

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2011/0136 van 3 oktober 2011
in de zaak 2010/0727/A/1/0661

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Limburg

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Lieve DE HAESE
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Luikersteenweg 187
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**
vertegenwoordigd door:
mevrouw Inge WILLEMS

verwerende partij

*Tussenkommende
partijen :*

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek van 12 maart 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft beslist dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek van 12 maart 2010 haar rechtskracht herneemt.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 september 2011, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Rani DEWIT, die loco advocaat Lieve DEHAESE verschijnt voor de verzoekende partij, en [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkommende partijen, alhoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] en [REDACTED] vragen met een op 17 september 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 oktober 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 25 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 appartementen met parkeerkelder”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 10 mei 1997 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 1A, ‘Centrum’, meer bijzonder in een zone voor gesloten bebouwing B. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 januari tot en met 22 februari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 18 februari 2010 een gunstig advies uit, op voorwaarde dat er minstens 3 extra parkeerplaatsen ingetekend worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek verleent op 12 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 23-12-2009 voorgesteld af te wijken van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg, inzake de plaatsing en het uiterlijk van de bouwwerken.

Meer bepaald worden volgende afwijkingen aangevraagd:

- *Overbouwde doorgang (naar garage) meer dan 3 meter*
- *Perceelsbreedte minimum 6m: op de verdieping is dit minder*
- *Raam op de verdieping op 1.90 meter in plaats van op 2 meter van de perceelsgrens*
- *Bouwdiepte op de verdieping deels meer dan 13 meter (14.20m)*
- *In de “zone voor bijgebouwen, horende bij het hoofdgebouw” (artikel 8) deels hoger dan 3.50m en die delen zijn niet plat afgedekt.*

Momenteel is een ruimtelijk uitvoeringsplan “Centrum” in opmaak en in onderzoek; het openbaar onderzoek is afgelopen. Het voorgestelde ontwerp komt niet meteen overeen met de voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Daar het hier beperkte afwijkingen betreft is er geen voorafgaandelijk advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar nodig.

...

De voorgestelde afwijkingen zijn aanvaardbaar. Het voorgestelde ontwerp sluit aan bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

De overbouwde doorgang is meer dan 3 meter, maar dit heeft vooral te maken met de schuine rechter perceelsgrens. Om op het einde van de doorgang nog een voldoende breedte te hebben als doorgang, dient de inrit aan de voorkant breder te zijn.

De voorgestelde bebouwing voorziet 6 wooneenheden. Elke wooneenheid heeft een voldoende grote oppervlakte en de lokalen zijn voldoende groot voor bewoning. Tevens is er per wooneenheid ook voldoende leefruimte voorzien, door het aanbrengen van voldoende grote terrassen.

Het raam op de verdieping is voorzien op 1,90 m ipv op 2 meter van de perceelsgrens. Dit zal niet storend zijn voor het aanpalende perceel omdat deze 10 cm niet meteen als groot kan gezien worden.

De extra bouwdiepte op de verdieping van 14,20m ipv max. 13.00 meter vormt geen probleem. Deze extra bouwdiepte creëert iets meer woonruimte, maar tevens worden door deze extra bouwdiepte een privacy scherm gevormd tussen de verschillende terrassen. Deze uitbouwen worden afgedekt met een klein hellend dak, hetgeen beter aansluit bij het bestaande dak op het hoofdgebouw.

In de kelder wordt gezorgd voor 6 parkeerplaatsen voor de bewoners en ook worden er nog 2 parkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook en dit voor bezoekers. In de onmiddellijke omgeving ligt het Dorpsplein met voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers.

De voorgestelde bouwhoogte van 2 bouwlagen en het hellend dak is mogelijk volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Naar het ruimtelijk uitvoeringsplan toe zou een extra bouwlaag mogelijk zijn. Deze extra bouwlaag zou één extra wooneenheid kunnen creëren, maar het zou de woonkwaliteit van het totaal project niet verbeteren. Tevens zou deze extra bouwlaag een te dure oplossing zijn.

Het huidige voorgestelde project kan gezien worden als een overgangsbebouwing van de ■■■ de hoek om naar de ■■■ toe. De hoek ■■■ kan op deze manier afgewerkt worden van 2 bouwlagen naar mogelijk 3 bouwlagen in de toekomst volgens de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Op deze manier is, met een zicht vanaf de ■■■ richting centrum, de bebouwing ook niet zo zwaar en te overdreven.

...

Het voorgestelde ontwerp sluit qua architectuur, vormgeving en materiaalgebruik volledig aan met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en is een verbetering van de huidige situatie. Door de vorm en de afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing is het voorgestelde ontwerp aanvaardbaar.

De verantwoordingsnota, door de ontwerper gevoegd bij de aanvraag, kan bijgetreden worden. Het voorgestelde ontwerp voldoet grotendeels aan de voorschriften van het goedgekeurde bijzonder plan van aanleg "Centrum 1 A" en de kleine afwijkingen zijn eerder beperkt van omvang en zeker niet storend zijn in de omgeving. Het voorgestelde ontwerp legt geen hypotheek op de verdere ontwikkeling van het gebied zoals voorgesteld in het ruimtelijk uitvoeringsplan in opbouw.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 12-03-2010 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Dat het advies van de brandweer van Genk uitgebracht op 29-01-2010, onder ref. 857/DK.RW/2010/ 0096, gevolgd wordt.
- Dat het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, District Genk uitgebracht op 18-02-2010, onder ref. 716/B/BAV/2010/301, gevolgd wordt:

Uiterlijk bij de ingebruikname van de vergunde woning dient de eigendomsgrens grenzend aan de gewestweg niet overrijdbaar afgesloten te worden over de volledige breedte van het perceel minus de eventueel stedenbouwkundig vergunde in-/uitrit(ten).

Het aanleggen van deze inrit maakt het voorontwerp uit van een afzonderlijke aanvraag.

- Dat het advies van INFRAX uitgebracht op 15-02-2010, onder ref. Rio/op/rg/ib/D10 0199 gevolgd wordt:

Buffering van 200m³/ha bij verharde oppervlakte > 200m² of horizontale dakoppervlakte > 75m². → Te voorzien.

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

1. Het niveau van het gelijkvloers dient minstens 20cm boven het niveau van de voorliggende weg gerealiseerd.
2. Alle nodige voorzieningen in functie van een goede waterhuishouding moeten getroffen worden. De bepalingen van de gewestelijke verordening van 01-10-2004 moeten gevolgd worden.

3. *Er moet voldaan worden aan de voorschriften van de gemeentelijke verordening d.d. 21 juni 2004 betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de verplichte aansluiting op de openbare riolering en de afkoppeling van hemelwater afkomstig van particuliere woningen, dewelke o.a. een hemelwaterput bij nieuwbouwwoningen verplicht. De overloop van de hemelwaterput/infiltratievoorziening dient aangesloten te worden op de openbare riolering teneinde wateroverlast naar de burens te vermijden.*
4. *De kosten voor werken aan het openbaar domein, die door de gemeente moeten worden uitgevoerd ten gevolge deze bouwvergunning, vallen ten laste van de aanvrager.*
5. *De uitzichthoek van dit hoekperceel dient vrijgehouden te worden. Elke vorm van afsluiting op de perceelsgrens, aan de voorzijde en op de hoek en de aanplanting op deze plaats, mag max. een hoogte hebben van 70cm.*
6. *De bouwheer dient tijdens de bouwwerken de voorliggende wegenis zuiver te houden. Indien dit niet gebeurt, zal het opruimen door de gemeentediensten uitgevoerd worden en dit op kosten van de bouwheer. Tevens mogen geen werkmaterialen gestort worden in de slokkers van het openbaar rioleringsnet.*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn...

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 31 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 5 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met de volgende motivering, de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“..."

Het perceel heeft inderdaad een beperkte bouwdiepte. Gelet op de ligging tegen een hoekgebouw is een beperkte lichtingval te verwachten. De woondichtheid is nochtans in overeenstemming met deze die in de voorschriften wordt nagestreefd. Het BPA laat een woondichtheid toe van 2 wooneenheden per minimale perceelsbreedte van 6m. indien we uitgaan van een theoretisch perceelsdiepte van 35m, kan een woondichtheid van ca. 95 woningen /ha gerealiseerd worden volgens het BPA. Dit geldt uiteraard voor percelen met voldoende diepte. Rekening houdend met de beperkte bouw mogelijkheden van het hoekperceel dient de woondichtheid ter plaatse beperkt te worden. De woonkwaliteit op het gelijkvloers is door de beperkte tuindiepte en beperkt uitzicht achteraan weinig kwaliteitsvol. Op de verdieping geven de appartementen aanleiding tot rechtstreeks zicht op het aanpalende perceel achteraan. De bouwdiepte op de verdieping is in overeenstemming met het BPA. Art. 6.9 laat uitsprongen toe van 1,20 m op de verdieping.

Omtrent het ontwerp-RUP

Art. 4.3.2. Een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of van bijzonder plan van aanleg. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 5 februari 2010. De definitieve vaststelling dient te gebeuren binnen 180 dagen. Deze termijn is nog niet verstreken.

De aanvraag is in strijd met art. 1. Op het gelijkvloers dient min. 30 % van de oppervlakte bestemd te worden voor handel, horeca of diensten. Aan de voorwaarde van Wegen en

Verkeer tot het intekenen van 3 bijkomende parkeerplaatsen kan in principe wel voldaan worden.

...

De vergunning kan niet worden verleend.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 18 mei 2010, beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Overwegende dat in toepassing van artikel 4.4.1. van de Codex Ruimtelijke Ordening, bij een vergunningsaanvraag na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

dat de afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Overwegende dat er door Wegen en Verkeer een gunstig advies wordt gegeven op voorwaarde dat er minstens 3 extra parkeerplaatsen ingetekend worden, buiten de 6 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder;

Overwegende dat het beroep van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd ingesteld om volgende redenen:

- overdreven woondichtheid van circa 100 woningen/ha;*
- bouwdiepte 14,20 meter in plaats van 13 meter: de inpasbaarheidsstudie is onvoldoende;*
- kavel heeft geringe bouwdiepte met beperkte lichtinval en bezonning op het gelijkvloers;*
- afstand tot achterste perceelsgrens slechts 2,17m tot 7m;*
- glaspartijen tegen de perceelsgrens;*
- onvoldoende aangepast aan het advies van Wegen en Verkeer;*

Overwegende dat het perceel zich situeert in het centrum van Opglabbeek, op de hoek van de [REDACTED]; dat het perceel inderdaad een beperkte bouwdiepte heeft; dat gelet op de ligging tegen een hoekgebouw een beperkte lichtinval te verwachten is;

Overwegende dat de woondichtheid nochtans in overeenstemming is met de dichtheid die in de voorschriften wordt nagestreefd; dat het BPA een woondichtheid toelaat van 2 wooneenheden per minimale perceelsbreedte van 6m; dat indien we uitgaan van een theoretisch perceelsdiepte van 35m, een woondichtheid van circa 95 woningen/ha gerealiseerd kan worden volgens het BPA; dat het perceel gelegen is in het centrum van Opglabbeek waar deze woondichtheid kan aanvaard worden;

Overwegende dat de bouwdiepte op de verdieping in overeenstemming is met het BPA; dat artikel 6.9 uitsprongen toelaat van 1,20 meter op de verdieping;

Overwegende dat aan de voorwaarde van Wegen en Verkeer tot het intekenen van 3 bijkomende parkeerplaatsen in principe wel kan voldaan worden; dat op de hoorzitting een inplantingsplan werd voorgelegd met aanduiding van 3 parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook;

Overwegende dat het glas tegen de perceelsgrens enkel wordt toegepast om de lichtinval op het terras te verbeteren; dat het ondoorzichtig glas betreft; dat het niet gebruikt wordt als afsluiting van een woonruimte;

Overwegende dat de woongelegenheden voldoende woonkwaliteit hebben;

Overwegende dat door de brandweer van Genk een gunstig advies verleend werd;

Overwegende dat het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar niet wordt ingewilligd; dat bijgevolg de beslissing van het college van burgemeester en schepenen haar rechtskracht herneemt;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 15 juni 2010 aangetekend verzonden aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij heeft tijdig beroep ingesteld bij aangetekende brief van 16 juli 2010.

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

Standpunt van de partijen

De verwerende partij stelt:

“ ...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar treedt op als ambtenaar van het Vlaams Gewest, bevoegd ratione materiae inzake ruimtelijke ordening, met eigen in de VCRO toegewezen bevoegdheden inzake ruimtelijke ordening.

De procesbevoegdheid om een beroep in te dienen bij uw Raad is evenwel nergens uitdrukkelijk toegekend aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, zodat deze niet in de plaats kan treden van het Vlaams Gewest, als zijnde de publiekrechtelijke rechtspersoon met volheid van bevoegdheid. Het toekennen van een “belang” in artikel 4.8.16, § 1 VCRO volstaat ter zake niet.

...”

De verzoekende partij antwoordt hierop:

“ ...

Artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geeft de stedenbouwkundige ambtenaar de bevoegdheid om een beroep in te stellen bij de Raad. De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar is niet louter belanghebbende. Hij heeft ook de bevoegdheid om een beroep in te stellen bij de Raad, wordt uiteraard elke zin aan dit artikel ontnomen.

De procesbevoegdheid om een beroep in te dienen bij uw Raad is derhalve uitdrukkelijk geregeld in artikel 4.8.16, §1, 5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is nominatim in artikel 4.8.16, §1, 5° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangeduid als de persoon die een beroep bij de Raad kan instellen.

Het beroep ingediend door verzoekende partij is ontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad, maar de Raad aanvaardt tevens dat hieruit ook de hoedanigheid, en meer bepaald de procesbevoegdheid van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt om een beroep in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een beroep bij de Raad kan instellen, heeft de decreetgever de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet alleen van rechtswege als belanghebbende aangeduid en procesbekwaam gemaakt, maar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad een beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

De raadsman van de verzoekende partij meldt op de terechtzitting van 5 september 2011 dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Opglabbeek op 11 februari 2011 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning zou hebben verleend met hetzelfde voorwerp als in de bestreden beslissing.

Bovendien meldt de raadsman van de verzoekende partij dat de tussenkomende partijen een intentieverklaring zouden ondertekend hebben waarin zij zouden stellen geen aanspraken meer te maken ten aanzien van de bestreden vergunningsbeslissing.

Dit alles is voor de Raad niet voldoende om te oordelen of deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning, die overigens niet aan de Raad werd bezorgd overeenkomstig artikel 4.8.16 §3 of 4.8.20 §2, tweede lid VCRO, de bestreden stedenbouwkundige vergunning al dan niet vervangt.

De Raad beveelt dan ook de heropening van de debatten, zowel om de verzoekende partij toe te laten de nieuwe aan de tussenkomende partijen verleende stedenbouwkundige vergunning en voormelde intentieverklaring van de tussenkomende partijen aan de Raad te bezorgen, als om alle procespartijen toe te laten een standpunt in te nemen met betrekking tot de gevolgen voor deze procedure van deze intentieverklaring en van de nieuwe aan de tussenkomende partijen verleende stedenbouwkundige vergunning.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van 14 dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, de nieuwe aan de tussenkomende partijen verleende stedenbouwkundige vergunning en voormelde intentieverklaring van de tussenkomende partijen aan de Raad te bezorgen, samen met een aanvullende nota met betrekking tot de gevolgen voor deze procedure van deze intentieverklaring en van de nieuwe aan de tussenkomende partijen verleende stedenbouwkundige vergunning.
3. De verwerende partij en de tussenkomende partijen kunnen binnen een termijn van 14 dagen, die ingaat na de betekening van de aanvullende nota van de verzoekende partij, ter griffie een aanvullende nota neerleggen met betrekking tot de gevolgen voor deze procedure van de nieuwe aan de tussenkomende partijen verleende stedenbouwkundige vergunning en van voormelde intentieverklaring van de tussenkomende partijen.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS