardbaar. Er zijn meerdere woningen met 2 bouwlagen of een bouwlaag in het dak. Door het ontbreken van een hellend dak blijft de bouwhoogte over de hele lijn beperkt tot 5,80m. Een woning met louter plat dak komt in de directe omgeving wel niet voor. Ook het hoofdvolume is bij de aanvraag zeer groot op de verdieping, tot 13,61m diep, en vormt een massief blok. Een algemeen gehanteerde norm voor de bouwdiepte van een verdieping is 13m, maar in de omgeving zijn de bouwdieptes op de verdiepingen eerder beperkt tot gelijk met het dakvolume en dus 9m of minder.

De impact van het gebouwde volume is iets groter dan die van de woningen in de omgeving, maar nog aanvaardbaar. Door de ligging van de woning op een hoekperceel en de oriëntatie zorgt de bouwdiepte niet voor grote hinder naar de aanpalenden wat betreft lichtinval en schaduwwerking.

De woning wordt dieper ingeplant op het perceel dan de aanpalende woning rechts en de overige woningen in de straat. Hiervoor wordt geen reden aangegeven. De voorgevelbouwlijn dient aan te sluiten bij deze van de aanpalende woning rechts. Zo wordt de inijk bij de aanpalende maximaal beperkt en is het straatbeeld harmonieuzer. Dit betreft echter een essentiële wijziging die in graad van beroep niet kan worden doorgevoerd.

Het gebruikte materiaal is grijze gevelsteen. Er komt gevelsteen in verschillende kleuren in de omgeving voor, zodat deze aanvaardbaar is.

Er is geen negatieve impact op de mobiliteit.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de voorgevelbouwlijn wordt afgestemd op de voorgevelbouwlijn van het rechts aanpalende pand. Dit betreft echter een essentiële wijziging.

...”

Na de hoorzitting van 22 november 2011 beslist de verwerende partij op 24 november 2011 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

“Functioneel is de woning inpasbaar in deze woonomgeving.

2 bouwlagen zijn op zich aanvaardbaar. Er zijn meerdere woningen met 2 bouwlagen of een bouwlaag in het dak. Door het ontbreken van een hellend dak blijft de bouwhoogte over de hele lijn beperkt tot 5,80m. Een woning met louter plat dak komt in de directe omgeving wel niet voor. Ook het hoofdvolume is bij de aanvraag zeer groot op de verdieping, tot 13,61m diep, en vormt een massief blok. Een algemeen gehanteerde norm voor de bouwdiepte van een verdieping is 13m, maar in de omgeving zijn de bouwdieptes op de verdiepingen eerder beperkt tot gelijk met het dakvolume en dus 9m of minder.

De impact van het gebouwde volume is iets groter dan die van de woning in de omgeving, maar nog aanvaardbaar. Door de ligging van de woning op een hoekperceel en de oriëntatie zorgt de bouwdiepte niet voor grote hinder naar de aanpalenden wat betreft lichtinval en schaduwwerking.

De woning wordt dieper ingeplant op het perceel dan de aanpalende woning rechts en de overige woningen in de straat. De inplanting op 12m uit de as van de weg is in overeenstemming met het gunstig stedenbouwkundig attest van 30 augustus 1989. Het gebruikte materiaal is grijze gevelsteen. Er komt gevelsteen in verschillende kleuren in de omgeving voor, zodat deze aanvaardbaar is.

Er is geen negatieve impact op de mobiliteit.

...”

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, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 12 december 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 5 januari 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is en beschikt overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

1.

De ontvankelijkheid van de ingestelde vordering, en meer in het bijzonder wat betreft de hoedanigheid en dus de procesbevoegdheid van de verzoekende partij, betreft de openbare orde en behoort ambtshalve door de Raad te worden onderzocht.

Een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden, is zowel voor privaatrechtelijke als publiekrechtelijke rechtspersonen een fundamenteel vereiste om op ontvankelijke wijze een vordering bij de Raad aanhangig te maken. Dit betreft immers, gelet op het feit dat rechtspersonen niet zelf – lees in persona – hun rechten kunnen uitoefenen, en dus een beroep doen op natuurlijke personen, een document waaruit de Raad kan afleiden of een verzoekende partij zelf, zijnde het bevoegde orgaan, beslist heeft om bij de Raad in rechte te treden.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij zichzelf in het inleidend verzoekschrift omschrijft als “het college van burgemeester van schepenen van de gemeente Balen” en ter ondersteuning van haar belang stelt dat zij het bij dit dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan is en dus verwijst naar artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

3.

De verzoekende partij heeft bij haar verzoekschrift een beslissing om in rechte te treden gevoegd van 14 december 2011.

In dit collegebesluit wordt het volgende gesteld:

“ ...

Gelet op de weigering van stedenbouwkundige vergunning d.d. 07.09.2011 voor het bouwen van een woning gelegen [REDACTED] aan

Gelet op de uitspraak van de deputatie d.d. 24.11.2011 waarbij het beroep werd ingewilligd;

Overwegende dat het college beslist in beroep te gaan tegen deze beslissing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

Overwegende dat het bestuur in dit verband een raadsman wenst aan te stellen om de belangen van de gemeente Balen te verdedigen;

Gelet op artikel 193 van het gemeentedecreet;

Besluit

De heer..... aan te stellen als raadsman om de belangen van de gemeente Balen te verdedigen in het raam van de beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen in deze zaak (..).

Namens het schepencollege,

...”

4.

Ambtshalve stelt de Raad volgende vragen:

- Kan dit collegebesluit beschouwd worden als een beslissing om in rechte te treden of is het enkel een aanstellingsbesluit?
- In dit collegebesluit wordt uitdrukkelijk melding gemaakt van artikel 193 van het gemeentedecreet dat bepaalt dat het college van burgemeester en schepenen beslist tot het optreden in rechte namens de gemeente. Nochtans wordt het verzoekschrift tot vernietiging ingediend namens het college van burgemeester en schepenen. Bezit de verzoekende partij, zoals ze zich aandient in het inleidende verzoekschrift, dan wel over de nodige procesbevoegdheid om, in het licht van het door haar voorgehouden belang, op te treden voor de Raad?

5.

Nu de ontvankelijkheid de openbare orde aanbelangt en over de voorgaande vragen (nog) geen tegenspraak werd gevoerd, acht de Raad het aangewezen de debatten te heropenen en partijen, en in de eerste plaats de verzoekende partij, standpunt te laten innemen omtrent de opgeworpen vragen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
3. De Raad nodigt de verzoekende partij uit om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota een antwoord te verschaffen op de onder V.C. gestelde vragen.
4. De Raad nodigt de verwerende partij en de tussenkomende partijen uit om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 3 vermelde nota van de verzoekende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren op de in sub 3 vermelde nota van de verzoekende partij.
5. De Raad stelt de uitspraak over de kosten uit tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 16 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS