

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/A/1617/0343
in de zaak met rolnummer 1314/0559/SA/9/0578

Verzoekende partij	de nv COSA NOSTRA , met woonplaatskeuze op de zetel te 2430 Laakdal, Ossenstaldreef 1 vertegenwoordigd door advocaat Marc AGTEN
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de nv VASTGOED MOL vertegenwoordigd door advocaat Gert HERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2400 Mol, Jakob Smitslaan 52

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 mei 2014, geregulariseerd op 30 mei 2014, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 23 oktober 2013 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van de bestaande gebouwen, het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen en twee handelspanden, en de aanleg van een parking, op het perceel gelegen te 2400 Mol, Graaf de Broquevillestraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie F, nummer 592E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 25 augustus 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0010 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota in en legt het administratief dossier neer. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 mei 2016.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 24 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN (vervolgens: de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw met vijf appartementen op de verdiepingen en twee handelspanden op het gelijkvloers.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 22 juli 2013 tot en met 20 augustus 2013 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer Mol brengt op 5 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Openbare Werken van de gemeente Mol brengt op 8 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het agentschap Wegen en Verkeer brengt op 29 juli 2013 een gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Antwerpen verleent op 31 juli 2013 een ongunstig advies.

De Verkeersdienst van de gemeente Mol brengt op 5 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 oktober 2013 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol weigert op 23 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert:

“ ...

- *Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:*

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan. Woon- en handelsfuncties zijn toegelaten in woongebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande ramen in de zijgevel van het linker aanpalende gebouw. Daarnaast worden de terrassen op de verdieping op 1,5 m van de

zijdelingse perceelsgrens geplaatst terwijl de wettelijke bepalingen een minimumafstand van 1,9 m opleggen.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op de invulling van een perceel in woongebied. Het voorzien van zowel handelspanden als appartementen is op deze plaats, in het centrum van Mol, aanvaardbaar. Het geheel wordt bijgevolg functioneel inpasbaar geacht.

- mobiliteitsimpact: er worden op eigen terrein 11 parkeerplaatsen voorzien waarvan 9 staanplaatsen en 2 garages. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken.

- schaal: de schaal en de grootte van het project zijn vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt. Het voorzien van 3 bouwlagen met een hellend dak wordt ter hoogte van de Markt, in het centrum van Mol, toegestaan.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: voorliggend ontwerp houdt weinig tot geen rekening met de aanpalende bebouwing en de bebouwing in de omgeving. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande ramen in de zijgevel van het linker aanpalend pand. Hierdoor worden bestaande lichten en zichten onttrokken. De terrassen op de verdieping worden slechts op een afstand van 1,5 m geplaatst terwijl wettelijk gezien een afstand van minimum 1,9 m gerespecteerd dient te worden.

Bovendien wordt de maximale bouwdiepte van 15 m op de tweede verdieping niet gerespecteerd. Door de terrassen die aan de achterzijde 2 m uitkragen, bedraagt de totale bouwdiepte 17 m. Deze bouwdiepte is ontoelaatbaar.

Door het grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt het niet-bebouwde gedeelte van het perceel volledig ingenomen door verhardingen. Van een kwalitatief, groen binnengebied is geen sprake terwijl hier in het centrum toch naar gestreefd dient te worden. Door het grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt de draagkracht van het perceel overschreden.

- visueel-vormelijke elementen: De aanvraag wordt visueel als hinderlijk ervaren (zie cultuurhistorische aspecten). Verder overleg met Onroerend Erfgoed is noodzakelijk om het project bij te sturen op vlak van materiaalgebruik en dergelijke.

- cultuurhistorische aspecten: De gevraagde werken hebben betrekking op een perceel/pand dat gelegen is binnen het gezichtsveld van minstens acht beschermde monumenten. Het advies van Onroerend Erfgoed - Archeologie is ongunstig. "De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden van de nabijgelegen monumenten aangezien het project door zijn schaalvergroting ten opzichte van de bestaande toestand en door zijn materiaalgebruik geen rekening houdt met de aanwezige context." Verder overleg met Onroerend Erfgoed is noodzakelijk om het project op een kwalitatieve wijze te integreren in de omgeving.

- het bodemreliëf: na de uitvoering van de werken blijft het reliëf van het terrein hetzelfde.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als hinderlijk ervaren. Bestaande lichten en zichten van het naastliggende pand, Markt 1, worden weggenomen aangezien vóór de bestaande ramen nieuwe bebouwing wordt geplaatst. Daarnaast behouden de terrassen op de verdieping slechts een afstand van 1,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen terwijl deze afstand minimum 1,9 m dient te zijn conform de wettelijke bepalingen.

...

De aanvrager tekent tegen die beslissing op 4 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 30 januari 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens gewijzigde plannen te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 februari 2014 beslist de verwerende partij op 6 februari 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden volgens gewijzigde plannen te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het vastgelegde gewestplan van Herentals-Mol (...) situeert de aanvraag zich in een woongebied.

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Het advies van Onroerend Erfgoed is ongunstig omwille van de aanwezigheid van verschillende beschermde monumenten in de onmiddellijke omgeving van het gevraagde: (...)

Het perceel van de aanvraag grenst niet onmiddellijk aan een monument. De werken hebben dan ook geen rechtstreekse bouwkundige impact op de historische bouwwerken in de omgeving. De Graaf de Broquevillestraat is één van de hoofd-winkelassen in het centrum van Mol. Centrumfuncties zoals handel en wonen horen hier dan ook thuis. Gelet op het feit dat Mol kleinstedelijk gebied is en één van de doelstellingen daarom verdichting in de kern is, is het zelfs aan te moedigen dat dergelijke appartementsgebouw ontwikkeld wordt in het centrum van de gemeente. Verder wordt ook gekeken naar het straatbeeld dat gekenmerkt wordt door een mengeling van bouwstijlen, gebouwhoogtes en gabariten, waarbij in de nabijheid van het gevraagde project zich reeds bebouwing met een vergelijkbare omvang voordoet. Vermits de meeste historisch waardevolle gebouwen zich groeperen aan de overzijde van de straat rondom het plein Markt, worden zij niet rechtstreeks ruimtelijk gestoord door de aanwezigheid van een nieuw gebouw op deze plaats. Het bestaande pand vertoont momenteel geen enkele architectonische waarde en het vervangen door een pand met een historische stijl brengt niets bij ten voordele van het aanwezige erfgoed. Er is inderdaad sprake van een schaalvergroting door de toename van het aantal bouwlagen, doch dit sluit aan op het straatbeeld van de Graaf de Broquevillestraat en op de filosofie van het kleinstedelijk gebied.

(...)

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de oprichting van een meergezinswoning met een handelsgelijkvloers en appartementen op de verdiepingen, na sloop van het bestaande pand. Het perceel van de aanvraag bevindt zich in het centrum van Mol, gelegen in kleinstedelijk gebied, waar naar verdichting gestreefd dient te worden. De straat kenmerkt zich momenteel als drukke winkel- en woonstraat. De gevraagde functies zijn dan ook zeker inpasbaar. De bebouwing in de omgeving is zeer heterogeen.

Enerzijds zijn er de handelszaken met erboven woonfuncties, gelegen langs de Broquevillestraat die een grote diversiteit vertonen qua kroonlijsthoogte en nokhoogte, qua

dakvorm en qua gabarit. Het aantal bouwlagen in deze straat varieert van 2 bouwlagen met hellend dak tot 4 bouwlagen met hellend dak en zelfs 5 bouwlagen en prat dak. Het betreft een dens bebouwde omgeving. Anderzijds is er de bebouwing rond het plein Markt, schuin tegenover het gevraagde, waar een reeks monumenten overheersen, onder meer de kerk en het voormalige gemeentehuis, aan de overzijde van de straat t.o.v. het perceel van de aanvraag. Het gevraagde paalt evenwel niet rechtstreeks aan erfgoed.

Het bestaande gebouw dat gesloopt zal worden vertoont momenteel geen enkele architecturale kwaliteit en bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Het nieuwe pand zal 3 bouwlagen tellen met nog een laag onder hellend dak. Er is dus sprake van een schaalvergroting t.o.v. het bestaande pand. Gelet echter op de overige bebouwing in de Graaf de Broquevillestraat kan gesteld worden dat de schaal van het gevraagde aanleunt bij wat reeds in het straatbeeld voorkomt. Nogmaals wordt benadrukt dat verdichting in de kern van Mol een prioriteit moet zijn. Aangezien uit het voormelde reeds blijkt dat de erfgoedwaarde niet danig wordt geschaad door de gevraagde nieuwbouw, kan een schaalvergroting op deze plek aanvaard worden. Het ongunstige advies van Onroerend Erfgoed wordt niet bijgetreden.

De bouwdiepte van het nieuwe pand is minder groot dan het bestaande. Vooral op het gelijkvloers wordt het volume teruggedrongen ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Op de verdiepingen sluiten de bouwdieptes aan op het rechts aanpalende pand. Het links aanpalende pand heeft een grotere bouwdiepte. De gevraagde bouwdieptes komen nog in de onmiddellijke omgeving voor en zijn normaal voor een handelscentrum.

Het perceel wordt nagenoeg volledig verhard. Er wordt een beperkte groenzone voorzien. De verhardingen zijn er in functie van 9 parkeerplaatsen horende bij de appartementen en bij de handelsruimtes. Twee overdekte parkings worden voorzien binnen het bouwvolume zodat er in totaal 11 parkeerplaatsen zijn. Dit volstaat gelet op het aantal appartementen (5) en handelsruimten (één van 201m² en één van 40m²). De parkeerplaatsen worden ontsloten via een onderdoorrit links op het perceel. De doorrit wordt voldoende breed voorzien. Er is ruimte achteraan om wagens te laten kruisen.

Heel wat vergelijkbare percelen in de omgeving zijn in dezelfde mate verhard of bebouwd. De noodzaak aan een tuinzone is beperkt, gelet op de aanwezigheid van een handelsfunctie op het gelijkvloers, terwijl de noodzaak aan parkeerruimte op eigen terrein in het centrum net groot is. Evenwel dient opgelegd te worden dat alle verhardingen in grasdallen worden voorzien, overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen, om de achtertuinzone toch enigszins een groen karakter te geven voor de bewoners van de appartementen. Verder dient opgelegd te worden dat de platte daken van het gebouw als groendaken aangelegd worden.

Er wordt niet akkoord gegaan met de redenering van de gemeente dat de hangende terrassen op de verdiepingen de aanvaardbare bouwdiepte op de verdiepingen overschrijden. Een terras heeft een andere ruimtelijke impact dan een effectief bouwvolume en kan derhalve niet als dusdanig beschouwd worden. Evenwel dient er over gewaakt worden dat de privacy van de belendende percelen gewaarborgd blijft en inkijk vermeden. In een stedelijke en dens bebouwde omgeving is een zeker graad van tolerantie vereist aangaande dit aspect. De terrassen zijn voornamelijk naar de achterste perceelsgrens gericht, waar zich geen bebouwing bevindt. Op zijn minst dienen de bepalingen betreffende lichten en zichten van het burgerlijk wetboek gerespecteerd te worden. Op het ingediende plan worden terrassen voorzien die zich dicht bij de rechter perceelsgrens bevinden dan 1,9m. Deze terrassen dienen ingekort te worden zodat dit alsnog het geval is. De beroeper brengt zelf een voorstel bij om dit te bewerkstelligen.

Verder bevindt het raam van de slaapkamers rechts achteraan op de eerste en tweede verdieping zich tot tegen de perceelsgrens, wat zijdelingse inkijk mogelijk maakt. In principe dienen deze ramen zich op een afstand van 60cm te bevinden van de rechter

perceelsgrens. Omdat op die wijze het echter nagenoeg niet meer mogelijk is een raam te voorzien in deze kamers wordt ervoor geopteerd om de ramen uit te voeren in matglas.

Tevens wordt opgemerkt dat de op de gevels en snedes ingetekende balustrades verder lijken door te lopen dan de terrassen voorzien in grondplan. Het mag duidelijk zijn dat de platte daken, buiten de terrassen, ook effectief als plat dak (groendak) voorzien worden en derhalve niet toegankelijk moeten zijn. De balustrades moeten zich beperken tot de terrassen zelf.

De aanvraag voorziet opnieuw een onderdoorrit naar de tuinzone die tevens de ontsluiting vormt van de links aanpalende percelen. Het belendende pand links heeft ramen in de zijgevel op het gelijkvloers die uitkijken op deze onderdoorrit. Dit is momenteel ook reeds het geval, alleen wordt de doorrit langer aangezien de bouwdiepte ter hoogte van de doorrit vergroot (15m i.p.v. een 8-tal m), zoals ook blijkt uit het plaatsbezoek. Alle raamopeningen in de rechter zijgevel van het links aanpalende pand zijn momenteel dichtgemaakt met metselwerk of houten beplating. Verder heeft de doorrit een breedte van 3,2m en worden er dus geen rechtstreekse inkijk gecreëerd voor de bestaande ramen, noch voor de nieuwe raamopeningen van het geplande project. Er dient benadrukt te worden dat het links aanpalende pand tevens een handelsgelijkvloers bevat. De privacy wordt niet geschonden. Het behoud van de raamopeningen wordt niet gehypothekeerd. Er dient ook opgemerkt te worden dat de erfdienstbaarheid m.b.t. deze ramen (recht van uitzicht) een burgerlijke zaak betreft terwijl de deputatie enkel beslist in aangelegenheden van stedenbouwkundige aard.

De appartementen zelf zijn voldoende groot en vertonen een goede woonkwaliteit. Alle leefruimtes ontvangen lucht en licht. Elke wooneenheid beschikt over minstens één terras met een bruikbare oppervlakte en een berging.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingesteld is. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

Standpunt van de partijen

1.

Ter verantwoording van de tijdigheid van het beroep verwijst de verzoekende partij naar een e-mail van 25 maart 2013 van de architect van de aanvrager aan de gemeente Mol. Daaruit blijkt volgens haar dat de bestreden vergunning op die datum van 25 maart 2013 aangeplakt werd, zodat het beroep tijdig ingesteld is.

2.

De verwerende partij betwist de tijdigheid van het beroep.

De exceptie luidt als volgt:

“ ...

Art. 4.8.11. VCRO bepaalt :

(...)

Naar luid van voormeld artikel dienen beroepen wat betreft vergunningsbeslissingen die niet aan de verzoekende partij dienden te worden betekend, te worden ingesteld binnen een vervaltermijn van 45 dagen, welke vervaltermijn een aanvang neemt de dag na de startdatum van de aanplakking.

Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging van verzoekende partij is gedagtekend op 7 mei 2014 en werd kennelijk 'gezien' door Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen op 8 mei 2014.

Artikel 4.7.23, §3 VCRO bepaalt op limitatieve wijze wanneer een beroep dient te worden betekend, en met name wordt betekening verplichtend gesteld voor de indiener van het beroep bij de deputatie en de vergunningsaanvrager, alsook het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

(...)

Het uittreksel van de beslissing werd volgens het attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4 laatste lid VCRO van de gemeente Mol dd. 15 mei 2014, zoals geattesteerd door de gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar, aangeplakt op 14 maart 2014 (stuk 20).

De beroepstermijn voor derden als verzoekende partij begon bijgevolg te lopen op 15 maart 2014, om te verstrijken op maandag 28 april 2014.

Bijgevolg moet prima facie worden vastgesteld dat het verzoekschrift ruim na de decretaal bepaalde termijn van 45 dagen na de startdatum van de aanplakking werd ingediend, en bijgevolg laattijdig beroep bij Uw Raad werd ingesteld.

...”

3.

Ook de tussenkommende partij werpt eenzelfde exceptie op:

“ ...

Het beroep werd ingediend op datum van 07.05.2014 per aangetekend schrijven waarbij Cosa Nostra NV zich baseert op een e-mail vanwege architect Clem Bollen aan de stedenbouwkundige diensten dd. 25.03.2014.

Deze e-mail stelt het volgende:

(...)

Een e-mail werd verzonden door vergunningsaanvrager Dillen dd. 27.03.2014, waarin het volgende werd gemeld aan de gemeente en aan de provinciale stedenbouwkundige diensten:

(...)

Onderstaand aan deze e-mail bevindt zich een e-mail vanwege een zekere heer Bart Meeusen dd. 14.03.2014 aan zaakvoerder van bouwbedrijf Dillen met als onderwerp 'bekendmaking stedenbouwkundige vergunning Mol'.

In de foto's in bijlage kan bij de eigenschappen gezien worden dat de foto's genomen zijn op datum van 14.03.2014.

De startdatum van de termijn van 45 dagen is 14.03.2014.

Het beroep vanwege Cosa Nostra NV is dan ook strikt laattijdig, en derhalve onontvankelijk.

...”

4.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota als volgt op de exceptie:

“ ...

Verzoekende partij verwijst naar het e-mailbericht van architect BOLLEN dd. 25/03/2014, met als onderwerp: “Mol Graaf de Broquevillestraat / uitgehangen foto s bouwvergunning” en als mededeling: “Goedemiddag Hilde, in bijlage de 2 foto's met het bewijs dat de afgeleverde vergunning zichtbaar werd opgehangen aan het pand.”

De architect in kwestie heeft deze mededeling uitdrukkelijk gedaan namens de bouwheer, waardoor er van uitgegaan dient te worden dat de bouwheer eerst op 25/03/2014 zijn verplichting tot aanplakking is nagekomen (stuk 2).

Verzoekende partij is formeel omtrent de wijze waarop de aanplakking is gebeurd: nadat verzoekende partij van het architectenkantoor BOLLEN heeft vernomen dat er van een aanplakking sprake was, heeft de heer Herman BORRÉ, de huidige bestuurder van verzoekende partij, zich onmiddellijk naar het gemeentebestuur te Mol gewend teneinde zeker te zijn van de datum van aanplakking en bijgevolg de tijdigheid van het beroep dat zij wenste in te stellen.

Verzoekende partij heeft de e-mail dd. 25/03/2014 door de gemeente Mol laten afstempelen en ondertekenen (stuk 16), waarmee de gemeente Mol heeft bevestigd dat de datum van 25/03/2014 als datum van bekendmaking beschouwd dient te worden.

Eén en ander wordt eveneens bevestigd door de bevoegde schepen, de heer VAN ROMPAEY, dewelke in zijn schrijven per e-mail dd. 26/05/2014 meedeelt (stuk 17):
(...)

Eveneens door de dienst Ruimtelijke Ordening wordt één en ander bevestigd in het schrijven per e-mail aan verwerende partij op diens vraag enige verduidelijking te geven (stuk 18).

Hoe dan ook werd de datum van aanplakking door de architect meegedeeld én door de gemeente Mol aan verzoekende partij bevestigd, waardoor zij er rechtmatig van kon en diende uit te gaan dat 25/03/2014 de datum van aanplakking betreft.

Voor zoveel als nodig merkt verzoekende partij hierbij op dat op de foto's van aanplakking (stuk 2) zeer duidelijk blijkt dat de aanplakking van de bekendmaking niet op een zichtbare plaats en op ooghoogte is gebeurd, hetgeen alleen al een gebrekkige aanplakking uitmaakt.

Er is in casu alleszins / minstens sprake van een gebrekkige aanplakking, dat eveneens tot gevolg heeft dat de beroepstermijn in hoofde van de verzoekende partij geen aanvang heeft genomen (...).

Het door verzoekende partij ingestelde beroep is bijgevolg tijdig, nu de beroepstermijn pas is beginnen lopen op 26/03/2014 om te verstrijken op 09/05/2014.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO bepaalt dat, wat vergunningsbeslissingen betreft, de beroepstermijn van vijfenveertig dagen ingaat ofwel de dag na die van de betekening, als een betekening vereist is, ofwel de dag na die van de aanplakking in alle andere gevallen.

Het startpunt van de beroepstermijn van vijfenveertig dagen in artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO hangt af van de wijze van kennisgeving -betekening dan wel aanplakking - van de beslissing in laatste administratieve aanleg van de deputatie. Artikel 4.7.23, §3 VCRO verplicht de deputatie om haar beslissing te betekenen aan de indiener van het beroep, de aanvrager en, voor zover zij niet zelf de indiener van het beroep zijn, het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij is niet de indiener van het beroep bij de verwerende partij. Zij was dan ook op de aanplakking als wijze van bekendmaking van de bestreden beslissing aangewezen.

Artikel 4.7.23, §4 VCRO bepaalt over de aanplakking:

“ ...

Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

...”

De memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handavingsbeleid (Parl. St. VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 188)) stelt over de aanplakking:

“ ...

De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.

Het is wenselijk dat op de aanplakkingsplicht een degelijk gemeentelijk overheidstoezicht wordt geïnstalleerd.

...”

De geciteerde toelichting betreft de aanplakking van de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg als vertrekpunt van de termijn van beroep bij de deputatie, maar geldt evengoed voor de aanplakking van de vergunningsbeslissing van de deputatie die de termijn van beroep bij de Raad doet ingaan.

2.

In het arrest nr. 8/2011 van 27 januari 2011 overweegt het Grondwettelijk Hof over de aanplakking als wijze van bekendmaking van vergunningsbeslissingen:

“ ...

B.13.3.3.3. De beroepstermijn van dertig dagen die ingaat de dag na die van de betekening, de aanplakking of de opname in het vergunningenregister past in het kader van de bekommernis om een snelle procedure (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 218), teneinde de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen. De decreetgever erkende evenwel dat belanghebbenden over een redelijke termijn moeten beschikken om het beroep voor te bereiden (ibid.), reden waarom de in het voorontwerp van decreet bepaalde termijn van twintig dagen op dertig dagen werd gebracht.

B.13.3.3.4. Het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen, wat niet mogelijk is wanneer de aanvang van de beroepstermijn afhangt van de kennisneming van de beslissing door de verzoeker. Daarbij vermocht de decreetgever rekening te houden met het feit dat het gaat om hetzij grote projecten, waarvan genoegzaam bekend zal zijn dat de vergunning werd verleend, hetzij projecten waarvan de weerslag is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De decreetgever kon dan ook redelijkerwijs ervan uitgaan dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van de vergunningsbeslissing.

Bovendien dient de bevoegde burgemeester erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking. Het gemeentebestuur dient op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift van dat attest af te geven (artikelen 133/48, § 2, en 133/52, § 4, en 133/55, § 4, 6° en 7°, van het decreet van 18 mei 1999, zoals vervangen bij het bestreden artikel 36). De dag van eerste aanplakking moet uitdrukkelijk worden vermeld (Parl. St., Vlaams Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 181). Bijgevolg kan een belanghebbende weten wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt.

In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 wordt eveneens gepreciseerd dat indien de aanplakking niet of niet correct geschiedt, dit « wordt [...] 'gesanctioneerd' door middel van de beroepstermijnenregeling » (ibid., p. 181). Hieruit dient te worden afgeleid dat in dat geval de burgemeester de aanplakking niet vermag te attesteren, zodat de beroepstermijn geen aanvang neemt.

...”

Uit die overwegingen blijkt dat de aanplakking als een geschikte wijze van bekendmaking aanvaard wordt, ook vanwege de rol van de gemeentelijke overheid om te waken over de aanplakking en enkel een attest uit te reiken als de vergunning correct aangeplakt wordt. Het attest moet uitdrukkelijk de eerste dag van aanplakking vermelden, zodat een belanghebbende weet wanneer de beroepstermijn van vijfenveertig dagen aanvangt en wanneer die verstrijkt. De sanctie op een onregelmatige aanplakking is dat de termijn van beroep geen aanvang neemt.

2.

Het administratief dossier bevat een attest van aanplakking van 15 mei 2014 dat door de stedenbouwkundige ambtenaar van de gemeente Mol opgesteld is. Dat attest vermeldt 14 maart 2014 als startdatum van de aanplakking van de bestreden vergunning.

Die datum van 14 maart 2014 wordt ook als startdatum meegedeeld in een e-mail van 27 maart 2014 van de aanvrager aan de gemeente Mol. Bij de e-mail zijn foto's als bijlage gevoegd. Als eigenschap wordt opgegeven dat de foto's op 14 maart 2014 genomen zijn.

Uit de gegevens van de zaak blijkt evenwel dat de architect van de aanvrager eerder, op 25 maart 2014, een e-mail naar de gemeente verzonden heeft om de aanplakking mee te delen. De mail luidt:

“ ...

in bijlage de 2 foto's met het bewijs dat de afgeleverde vergunning zichtbaar werd opgehangen aan het pand.

... ”

De verzoekende partij toont aan dat een van haar bestuurders zich op 4 april 2014 bij de administratie van de gemeente Mol aangediend heeft om zich over de aanplakking van de bestreden vergunning te informeren. Het wordt ook bewezen dat de gemeente aan de bestuurder een afgestempeld en ondertekend afschrift van de voornoemde mail van 25 maart 2014 van de architect van de aanvrager overhandigd heeft. De verzoekende partij mocht er dan ook op vertrouwen dat 25 maart 2014 de startdatum van aanplakking was. Het blijkt alleszins niet dat de gemeente een afschrift van een attest van aanplakking verstrekt heeft dat 14 maart 2014 als startdatum opgeeft.

Het attest van 15 mei 2014 dat als startdatum van de aanplakking 14 maart 2014 vermeldt, kan om die redenen niet anders dan als een gebrekkige wijze van bekendmaking van de bestreden vergunning worden beschouwd. Zoals blijkt uit artikel 4.7.23, §4 VCRO, moet de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende verstrekken. Wanneer de verzoekende partij zich aldus op 4 april 2014 als belanghebbende derde aanmeldde om te weten wanneer de vergunning aangeplakt werd en haar beroepstermijn ingegaan was, had de gemeente op dat moment al een afschrift van het attest van aanplakking moeten overhandigen met opgave van 14 maart 2014 als startdatum, en niet op 15 mei 2014 wanneer de procedure bij de Raad al begonnen is. Een dergelijke handelwijze ontnemt een belanghebbende de waarborg waarvoor een attest van aanplakking bedoeld is, dat wil zeggen om op nuttige wijze kennis te kunnen krijgen van de aanvang van de termijn voor het instellen van een rechterlijk beroep. De gemeente was op 14 april 2014 al op de hoogte van de mail van 27 maart 2014 van de aanvrager, maar gaf aan de verzoekende partij niettemin te verstaan dat de startdatum 25 maart 2014 was.

Het blijkt aldus dat de gemeente Mol tekortgeschoten is in haar plicht tot waakzaamheid. Die plicht is, zoals ook blijkt uit de overwegingen van het arrest nr. 8/2011 van 27 januari 2011 van het Grondwettelijk Hof, essentieel voor belanghebbende derden die op de aanplakking, een minder efficiënte wijze van bekendmaking dan een individuele aanzegging, aangewezen zijn voor het uitoefenen van hun recht van beroep. Uit geen enkel gegeven van de zaak blijkt bovendien dat de aanplakking ter plaatse gecontroleerd werd.

De foto's die 14 maart 2014 als datum opgeven, los van de bewijskracht ervan, doen niet af aan de vaststelling dat het attest van aanplakking van 15 mei 2014 gebrekkig is en geen grondslag biedt om het beroep als onontvankelijk te verwerpen.

De exceptie wordt verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij is de eigenaar van het aanpalende gebouw gelegen te Mol, Markt 1. Zij legt een eigendomstitel voor. Ter verantwoording van haar belang stelt de verzoekende partij dat door de oprichting van de vergunde constructie haar eigendom ernstig aan haar lichten en zichten onttrokken wordt.

2.

De verwerende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid wegens gebrek aan belang op:

“ ...

Verzoekende partij beperkt zich ertoe door te stellen eigenaar te zijn van het aanpalende gebouw, gelegen te Mol, Markt 1 en dat haar eigendom aan haar lichten en zichten zal worden onttrokken.

Verzoekende partij is eigenaar van de aanpalende woning, maar is er niet woonachtig.

Louter eigenaarschap volstaat volgens vaste rechtspraak van Uw Raad niet om het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO te verschaffen.

De verzoekende partij moet het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed kan verzoekende partijen dus niet het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure verschaffen.

De tekst van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Het verdient vastgesteld dat verzoekende partij in het inleidende verzoekschrift voorts slechts hinder of nadelen schetst die van zintuiglijke aard zijn en door een vennootschap niet kunnen worden waargenomen. Het gaat bijgevolg niet om hinder of nadelen die verzoekende partij persoonlijk kan ondervinden.

Dit blijkt verder ook uit rechtspraak van Uw Raad:

...”

3.

Ook de tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij:

“ ...

6.

Gebrek aan belang

Bovendien heeft Cosa Nostra NV geen belang om verzoek in te dienen tot nietigverklaring, gezien deze uitdrukkelijk heeft verklaard geen bezwaren in te dienen:

(...)

Cosa Nostra NV blaast koud en warm tegelijk: voorafgaandelijk de vergunningsaanvraag verklaart ment geen bezwaar te zullen indienen.

Naderhand doet men het tegenovergestelde: Cosa Nostra dient kennelijk toch bezwaar in, én Cosa Nostra NV dient zonder blikken of blozen een verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring in bij de Raad voor vergunningsbetwistingen.

Dit verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring is nochtans volledig gegrond op bezwaren aangaande 'lichten en uitzichten' van het belendende pand van Cosa Nostra NV, waaromtrent dus tussen partijen al een overeenkomst werd gesloten.

Aangaande deze overeenkomst stelt Cosa Nostra NV dat dit akkoord geen uitwerking zou gevonden hebben.

Verzoekster begrijpt die stelling hoegenaamd niet.

De overeenkomst bevat immers volgende bijzondere voorwaarde:

"BIJZONDERE VOORWAARDE:

Dit document vervangt alle voorgaande erfdienstbaarheden en afspraken gemaakt door de eigenaars. Deze nieuwe afspraken zullen nadien ter akte voorgelegd worden bij notaris Coppens. Mr Borre of zijn vennootschappen zullen geen bezwaar hebben tegen het indienen van de bouwvergunning."

Er wordt dus gesteld dat de nieuwe afspraken, zoals gemaakt in de overeenkomst dd. 04.02.2013, ter akte zullen worden voorgelegd bij de notaris.

*Er wordt pas een ontwerpakte opgemaakt door de notaris van Cosa Nostra NV per 28.04.2014, waarbij zondermeer een bedrag van **€60.000,00** wordt gevraagd, terwijl er geen enkele vergoeding werd afgesproken of zelfs maar werd afgesproken om nog te onderhandelen over vergoeding, in de overeenkomst tussen partijen.*

Dit was een louter eenzijdige wijziging en een zuiver bijkomende voorwaarde vanwege Cosa Nostra NV, aan de oorspronkelijke overeenkomst.

Evident kon verzoekster hier niet mee akkoord gaan.

De overeenkomst gesloten door partijen dd. 04.02.2013 is zeer duidelijk, meer bepaald dat de regel van doorgangen, lichten en zichten dienen te worden gerespecteerd, en er vanaf het eerste verdiep tot aan de nokhoogte mocht worden volgebouwd.

Tevens werd duidelijk afgesproken dat Borré of zijn vennootschappen geen bezwaar zullen hebben tegen het indienen van de bouwvergunning.

De overeenkomst tussen partijen dd. 04.02.2013 is wel degelijk bindend, ook zonder de opname ervan in een notariële akte

Zo wordt er ondermeer gesteld dat het betreffende document alle voorgaande erfdienstbaarheden en afspraken vervangt zoals gemaakt door de eigenaars.

Er wordt wel gesteld dat deze nieuwe afspraken nadien ter akte zullen voorgelegd worden bij notaris Coppens, doch dit doet hoegenaamd geen afbreuk aan het feit dat ondertussen de gemaakte afspraken wel bindend zijn.

Cosa Nostra Nv heeft dan ook geen belang inzake, daar de haar aangehaalde schending van rechten reeds het voorwerp uitmaakt van een bindende overeenkomst tussen partijen.

In die overeenkomst werd uitdrukkelijk gesteld door Cosa Nostra NV dat zij geen bezwaar zou indienen bij het bouwproject.

Het verzoek tot nietigverklaring is dan ook strikt onontvankelijk.

7.

Verzoekende partij Cosa Nostra NV stelt eigenaar te zijn van het naastgelegen pand te 2400 MOL, Markt 1.

De maatschappelijke zetel van Cosa Nostra NV is echter gelegen te 2430 LAAKDAL, Ossenstaldreef 1.3.

Louter eigenaarschap volstaat niet om over het vereiste belang in de zin van art. 4.8.11, § 1, 3° VCRO te beschikken.

Artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO luidt als volgt:

(...)

Het mogelijk bestaan van hinder of nadelen moet door Cosa Nostra NV voldoende waarschijnlijk gemaakt worden, de aard en de omvang dient voldoende concreet te worden omschreven en tegelijkertijd dient te worden aangetoond dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

Bij arrest dd. 10.02.2015 werd reeds door Uw Raad gesteld dat Cosa Nostra NV nalaat aan te duiden welk persoonlijk nadeel zij als rechtspersoon kan ondervinden door het onttrekken van de bestaande lichten en zichten aan de ramen op de zijgevel van de eerste verdieping van haar pand.

Tevens werd in voormeld arrest reeds gesteld dat, ook in zoverre Cosa Nostra NV in algemene bewoordingen aanvoert dat de oprichting van de meergezinswoning onbetwistbaar het ruimtelijk evenwicht ter plaatse zal veranderen en dat het woongebied ter plaatse “minstens voor zeer geruime tijd zware beschadigingen (zou) oplopen”, het de Raad bij gebrek aan concretisering in het verzoekschrift niet duidelijk is welk nadeel Cosa Nostra NV als rechtspersoon daarvan persoonlijk kan ondervinden.

Tenslotte werd in voormeld arrest reeds gesteld dat, waar Cosa Nostra NV stelt dat het project geenszins een kwalitatief groen binnengebied “beoogt” en visueel als hinderlijk zal worden ervaren, de Raad ten slotte moet vaststellen dat Cosa Nostra NV zich als rechtspersoon niet kan beroepen op enig “visueel” nadeel.

...”

4.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota het volgende:

“ ...

Verzoekende partij is eigenares van het aan het kwestieuze onroerend goed aanpalende pand gelegen te 2400 Mol, Markt 1, zoals blijkt uit de aankoopakte dd. 24/01/1989 (stuk 3).

(...)

Verzoekende partij wijst er op dat de Raad aanvaardt dat het begrip ‘aanvrager’ ruim geïnterpreteerd kan worden.

Bovendien vereist artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 38 VCRO niet dat het bestaan van hinder of nadelen absoluut zeker is. De verzoekende partij zal wel het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan

te tonen dat er rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad (...).

Teneinde de eventuele hinder en nadelen, en dus het belang van een rechtspersoon bij het instellen van een beroep bij de Raad te kunnen beoordelen, is het noodzakelijk dat van de rechtspersoon een afschrift van haar actueel geldende statuten wordt neergelegd (stuk 6).

De eventuele hinder dient noodzakelijk in het licht van het maatschappelijk doel van die rechtspersoon geëvalueerd te worden (...).

Welnu, in artikel 3 van de statuten van verzoekende partij (stuk 6) wordt het doel omschreven als volgt:
(...)

Het maatschappelijk doel van verzoekende partij bestaat er dus uit haar onroerend patrimonium in stand te houden, desgevallend met het oog op de verhuring ervan, hetgeen alleszins het geval is voor de kantoorruimte ter uitbating van een bank (waardoor, uit veiligheidsoverwegingen van deze bank, de vensters op het gelijkvloers momenteel inderdaad geblindeerd zijn) (stuk 20).

Dit doel vooropstellend, is het duidelijk dat verzoekende partij wel degelijk een belang heeft onderhavig beroep te voeren, nu de hinder die door de bouw van het kwestieuze onroerend goed ontegensprekelijk zal ontstaan – het wordt immers niet betwist dat lichten en zichten worden ontnomen aan (het gebouw van) verzoekende partij – (méér dan) voldoende waarschijnlijk is.

Immers zal door het ontnemen van lichten en zichten (wat inderdaad ‘slechts’ een hinder van zintuigelijke aard vormt zoals verwerende partij stelt) hetzij verzoekende partij zélf hinder en nadeel ondervinden indien zij haar maatschappelijke zetel zou verplaatsen of haar aangestelden op dit adres zou tewerkstellen, hetzij de eventuele huurder die het pand zal betrekken, met de nodige schadeclaims / mingenot / vermindering van de thans te beogen huurprijs tot gevolg. De schade in hoofde van verzoekende partij is dan ook duidelijk aanwezig.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De wettelijke toetssteen voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij als derde is artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, dat wil zeggen het risico op hinder en nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, als gevolg van de bestreden beslissing. Die toetssteen is niet wat de partijen al dan niet in een overeenkomst afgesproken hebben. De Raad mist de bevoegdheid om contractuele bepalingen te interpreteren, of om de geldigheid of schending ervan te beoordelen. Geschillen over de uitvoering, interpretatie of beëindiging van een overeenkomst behoren in overeenstemming met artikel 144 van de Grondwet tot de rechtsmacht van de justitiële rechter.

Het komt de Raad aldus niet toe om te beoordelen of, en zo ja onder welke voorwaarden, de verzoekende partij er zich tegenover de tussenkomende partij contractueel toe verbonden zou hebben om op voorhand aan een rechterlijk beroep te verzaken. Door zich op de overeenkomst van 4 februari 2013 te beroepen om de verzoekende partij het belang bij het beroep te ontzeggen, wil de tussenkomende partij de Raad ertoe aanzetten om een geschil tussen haar en de verzoekende partij over het bestaan en de draagwijdte van contractuele rechten te beslechten. Die

overeenkomst blijft buiten beschouwing bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partij.

2.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het belangvereiste mag niet op een overdreven restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen, rechtstreeks of onrechtstreeks, van de bestreden beslissing bestaat.

Ter verantwoording van haar belang stelt de verzoekende partij in het verzoekschrift dat als gevolg van het vergunde gebouw haar eigendom aan lichten en zichten onttrokken zou worden. Het is correct dat, zoals de verwerende en de tussenkomende partij stellen, een rechtspersoon geen zintuiglijke hinder kan ondervinden. Dat voert de verzoekende partij ook niet aan. De verzoekende partij stelt dat “de eigendom” aan lichten en zichten onttrokken wordt, wat iets anders is. De verzoekende partij stelt met andere woorden de stedenbouwkundige impact van de bestreden beslissing op haar gebouw aan de orde. In haar wederantwoordnota preciseert de verzoekende partij ter weerlegging van de exceptie dat als gevolg van die stedenbouwkundige impact haar gebouw een minwaarde dreigt te ondergaan en minder aantrekkelijk wordt voor verhuring of tewerkstelling van haar personeel. Dat is een plausibele en ontvankelijke repliek die haar belang staakt.

Ten onrechte verwijst de tussenkomende partij naar het arrest nr. S/2015/0010 van 10 februari 2015 om te bepleiten dat de verzoekende partij geen belang heeft. De door de tussenkomende partij geciteerde beoordeling betreft de schorsingsvoorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, niet het belang. Uit de verwerping van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan de tussenkomende partij niet afleiden dat de verzoekende partij het rechtens vereiste belang ontbeert. In haar wederantwoordnota verdedigt de verzoekende partij zich ook tegen de exceptie door de gevolgen van de stedenbouwkundige impact op haar gebouw te preciseren, zonder dat zij haar belang op een nieuwe en onontvankelijke grondslag stoelt.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat het voorwerp van het beroep betreft

In wat als een exceptie wordt begrepen, stelt de tussenkomende partij:

“ ...

Er dient verwezen te worden naar een arrest voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen dd. 05.12.2012.

Een uittreksel hiervan luidt als volgt:

(...)

De gehele betwisting inzake draait louter rond de beweerde schending van de burgerlijke rechten van Cosa Nostra NV, die buiten de bevoegdheid vallen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, gezien dit uitsluitend behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

...”

Beoordeling door de Raad

Anders dan de tussenkomende partij voorhoudt, strekt het beroep niet tot het afdwingen van een subjectief recht. Zoals blijkt uit de beoordeling ervan, voert het enig middel aan dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen rekening gehouden heeft met het bezwaar betreffende de aan de aanvraag toegeschreven hinderlijke impact, in de vorm van het wegnemen van licht en zicht, zonder de verwerende partij de schending van enig subjectief recht aan te wijven.

Voorts valt die exceptie moeilijk te rijmen met de exceptie waarin de tussenkomende partij de Raad vraagt om vast te stellen dat de verzoekende partij zich ertoe verbonden heeft geen bezwaar tegen een vergunning in te dienen, met andere woorden om het bestaan van een geldige overeenkomst en dus van subjectieve rechten en plichten vast te stellen.

De exceptie wordt verworpen.

D. Ontvankelijkheid wat de hoedanigheid van de verzoekende partij betreft

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het statutair bevoegde orgaan tijdig en rechtsgeldig beslist heeft om beroep in te stellen. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt het als volgt:

“ ...

DOORDAT:

De bestreden beslissing maakt in haar motivering m.b.t. de eigendom van verzoekster slechts gewag van ramen in de zijgevel op het gelijkvloers die uitkijken op de onderdoorrit.

Hieromtrent stelt de bestreden beslissing dat enerzijds alle ramen van het pand van verzoekster momenteel zijn dichtgemaakt met metselwerk of houten beplating en de doorrit een breedte heeft van 3,2 meter waardoor er geen rechtstreekse inkijk gecreëerd wordt.

Anderzijds stelt de bestreden beslissing dat het links aanpalende pand van verzoekster een handelsgelijkvloers bevat en derhalve de privacy niet wordt geschonden en het behoud van de raamopeningen niet wordt gehypothekeerd.

TERWIJL:

Het appartementsgebouw, voorwerp van de vergunning, zou worden opgericht naast het gebouw van verzoekster.

De eigendom van verzoekster, zal door het op te richten appartementsgebouw, volledig aan haar lichten en zichten worden onttrokken.

Het belang van verzoekster is derhalve meer dan evident en het is bijzonder merkwaardig dat aan de nabijheid van de eigendom van verzoekster en de gevolgen van de oprichting van het appartementsgebouw naast het pand van verzoekster slechts enkele regels zijn gewijd.

Nochtans werd ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, o.m. door verzoekster, 3 bezwaarschriften ingediend.

Uit de bewaarschriften ter gelegenheid van het openbaar onderzoek komt zeer duidelijk naar voor waar de grote bezorgdheid van verzoekster ligt.

Verzoekster begrijpt niet hoe, in alle redelijkheid en alle omstandigheden in acht genomen, dergelijke aanvraag als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kon worden aanzien.

De overheid is gehouden te motiveren waarom naar zijn oordeel, ondanks de evidente gevolgen voor de aanpalende eigendom van verzoekster, de oprichting toch verenigbaar zou zijn met de plaatselijke ordening.

Dit is op opvallende wijze niet gebeurd.

Immers, verzoekster brengt foto's (...) bij waarop duidelijk te zien valt dat het aanpalende pand van verzoekster zowel ramen bevat op het gelijkvloers, alsook op de eerste verdieping.

De bestreden beslissing rept evenwel geen woord over deze ramen op de eerste verdieping die heden niet zijn dichtgemaakt met metselwerk of houten beplating.

Alleszins hoeft het geen betoog dat de overbouwing op de eerste verdieping het bestaan van de ramen in het pand van verzoekster zal teniet doen, nu voor de bestaande ramen van verzoekster een muur wordt gebouwd.

Hierdoor wordt het aanpalende pand van verzoekster aan haar lichten en zichten onttrokken.

Blijkbaar heeft de Bestendige Deputatie zich op geen enkel ogenblik de vraag gesteld of verzoekster hiermee wel akkoord is en/of wat de gevolgen van de bestreden beslissing zijn voor de eigendom van verzoekster.

De conclusie is onontkoombaar: op geen enkele manier zijn de belangen van verzoekster aan bod gekomen m.b.t. de ramen op de eerste verdieping, laat staan dat deze met de zorgvuldigheid waartoe de Bestendige Deputatie gehouden is, zouden zijn afgewogen t.o.v. het belang van verzoekster.

Het ontbreken van enige motivatie terzake toont onbetwistbaar het gebrek aan zorgvuldigheid aan waarmee de bestreden beslissing is tot stand gekomen

Het zorgvuldigheidsbeginsel, alsmede de formele en materiële motiveringsverplichting is geschonden.

Ook het redelijkheidsbeginsel werd geschonden nu nergens blijkt dat de overheid alle betrokken belangen, inzonderheid het belang van verzoekster als nabuur op redelijke wijze heeft afgewogen.

Volstrekt ondergeschikt wenst verzoekster tevens het volgende op te merken:

Partij Dillen werpt als argument op dat er een principeakkoord is tussen de grondeigenaar van de te bouwen percelen en verzoekster.(...)

Uit dit akkoord zou blijken dat verzoekster akkoord gaat met de overbouwing op voorwaarde dat de raamopeningen op het gelijkvloers worden behouden.

Evenwel dient benadrukt dat dit principeakkoord (...) géén uitwerking heeft gevonden, hetgeen bevestigd wordt bij schrijven dd.01.05.2014 door Notaris De Graef met standplaats te Mol.(...)

Dat verzoekster met andere woorden op generlei wijze akkoord is met de overbouwing op voorwaarde dat alle raamopeningen op het gelijkvloers behouden blijven!

Dat verzoekster dienvolgens benadrukt dat alle bestaande raamopeningen op de eerste verdieping alsook het gelijkvloers behouden dienen te blijven.

CONCLUSIE

Het staat vast dat de bestreden beslissing flagrant ingaat tegen de bezwaren van verzoekster.

Uit de bestreden beslissing blijkt zelfs nergens of überhaupt onderzocht is of alle raamopeningen van het aanpalende pand van verzoekster al dan niet worden gehypothekeerd.

Het weze echter herhaald: er is geen enkele betwisting mogelijk dat op dit punt het pand van verzoekster wordt onttrokken aan haar lichten en zichten, hetgeen tot vernietiging van de bestreden beslissing moet leiden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het aan Uw Raad opgedragen wettigheidsstoezicht is Uw Raad enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij 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.

Verder moet benadrukt worden dat de beoordeling of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de deputatie. De marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad reikt niet verder dan het nagaan of deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. Met betrekking tot de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, moet de bestreden beslissing duidelijk de met die ordening verband houdende redenen vermelden, waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

2.

De bestreden beslissing bevat een uitvoerige beoordeling aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

(...)

Verwerende partij vormde zich met andere woorden een duidelijk beeld van de plaatselijke toestand.

De stelling van verzoekende partij, als zou de goede ruimtelijke ordening niet beoordeeld zijn door verwerende partij, kan dan ook niet weerhouden worden.

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Deze beoordeling werd gemotiveerd weergegeven. Zij was bovendien niet kennelijk onredelijk. De stedenbouwkundige vergunning werd terecht en op wettige wijze verleend.

3.

Verzoekende partij stelt dat verwerende partij geen rekening heeft gehouden met haar belangen en het feit dat haar woning aan lichten en zichten wordt onttrokken. Volgens verzoekende partij heeft verwerende partij zich niet de vraag gesteld of verzoekende partij hiermee wel akkoord is en wat de gevolgen zijn van de bestreden beslissing voor haar eigendom.

Echter wordt in de bestreden beslissing een beknopte samenvatting opgenomen van de argumentatie van het beroepsschrift (stuk 16, pag. 2) :

(...)

In het beroepsschrift (stuk 14, pag. 2) zelf werd het volgende opgenomen :

(...)

Op 4 februari 2013 werd een intentie-overeenkomst ondertekend door zowel NV Vastgoed Mol als "Herman Borre of NV Cosa Nostra". In deze overeenkomst werd tussen voormelde partijen onder meer het volgende overeengekomen: (stuk 14, bijlage 5)

(...)

Uit bovenvermelde overeenkomst blijkt dat verzoekende partij geen bezwaar had tegen het oprichten van een scheidingsmuur vanaf de eerste verdieping. Wel werd gevraagd om de ramen op het gelijkvloers te behouden. De aanvraag voorziet dat de ramen op het gelijkvloers kunnen behouden blijven. De aanvraag is volledig conform de afspraken, zoals gemaakt in de overeenkomst van 4 februari 2013.

Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en deze te steunen op een correcte feitenvinding. Zij dient zich dan ook te informeren over alle relevante elementen om vervolgens met kennis van zaken een advies te kunnen geven, dan wel een beslissing te kunnen nemen.

Verwerende partij is rechtmatig tot haar voorstelling van de feiten kunnen komen op basis van de bewijselementen die op het moment van haar beoordeling beschikbaar waren.

Verwerende partij vermocht acht te slaan op deze overeenkomst. Verwerende partij heeft deze overeenkomst mee betrokken bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Het past niet dat verzoekende partij nu terugkomt op haar overeenkomst. De overeenkomst werd door verzoekende partij op 4 februari 2013 door haar ondertekend.

4.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in het bestreden besluit geenszins kennelijk onzorgvuldig of onredelijk gebeurd, in tegendeel. Uit het bestreden besluit blijkt zeer duidelijk welke beoordelingsgronden aan de basis lagen van het besluit van verwerende partij dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

..."

3.

De tussenkomenende partij verwijst ter weerlegging van het middel naar de antwoordnota van de verwerende partij die omstandig uiteenzet dat de bestreden beslissing niet kennelijk onzorgvuldig of onredelijk te noemen is. Uit de bestreden beslissing blijkt volgens de tussenkomenende partij duidelijk welke beoordelingsgronden aan de basis liggen van het besluit van de verwerende partij dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota de uiteenzetting uit haar verzoekschrift. Zij besluit dat de bestreden beslissing genomen is zonder kennisname van de juiste feitelijke toedracht en de situatie ter plaatse.

De verzoekende partij betwist dat zij in het principeakkoord tussen haar en de eigenaar van de te bebouwen percelen met het overbouwen ingestemd zou hebben onder de voorwaarde dat de ramen op het gelijkvloers behouden zouden blijven. Zij zet uiteen dat het om een kaderovereenkomst gaat die geen uitwerking gekregen heeft, zodat ook de raamopeningen op de eerste verdieping van haar gebouw behouden moeten blijven. De verzoekende partij vindt overigens dat het niet aan de overheid is om zich op een, volgens haar niet eens geldige of niet meer bestaande, overeenkomst tussen partijen te beroepen. Het initiële akkoord was dan ook nog eens op andere plannen gestoeld.

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel voert op algemene wijze de schending van de “motiveringsverplichting” als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur aan. Uit de uiteenzetting van het middel blijkt duidelijk dat de schending van zowel de formele motiveringsplicht, zoals vervat in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) als het algemeen beginsel van behoorlijk bestuur van de materiële motiveringsplicht ingeroepen wordt.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de motivering draagkrachtig moet zijn, dat wil zeggen dat de motieven moeten volstaan om de beslissing te verantwoorden.

3.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, die inhoudt dat de bestaande doorrit naar de tuinzone overbouwd wordt, geen rekening gehouden heeft met de ramen in de rechter zijgevel van haar aanpalend gebouw. Voor de ramen op de eerste verdieping wordt er een muur gebouwd met als gevolg dat haar gebouw aan lichten en zichten onttrokken wordt. Die vorm van hinder heeft zij ook al in haar bezwaarschrift van 14 augustus 2013 aan de orde gesteld. In haar administratief beroepschrift van 4 december 2013 bij de verwerende partij ontkent de tussenkomende partij die impact niet. De tussenkomende partij stelt enkel dat dit bezwaar niet opgeworpen kan worden omdat de verzoekende partij in een principeakkoord zou hebben ingestemd met het overbouwen op voorwaarde dat de ramen op het gelijkvloers behouden worden.

Hinder is een van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO opgesomde aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden. Met de verzoekende partij wordt er vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing over het bezwaar betreffende de impact van de aanvraag op de ramen op de eerste verdieping het stilzwijgen bewaart. Uit niets blijkt waarom de verwerende partij dat geen probleem vindt bij haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De motivering in de bestreden beslissing blijft tot de impact op de ramen van de zijgevel op het gelijkvloers beperkt.

Ten onrechte verwijst de verwerende partij in haar antwoordnota naar de samenvatting in de bestreden beslissing van de argumentatie van de aanvrager betreffende het principeakkoord om te stellen dat zij het bezwaar van de verzoekende partij wel bij haar beoordeling betrokken heeft. Zoals de verwerende partij zelf stelt, gaat het om een samenvatting van argumentatie, geen beoordeling daarvan. Bovenal komt het de verwerende partij niet toe om, wanneer zij over een bouwaanvraag uitspraak doet, zich de rol van rechter aan te matigen door zich in te laten met wat partijen in een contract al dan niet bedongen hebben, en te beoordelen wie welke rechten en plichten heeft. Het is de opdracht van de verwerende partij als bestuursorgaan om te beslissen, door het verlenen of het weigeren van de vergunning, of een bepaalde aanvraag al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de decreetgever opgedragen is, te weten de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In die beoordeling heeft zij zich niet te laten leiden door private overeenkomsten en wat zij meent daarin te lezen. Het komt haar niet toe overeenkomsten te interpreteren en haar beslissingen over bouwaanvragen te laten afhangen van haar beoordeling wie contractueel in gebreke blijft.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VASTGOED MOL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2014, waarbij aan de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het slopen van bestaande gebouwen, het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen en twee handelspanden, en de aanleg van een parking, op het perceel gelegen te 2400 Mol, Graaf de Broquevillestraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie F, nummer 592E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 22 november 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF