

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 september 2016 met nummer RvVb/A/1617/0076
in de zaak met rolnummer 1314/0785/SA/3/0759

Verzoekende partij

1. mevrouw **Leonie VERHAERT**
2. mevrouw **Marijcke MUSSCHE**
3. mevrouw **Véronique MUSSCHE**
4. cva **DULLAERT INVEST**
5. bvba **LES FOUGARS**
6. de heer **Jelis Pieter SIKKENS**

vertegenwoordigd door advocaat Karolien SEYS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 8630 Veurne, Kaaiplaats 10

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 juni 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Siegfried VERBRAEKEN, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 10 februari 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na slopen van bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Stationstraat 1 – Kronenhoekstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 577d, en dit onder de voorwaarden inkom 2, trapzaal 1 en trapzaal 2, uit te voeren conform het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plan en het advies van de brandweer na te leven.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geschorst met een arrest van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0013.

De verwerende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota in, terwijl zij het administratief dossier had neergelegd in de samenhangende zaak met als rolnummer 1314/0752/SA/3/0723. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 augustus 2016.

De verzoekende partijen en de verwerende 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. RECHTMATIGHEID VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen werpen met hun wederantwoordnota als volgt op dat het verwerende partij aan een beslissing tot voortzetting ontbreekt:

“ ...

In de brief van 9 maart 2015 van de Directie Ruimte van de provincie Oost-Vlaanderen, waarvan een afschrift gevoegd is als bijlage bij de kennisgeving van 24 maart 2015, wordt meegedeeld “dat de deputatie om de voortzetting van de vernietigingsprocedure verzoekt.” Maar uit een nazicht van de gepubliceerde agenda’s van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen is gebleken dat er in de periode die gelegen is tussen de datum van het schorsingsarrest (10 februari 2015) en de datum van voormelde brief (9 maart 2015) drie vergaderingen van de deputatie geweest zijn en dat op geen enkele van die vergaderingen deze zaak geagendeerd stond.

Daarmee wordt bewezen dat het niet de deputatie is die beslist heeft om een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging in te dienen.

...”

2.

Daarnaast roepen de verzoekende partijen als volgt ‘procesmisbruik’ door de verwerende partij in:

“ ...

*De nota van 16 oktober 2014 (zonder datumstempel), waarvan aan de verzoekende partijen kennis gegeven werd na het schorsingsarrest, meer bepaald met een kennisgeving van 24 maart 2015, is **inhoudelijk dezelfde** als de nota van 16 oktober 2014 (met datumstempel 20 oktober 2014), waarvan aan de verzoekende partijen kennis werd gegeven vóór het schorsingsarrest, meer bepaald met de oproeping van 13 november 2014.*

Dat word overigens met zoveel woorden bevestigd in de hierboven reeds aangehaalde brief van 9 maart 2015 waarin geschreven staat: “Aangaande de kennisgeving van het verzoek tot voortzetting kan ik u tevens melden dat de nota die wij hebben ingediend ten aanzien van de schorsingsvordering ook geldt als antwoordnota in de vernietigingsprocedure.”

In de termen van het Procedurebesluit is de nota, waarvan kennis werd gegeven vóór het schorsingsarrest, in feite een “nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing” (art. 19 lid 2) en is de nota, waarvan kennis gegeven werd na het schorsingsarrest, een “antwoordnota”.

Onverminderd de kritiek die men kan hebben op de terminologische verwarring die de verwerende partij teweegbrengt door haar “nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing” te betitelen als “antwoordnota”, moet vastgesteld worden dat het vanwege verwerende partij abusief is om een verzoek tot voortzetting in te dienen, zonder tevens een nota in te dienen die inhoudelijk iets toevoegt aan het debat, inzonderheid aan het debat over de gegrondheid van het middel waarvan de ernst werd aangenomen in het arrest waarmee de schorsing werd bevolen.

De verwerende partij is niet verplicht een nota in te dienen die iets toevoegt aan het debat. (...) Maar uit de samenhang van de artikelen 19, 26 en 28§1 van het Procesbesluit volgt dat, wanneer een verwerende partij alleen maar mondeling wenst gehoord te worden, zij voor de indiening van een verzoek tot voortzetting geen andere reden kan hebben dan het vertragen van de normale rechtsgang, meer bepaald het verhinderen van een onmiddellijke uitspraak over de vordering tot vernietiging.

*Daaruit volgt dat, ongeacht door wie de beslissing werd genomen om het verzoek tot voortzetting in te dienen, het ingediende verzoek steunt op een procesmisbruik.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.1.

Een verzoek tot voortzetting van het geding valt niet te vergelijken met een beslissing tot het in rechte treden (bijvoorbeeld een beslissing om een vordering in te stellen), maar geldt als een akte van verweer, vergelijkbaar met een antwoordnota. In de voorliggende zaak, gegeven de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, om te voorkomen dat de vordering tot vernietiging zonder meer wordt ingewilligd en de bestreden beslissing aldus wordt vernietigd.

1.2.

Er kan niet zonder meer worden vermoed dat de heer Marc CROMHEECKE, die het verzoek tot voortzetting ondertekende, werd gemachtigd om de verwerende partij in de voorliggende procedure te vertegenwoordigen aangezien bij vermeld verzoek tot voortzetting geen machtiging in die zin werd gevoegd.

Anderzijds merkt de Raad op dat de ‘antwoordnota in verband met de vordering tot schorsing en nietigverklaring’ die samen met het administratief dossier werd neergelegd, vergezeld is van ‘het besluit van de provinciegriffier van 16 oktober 2014 inzake de vertegenwoordiging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen’. In dit besluit vertrouwt de provinciegriffier de door de deputatie aan hem gedelegeerde bevoegdheid om de deputatie voor de Raad in deze zaak te vertegenwoordigen onder meer toe aan de heer Marc CROMHEECKE, directeur.

Er kan in redelijkheid dan ook geen enkele twijfel bestaan dat de heer Marc CROMHEECKE werd gemachtigd de verwerende partij te vertegenwoordigen en derhalve op regelmatige wijze een verzoek tot voortzetting kon indienen. Een en ander blijkt ten overvloede uit het gegeven dat het betrokken verzoek van 9 maart 2015 werd ondertekend ‘namens de deputatie, in opdracht van de provinciegriffier’.

De eerste exceptie van de verzoekende partijen wordt verworpen.

2.1.

In een tweede exceptie hekelen de verzoekende partijen het feit dat de verwerende partij, na de betekening van het arrest van 10 februari 2015 (nr. S/2015/0013) en het navolgende verzoek tot

voorzetting, geen afzonderlijke antwoordnota met betrekking tot de vordering tot vernietiging heeft neergelegd doch middels haar verzoek tot voortzetting louter heeft verwezen naar de nota die met betrekking tot de vordering tot schorsing heeft ingediend. De verzoekende partijen gewagen van 'procesmisbruik'.

2.2.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat niet kan worden ingezien in welke zin de verzoekende partijen zich in hun rechten geschaad achten en welk belang zij zouden kunnen hebben bij deze tweede exceptie. De Raad stelt vast dat de handelswijze van de verwerende partij de verzoekende partijen alvast niet heeft belet om een wederantwoordnota in te dienen.

Hoewel misschien minder gebruikelijk, is de Raad van oordeel dat niets een verwerende partij verhindert om met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging te volharden in het verweer dat zij betreffende de ontvankelijkheid van het beroep en de gegrondheid van de ingeroepen middelen in het kader van de procedure tot schorsing reeds heeft gevoerd.

Of de verwerende partij dit doet door haar eerder ingenomen standpunten eenvoudig te kopiëren en middels een afzonderlijke 'antwoordnota' neer te leggen dan wel door middels haar verzoek tot voortzetting te verwijzen naar de nota die zij betreffende de vordering tot schorsing heeft ingediend, is irrelevant.

2.3.

Van belang is dat de andere partijen in het geding met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging kennis hebben kunnen nemen van het verweer van de verwerende partij en dat hen binnen het decretaal voorziene procedureverloop de mogelijkheid wordt geboden om desgewenst een repliek te formuleren. Hieromtrent bestaat geen enkele twijfel, laat staan enige betwisting.

Het gegeven dat de verwerende partij door aldus te handelen geen bijkomend verweer voert met betrekking tot het tiende middel van de verzoekende partijen dat in het arrest van 10 februari 2015 (nr. S/2015/0013) voldoende ernstig werd bevonden, is het volste recht van de verwerende partij, tast de rechten van de verzoekende partijen geenszins aan en doet bijgevolg evenmin afbreuk aan voorgaande overwegingen.

Ook de tweede exceptie van de verzoekende partijen dient verworpen te worden.

IV. FEITEN

Op 25 oktober 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *"het bouwen van 23 kleine flats"*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren' gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 22 maart 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Sportcentrum-herziening', meer bepaald in een strook voor gesloten woningbouw en in een zone voor bijgebouwen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 november 2013 tot en met 5 december 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door onder meer de eerste drie verzoekende partijen en de statutaire zaakvoerder namens de vierde verzoekende partij. De vijfde en de zesde verzoekende partij hebben geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

De gemeentelijke verordening van 6 november 2008 betreffende de parkeerplaatsen buiten de openbare weg is van toepassing.

De brandweer van de gemeente Sint-Gillis-Waas brengt op 26 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Verslag eerste deel

(...)

Het BPA primeert op het andere geciteerde plan van aanleg, zodat hier wordt geoordeeld louter op basis van de voorschriften van dit BPA

(...)

Verslag tweede deel

(...)

Openbaar onderzoek – evaluatie van de ontvangen bezwaren/opmerkingen

Tijdens de duur van het openbaar onderzoek is één bezwaarschrift ontvangen.

De daarin vermelde bezwaren / opmerkingen hebben betrekking op volgende elementen:

- *de bouwheer heeft nagelaten een gemotiveerd verzoek bij te voegen tot afwijking op de thans geldende voorschriften... meer nog verklaart hij in de nota dd. 24/10/2013 die gevoegd werd als bijlage bij de aanvraag dat de richtlijnen van het BPA maximaal werden gevolgd. Ook is er geen vermelding over de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met andere stedenbouwkundige voorschriften, zoals de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 06/11/2008 betreffende de parkeerplaatsen buiten de openbare weg... De bezwaarden kunnen dus slechts gissingen maken over de redenen waarom naar het oordeel van de aanvrager de in de aanvraag voorkomende afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften slechts beperkte afwijkingen zijn. Tegen gissingen kan geen tegenspraak gevoerd worden. Daardoor is het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging geschonden, zodat de aangevraagde vergunning alleen reeds om die reden geweigerd moet worden.*

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Artikel 4.4.1. van de VCRO stelt enkel uitdrukkelijk dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloer/terreinindex en het aantal bouwlagen. Het is de vergunningverlenende overheid die nagaat of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de op die locatie van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften, in voorkomend geval de stedenbouwkundige voorschriften die gelden binnen de grenzen van het bij MB dd. 29/12/1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 “Sportcentrum”, herzien bij de ministeriële besluiten dd. 09/06/1998 en dd. 22/03/2006 en thans genaamd “Sportcentrum – Herziening”. Deze werkwijze kadert in het beginsel van behoorlijk bestuur zodat dient geoordeeld dat afwijkingen kunnen worden toegekend ook als ze niet uitdrukkelijk worden gevraagd. In voorkomend geval zijn afwijkingen vastgesteld waardoor de aanvraag valt onder toepassing van art. 3 § 3, 8° van het besluit van de Vlaamse regering dd. 05/05/2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen. Bijgevolg werd de aanvraag conform de in voormeld besluit voorgeschreven procedure bekendgemaakt. In de bij ter post aangetekende brief die vanuit

de gemeente werd verstuurd aan de eigenaars van de aanpalende percelen staat duidelijk vermeld "bouwen van een appartementsgebouw met afwijking na slopen van bebouwing". Het voormeld besluit van de Vlaamse regering legt geen verplichting op dat in de brief aan die eigenaars van aanpalende percelen in detail moet worden vermeld wat de voorgestelde afwijkingen inhouden. Voor die rechtstreeks belanghebbenden gelden deze brieven als het ware een uitnodiging naar het gemeentebestuur toe, inzonderheid de dienst ruimtelijke ordening en kadaster, alwaar zij met de nodige kennis van zaken voldoende worden ingelicht over de aard van de aanvraag. Het argument als zouden de bezwaarden enkel gissingen moeten maken over de aard van de aanvraag en haar afwijkingen is dus gelet op wat voorafgaat manifest onjuist te noemen. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van enige dwaling noch van het feit dat het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging geschonden is.

De verwijzing door de bouwheer en zijn architect dat de richtlijnen van het BPA maximaal werden gevolgd is inderdaad niet helemaal correct te noemen maar is geenszins van die aard om te besluiten de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

- de trapzaal die een hoogte heeft van 11.30m betreft een afzonderlijk bouwwerk dat geconcipieerd is achter het meergezinsgebouw om toegang te verlenen tot 12 woonegelegenheden van dat meergezinsgebouw. Een dergelijk bouwwerk is niet toegelaten door de bestemmingsvoorschriften van artikel 3.1. ... Het bouwwerk is op zichzelf geen één- of meergezinswoning, zijnde de hoofdbestemming van de desbetreffende strook voor gesloten woningbouw. Het bouwwerk beantwoordt ook niet aan de toegelaten nevenbestemmingen zoals handel en horeca. Het bouwwerk kan ook niet aanzien worden als een oprit die toegang geeft tot achterliggende bestemmingen. Artikel 4.4.1.§1, tweede lid van de VCRO bepaalt dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft : 1° de bestemming. Vermits de hier vastgestelde afwijking betrekking heeft op de bestemming van de kwestieuze strook voor gesloten woningbouw, kan de afwijking hoe dan ook niet worden toegestaan.

Bezwaar ongegrond. De trapzaal waarvan sprake maakt ontegensprekelijk deel uit van het flatgebouw gezien het er bouwfysisch één geheel mee vormt en gezien de noodzakelijkheid voor het goed functioneren ervan. De trapzaal is bijgevolg in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, inzonderheid art. 3.1..

- De kroonlijsthoogte van de achtergevel van het gebouw aan de Stationstraat bedraagt 9.81m en boven de kroonlijst steken 2 trapzalen uit waarvan de hoogten respectievelijk 11.30m en 12.25m zijn. Deze bebouwing is strijdig met de maximum bouwprofielen voor gesloten bebouwing met 3 bouwlagen en met de artikelen 3.2.3. en 3.5.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De hoogtes van de trapzalen betekent een afwijking van respectievelijk 25,55% en 36,11% van de toegelaten hoogte zodat hier geen sprake kan zijn van beperkte afwijkingen. Daarenboven zijn de trapzalen ook strijdig met de door de maximum bouwprofielen en door art. 3.5.1. voorgeschreven dakvorm, welke verplicht hellend is tot 11m achter de voorgevellijn.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. De kroonlijsthoogte aan de achtergevel evenals de hoogte en dakvorm van de trapzalen is inderdaad hoger en afwijkend ten opzichte van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het gemeentebestuur heeft dit gegeven op geen enkel ogenblik ontkend of op geen enkele manier gepoogd hieraan oogluikend voorbij te gaan, vandaar dat die afwijkingen aanleiding hebben gegeven tot het organiseren van een openbaar onderzoek via bekendmaking van de stedenbouwkundige aanvraag. Het door bouwheer voorgestelde doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg waarbinnen de aanvraag is begrepen en is tevens niet onbestaanbaar met de door dat plan beoogde ruimtelijke ordening. Het gevraagde kan dus worden gezien als zijnde beperkte afwijkingen.

- er zijn slechts 10 parkeerplaatsen voorzien voor 23 wooneenheden. Artikel 4.1.2.1. van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 06/11/2008 betreffende de parkeerplaatsen buiten de openbare weg schrijft voor dat bij nieuwbouw of herbouwen voorzien moet worden in 1 parkeerplaats per wooneenheid. Het herleiden van het aantal parkeerplaatsen van 23 naar 10 betreft geen beperkte afwijking. Daarenboven is de hier vastgestelde afwijking een afwijking voor wat betreft de bestemming. Voor elk deel van de nieuwbouw of herbouw dat bestemd wordt tot wooneenheid, moet voorzien worden in een deel dat bestemd wordt tot parkeerplaats. Artikel 4.4.1.§1, tweede lid, 1° VCRO geldt ongeacht de aard van de reglementaire bepaling waarin het toepasselijk stedenbouwkundig voorschrift is opgenomen (ruimtelijk uitvoeringsplan, plan van aanleg, stedenbouwkundige verordening of bouwverordening). Vermits de hier vastgestelde afwijking betrekking heeft op de bestemming van delen van de herbouw, kan de afwijking hoe dan ook niet toegestaan worden.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. De gemeente beschikt inderdaad over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening genaamd "parkeerplaatsen buiten de openbare weg", definitief vastgesteld door de GR op 06/11/2008 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 15/01/2009. Er dient evenwel verwezen naar punt 6 van deze verordening waarin wordt gesteld : "de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 56 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In geval de bepalingen van deze verordening in strijd zouden zijn met andere reglementeringen van de gemeente of hogere overheden geldt er een vrijstelling van de verplichtingen die voortkomen uit deze verordening." Er dient bijgevolg geoordeeld dat de verordening niet van toepassing is op de thans voorliggende aanvraag om stedenbouwkundige vergunning. De aangehaalde bezwaren/opmerkingen zijn dan ook zonder voorwerp.

- een dakterras is enkel mogelijk boven een eerste en tweede bouwlaag. Een dakterras is een plat dak dat zo ingericht is dat men erop kan vertoeven, inzonderheid door de aanwezigheid van een balustrade. Aan de achtergevel van het gebouw aan de Stationstraat is een open gaanderij met balustrade voorzien op de eerste verdieping, op de tweede verdieping en op de dakverdieping. Deze open gaanderijen dienen niet enkel om op elk van die bouwlagen toegang te verlenen tot telkens 4 woongelegenheden, maar dienen op elk van die bouwlagen tevens als terras voor al de woongelegenheden van elke bouwlaag. Het uitzicht gevende gedeelte van de gaanderijen (voorbij de trapzaal) heeft een lengte van 5m en een breedte van 1.46m, zodat elke gaanderij gemakkelijk gebruikt kan worden om daar een tafeltje en enkele stoelen te plaatsen. Het dakterras boven de tweede verdieping (derde bouwlaag) is niet toegelaten en vermits de open gaanderij op de dakverdieping dient als terras boven de derde bouwlaag (tweede verdieping) is dat terras een afwijking op het voorschrift van art. 3.5.5. BPA. De hier vastgestelde afwijking kan onmogelijk aanzien worden als een beperkte afwijking, vermits er boven de tweede verdieping in het geheel geen dakterras mag voorzien worden. Het is daarenboven een afwijking voor wat betreft de bestemming, vermits de bedekking van de gaanderij op de tweede verdieping enkel mag dienen als dak en niet als terras. Een afwijking voor wat betreft de bestemming kan hoe dan ook niet vergund worden.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Zoals bezwaarindieners terecht verduidelijken is een dakterras een plat dak dat zo ingericht is dat men erop kan vertoeven, inzonderheid door de aanwezigheid van een balustrade. In voorkomend geval gaat het echter om open

gaanderijen als toegang tot de individuele woonvertrekken. Deze gaanderijen zijn eerder beperkt in breedte zodat de ingebruikname ervan als terras onmogelijk is. De gehele of gedeeltelijke inrichting van de gaanderij als terras door de plaatsing van een tafeltje en één of meerdere stoelen heeft immers als rechtstreeks gevolg dat een normale doorgang en dus tevens toegang tot de (overige)flats quasi onmogelijk is. De bij de aanvraag gevoegde plannen of nota doen besluiten dat deze open gaanderijen daadwerkelijk als gaanderij en dus niet als terras zullen worden ingericht. De gaanderij noodzakelijk om de woonvertrekken onder zadeldak te bereiken wijkt dan ook niet af van de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften. De bezwaren hieromtrent zijn duidelijk ingegeven door vermoedens, hetgeen geen basis vormt om te oordelen dat een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd.

- *art. 3.5.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 2 bepaalt dat voor gebouwen met twee bouwlagen de dakvorm verplichtend is naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder 45°. Pas vanaf 11 tot 15m achter de voorgevellijn is een plat dak mogelijk. De dakvorm van gebouwen bestaande uit drie bouwlagen is eveneens hellend naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder 45°... De open gaanderij op de dakverdieping dient als plat dak voor de open gaanderij op de tweede verdieping, zijnde de derde bouwlaag. Dat is een afwijking op het voormeld voorschrift van art. 3.5.1.... Dat voorschrift geldt voor gans het dak, ook al is het toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid. De open gaanderij op de dakverdieping verhindert dat kan voldaan worden aan het voorschrift dat de dakvorm van gans het dak van de tweede verdieping, zijnde de derde bouwlaag, hellend moet zijn. Daarenboven is de open gaanderij op de dakverdieping geen woongelegenheid, maar een toegang tot woongelegenheden. Ook daardoor wijken de plannen af van het voormeld voorschrift van artikel 3.5.1., welk voorschrift weliswaar toelaat een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid, maar niet, ook niet gedeeltelijk, tot toegangsweg voor woongelegenheden. Deze afwijkingen kunnen onmogelijk aanzien worden als beperkte afwijkingen met betrekking tot de dakvorm. De open gaanderij op de dakverdieping heeft een oppervlakte van meer dan 12m². Een dak dat met een dergelijke oppervlakte afwijkt van de bestemming evenals van het voorschrift dat de dakvorm hellend moet zijn, kan niet vergund worden als beperkte afwijking.*

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Er werd reeds eerder vermeld dat de aanwezigheid van de onoverdekte gaanderij ten voordele van de dakappartementen niet afwijkt van de thans geldende stedenbouwkundige voorschriften. Hierdoor wordt onterecht geoordeeld dat deze gaanderij fungeert als plat dak ten voordele van de daaronder gesitueerde gaanderij in functie van de woonvertrekken in derde bouwlaag. Het is in principe enkel het plat dak van de bovenste gaanderij die over een beperkte breedte, nl. ter hoogte van trapzaal 2, is afgewerkt met plat dak. Dit summier gedeelte plat dak (afwijkend gedeelte) is aanvaardbaar gezien het is ingeschreven binnen het op die locatie maximum toelaatbaar profiel cfr. art. 3 gesloten bebouwing (3 bouwlagen). De gaanderij waarvan sprake maakt ontegensprekelijk deel uit van het flatgebouw gezien het er bouwfysisch één geheel mee vormt en gezien de noodzakelijkheid voor het goed functioneren ervan. De bovenste en gedeeltelijk overdekte gaanderij is bijgevolg niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften vermeld onder art. 3.1..

- *de ontworpen constructie zal een kennelijk overdreven hinder voor de burens veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze zal worden verbroken. Zo zal de abnormale hoogte van de trapzalen abnormaal veel zon en licht wegnemen ten nadele van de eigendom van de klagers. Er zal vanuit de open gaanderij een abnormale inkijk zijn in de tuin en in de woning van de klagers, er zal ook*

abnormale inkijk zijn vanuit de ramen van de verdiepingen, inzonderheid de dakverdieping en de tweede verdieping. De open gaanderijen zullen ook zorgen voor andere vormen van overlast zoals lawaai, visuele hinder door het plaatsen van vuilniszakken of ander gerief en gebruik van de gaanderij als terras, voornamelijk in de zomermaanden. De constructie als geheel en voornamelijk de twee trapzalen zullen een abnormale visuele hinder veroorzaken. Er is de onevenwichtige verhouding tussen het aantal bijkomende woongelegenheden en het aantal bijkomende parkeerplaatsen die het parkeerprobleem in de omgeving zal doen toenemen hetgeen een abnormaal ongunstige weerslag zal hebben op de bestaande verhouding tussen parkeerbehoefte en openbare parkeerplaatsen, hetgeen de bereikbaarheid van de woning van de klagers abnormaal zal bemoeilijken. De 23 nieuwe kleine woongelegenheden, waarvan het aantal abnormaal groot is in verhouding tot de ingenomen grondoppervlakte, zal het sociaal evenwicht in de buurt, wat een belangrijk aspect is van de woonkwaliteit abnormaal verstoren. De uitbating van een terras aan de achterzijde van de eigendom Kronenhoekstraat 6 wordt praktisch onmogelijk gemaakt door een overdreven inkijk en door een gebrek aan zon en licht. De toename van het parkeerprobleem zal zeer nadelig zijn voor de uitbating van de handelszaak. Uit ervaring blijkt dat, als men een appartementsbouw opricht in de buurt van een café, er nadien steeds klachten komen over de zelfs normale hinder van de uitbating... uit niets blijkt hoe de eigendom van de klager/eigenaar van het handelspand/café zal beschermd worden tegen de schade die aan de eigendom veroorzaakt kan worden door de afbraak van het aanpalend gebouw en door het droogpompen.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Het BPA voorziet op de bouwplaats in principe een 100% bezetting. Dit betekent dat een 3-laags gebouw kan worden opgetrokken ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen en over een diepte van 11m afgedekt met zadeldak onder 45° gelijkhellende dakvlakken. In voorkomend geval blijft de bouwdiepte voor het volume gebouwd langsheen Stationstraat beperkt tot max. 9.80m onder zadeldak. De diepte van het volume langsheen Kronenhoekstraat is zelfs beperkt tot 8.05m. Ook de breedte van trapzaal 2 gemeten op de perceelsgrens is beperkt tot 3.78m zodat het overschrijden van de maximaal toegelaten hoogte op de perceelsgrens aanvaardbaar is. Het niet optimaal benutten van de bouw mogelijkheden heeft in voorkomend geval als gevolg dat een open ruimte ontstaat met als bijkomend voordeel dat de aangrenzende eigenaars meer zon kunnen verwachten dan wanneer het perceel volgens het BPA zou volgebouwd worden. Hierbij wensen we te benadrukken dat behoud van licht, zon en zicht niet te beschouwen is als een "absoluut" recht.

Wat de inkijsmogelijkheden betreft dient opgemerkt dat het gebouw in aanvraag van het type gesloten bebouwing is, waardoor het bijgevolg evident is dat een noodzakelijke glaspartij voorzien wordt in de vrijstaande voor- en achtergevels. Verwijzend naar de aangehaalde schending van de privacy dient opgemerkt dat door behoud van de betonplaten tuinmuur er vanuit de gelijkvloerse bouwlaag op geen enkele manier inkijk mogelijk is.

Wat betreft de inkijsmogelijkheden vanuit de woonvertrekken op de niet-gelijkvloerse bouwlagen dient opgemerkt dat de in de achtergevel voorziene raam- en deuropeningen gesitueerd zijn op ten minste 1.90m afstand t.o.v. die perceelsgrens. Hierdoor is de voorziene plaatsing ervan conform de bepalingen vermeld in het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald de bepalingen inzake het nemen van lichten en zichten.

Wat betreft andere vormen van overlast zoals lawaai dient geoordeeld dat het appartementen betreft met slechts één slaapkamer en met als duidelijke doelgroep oudere mensen i.p.v. jonge gezinnen met kinderen. Wat de visuele hinder betreft door het plaatsen van vuilniszakken en de inrichting als terras dient opgemerkt dat zoals reeds hoger vermeld de gaanderijen enkel als dusdanig zullen worden gebruikt. Het eventueel plaatsen van vuilniszakken zou eerder storend zijn ten opzichte van de bewoners van de flats onderling

en dus in principe niet wenselijk. Mocht dit toch sporadisch gebeuren dan dient opgemerkt dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de naburige erven gezien de 1.10m-hoge borstwering.

Inzake parkeermogelijkheid dient geoordeeld dat, ondanks niet verplicht, de aanvrager voorziet in een ondergrondse garage met 10 autostaanplaatsen. Dit betekent dat in het minst gunstige geval 13 bijkomende auto's op openbaar domein dienen te parkeren, hetgeen een ruime schatting is gezien de doelgroep waarvoor de kleine flats worden opgetrokken. Bovendien zijn er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen om dit op te vangen.

Wat betreft de opmerking aangaande eventuele schade aan aangrenzende panden en veroorzaakt door de afbraak van het thans opstaand gebouw en door het droogpompen dient opgemerkt dat dit zaken van burgerlijke aard betreft, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Besluit : het ingediend bezwaarschrift wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard om de hierboven vermelde redenen.

(...)

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De aanvraag is niet in overeenstemming met de thans geldende stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg "Sportcentrum-Herziening", zoals hoger omschreven. Meer bepaald inzake de kroonlijsthoogte, gemeten op de achtergevel en inzake dakvorm (gedeeltelijk) en hoogte van de trapzalen.

Artikel 4.4.1 van de VCRO stelt evenwel dat in een vergunning, na openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan (...).

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften/wettelijke en ruimtelijke context

De aanvraag behelst de oprichting van een appartementsgebouw dat 23 kleine flats telt.

De oprichting van een dergelijk gebouw is in principe aanvaardbaar binnen de grenzen van het bij MB dd. 29/12/1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Sportcentrum", herzien bij de ministeriële besluiten dd. 09/06/1998 en dd. 22/03/2006 en thans genaamd "Sportcentrum – Herziening".

De aanvraag bevat eerder beperkte afwijkingen. Zo is de bovenste gaanderij over een beperkte breedte, nl. ter hoogte van trapzaal 2, overdekt door middel van een plat dak, dit terwijl deze gaanderij zich situeert binnen een afstand van 11m te rekenen vanaf de voorgevel en bijgevolg in principe een afdekking met zadeldak verplicht is. Dit summier gedeelte plat dak (afwijkend gedeelte) is aanvaardbaar gezien het is ingeschreven binnen het op die locatie maximum toelaatbaar profiel cfr. art. 3 gesloten bebouwing (3 bouwlagen). Eenzelfde redenering geldt voor wat betreft de voorgestelde kroonlijsthoogte gemeten op de achtergevel van het gebouw.

Wat betreft de afwijkingen betrekking hebbend op de hoogte van de trapzalen (respectievelijk 11.30m en 12.25m) dient geoordeeld dat trapzaal 1 is ingeplant op

voldoende afstand van de perceelsgrens en dus enkel trapzaal 2 is ingeplant tot tegen de perceelsgrens, en dit over een beperkte breedte van 3.78m.

Hier is het overschrijden van de maximaal toegelaten hoogte aanvaardbaar gezien, ten nadele van de aangrenzende eigenaars, dit minder visuele hinder veroorzaakt dan in het geval de bouwheer de op die locatie maximum toegelaten bouwmogelijkheden optimaal zou benutten; m.a.w. door huidig voorstel kunnen de aangrenzende eigenaars, alhoewel dit geen absoluut recht is, meer licht, zon en zicht verwachten dan bij een 100% bezetting en met 9m-hoge muren ingeplant tot tegen de perceelsgrens.

Algemeen dient geoordeeld dat de voormelde afwijkingen – die kunnen gezien worden als zijnde beperkte afwijkingen – geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg waarbinnen de aanvraag is begrepen en tevens niet onbestaanbaar zijn met de door dat plan beoogde ruimtelijke ordening.

Algemene conclusie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

De gevraagde stedenbouwkundige vergunning wordt verleend

Voorwaarden: (...)

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas weigert op 10 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 10/02/2014 het volgende:

- 1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.*
- 2. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en wijzigt volgende punten:*

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften / wettelijke en ruimtelijke context

De aanvraag behelst de oprichting van een appartementsgebouw dat 23 kleine flats telt. Het college is van oordeel dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd om volgende redenen:

- de woondichtheid is te hoog;*
- de druk op de omgeving is te hoog;*
- het is onduidelijk welke doelgroep wordt beoogd voor deze appartementen;*
- de appartementen hebben te weinig voorzieningen.*

Algemene conclusie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 14 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Het ontwerp wijkt onder meer af van artikel 14 & 15 van voormeld besluit aangaande de breedte van het looppad. Zowel voor het looppad tussen de binnenmuren (op het gelijkvloers) als voor de open gaanderij geldt een versmalling van de vereiste breedte, hetgeen volgens voormeld besluit enkel toegestaan is indien aan het begin en het einde van de versmalling voor een vrije en vlakke draairuimte wordt gezorgd. Deze vrije en vlakke draairuimte ontbreekt.

Daarnaast is het ontwerp in strijd met volgende artikels van voormeld besluit:

- artikel 18 dat stelt dat niveauverschillen tot en met 18cm minstens met een helling moeten overbrugd worden;*
- artikel 21 §2 dat stelt dat voor een liftoegang een vrije en vlakke draairuimte moet aanwezig zijn, hetgeen hier zowel voor de lift in trapzaal 1 als de lift in trapzaal 2 niet het geval is;- artikel 22 §2 dat stelt dat de ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen minstens 1m breed moeten zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 85cm gegarandeerd wordt. Meerdere toegangdeuren tot de appartementen hebben een breedte van slechts 80cm.- artikel 24 dat stelt dat vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, voor een vrije en vlakke draairuimte moet gezorgd worden, hetgeen niet het geval is voor bijvoorbeeld de deur welke zich bevindt midden het looppad richting trapzaal 2.*
- artikel 25 dat stelt dat bij een manueel te bedienen deur naast de krukzijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte moet worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50cm gegarandeerd wordt.*

Voorliggende strijdigheden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid vormen reeds een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, aangezien essentiële planaanpassingen vereist zijn om aan de verordening te kunnen voldoen.

(...)

De aanvraag dient ook getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Sportcentrum – Herziening”, zoals goedgekeurd bij MB van 22 maart 2006.

(...)

De aanvraag is op volgende punten in strijd met de voorschriften van het BPA:

- 1) de kroonlijsthoogte bedraagt voor 3 bouwlagen 9m, dit is zowel voor- als achteraan. In casu bedraagt de kroonlijsthoogte achteraan 9,81m in plaats van 9m;*
- 2) de nokken van de daken liggen in elkaars verlengde op 5,50m achter de voorgevellijn, wat ook de bouwdiepte weze. In casu ligt de nok van het gebouw op 5,24m achter de voorgevellijn;*
- 3) voor wat de beide trapzalen betreft: de strook voor gesloten woningbouw heeft een diepte van 15m. Beide trapzalen zitten volledig binnen deze strook voor gesloten woningbouw, waar volgend profiel geldt: kroonlijsthoogte 9m en dakvorm verplicht hellend. Beide trapzalen hebben een hoogte van 11,30m (plaatselijk zelfs 12,25m) onder plat dak.*

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking op de hoogte van de trapzalen valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1. §1 aangezien het aantal bouwlagen wijzigt van 3 onder zadeldak naar 4.

De in punt 1 & 2 vastgestelde strijdigheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg valt niet a priori buiten het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval het BPA) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013). De kroonlijsthoogte achteraan is slechts 0,81m hoger dan de verplichte 9m en de nok bevindt zich op 5,24m in plaats van 5,50m achter de voorgevellijn, dit is een verschil van slechts 0,26m. Beide afwijkingen brengen de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg geenszins in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg", zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2008 en goedgekeurd door deputatie op 15 januari 2009 niet van toepassing is aangezien "de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 56 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening."

In het BPA zijn echter geen voorschriften mbt parkeerplaatsen opgenomen, zodat de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening niet strijdig kunnen zijn met het BPA. Derhalve is de stedenbouwkundige verordening wel degelijk van toepassing op onderhavige aanvraag.

Conform artikel 4.1.2.1. van de verordening dient één parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien. De meergezinswoning telt 23 appartementen, in de ondergrondse parkeergarage zijn slechts 10 parkeerplaatsen aanwezig.

..."

Na de hoorzitting van 6 mei 2014 beslist de verwerende partij op 19 juni 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 april 2014;

(...)

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

(...)

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

(...)

Appellant legde evenwel beperkt aangepaste plannen neer dewelke tegemoet komen aan voormelde tekortkomingen. Wanneer de werken uitgevoerd worden conform deze plannen wordt de toegankelijkheidsverordening wel gerespecteerd.

(...)

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Sportcentrum – herziening', zoals goedgekeurd bij MB van 22 maart 2006. Het perceel ligt binnen een strook voor gesloten woningbouw en een zone voor bijgebouwen waarvoor o.a. volgende voorschriften gelden:

(...)

Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden dat de afwijking van de bovenste gaanderij over een beperkte breedte, ter hoogte van trapzaal 2, die overdekt is door middel van een plat dak in plaats van een zadeldak beperkt is en wel degelijk binnen het toepassingsgebied valt van de in art. 4.4.1 §1 voorziene afwijkingsbepaling. Dit platte dakdeel is aanvaardbaar gezien het is ingeschreven binnen het op die locatie maximum toelaatbaar profiel cfr. art. 3 gesloten bebouwing (3 bouwlagen).

Ook de redenering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de voorgestelde kroonlijsthoogte gemeten op de achtergevel van het gebouw wordt bijgetreden : Wat betreft de afwijkingen betrekking hebbend op de hoogte van de trapzalen (respectievelijk 11.30m en 12.25m) wordt geoordeeld dat trapzaal 1 is ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrens en dus enkel trapzaal 2 is ingeplant tot tegen de perceelsgrens, en dit over een beperkte breedte van 3.78m.

Hier is het overschrijden van de maximaal toegelaten hoogte aanvaardbaar gezien, ten nadele van de aangrenzende eigenaars, dit minder visuele hinder veroorzaakt dan in het geval de bouwheer de op die locatie maximum toegelaten bouwmogelijkheden optimaal zou benutten; m.a.w. door huidig voorstel kunnen de aangrenzende eigenaars, alhoewel dit geen absoluut recht is, meer licht, zon en zicht verwachten dan bij een 100% bezetting en met 9m-hoge muren ingeplant tot tegen de perceelsgrens.

De afwijkingen – die zoals hiervoor uiteengezet kunnen gezien worden als zijnde beperkte afwijkingen – doen geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg waarbinnen de aanvraag is begrepen en tevens niet onbestaanbaar zijn met de door dat plan beoogde ruimtelijke ordening.

De vastgestelde strijdigheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg valt niet buiten het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval het BPA) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013). De kroonlijsthoogte achteraan

is slechts 0,81 m hoger dan de verplichte 9 m en de nok bevindt zich op 5,24 m in plaats van 5,50 m achter de voorgevellijn, dit is een verschil van slechts 0,26 m. Beide afwijkingen brengen de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg geenszins in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg', zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2008 en goedgekeurd door deputatie op 15 januari 2009 niet van toepassing is aangezien "de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 56 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening."

Dit standpunt wordt bijgetreden, zodat hier geen sprake is van een strijdigheid van het gevraagde met voormelde verordening.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Er wordt vastgesteld dat voorliggend ontwerp zich -op enkele beperkte afwijkingen na- schikt naar de in het geldende plan voorziene bouwwijze, die toen geacht werd te resulteren in een goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg kan bezwaarlijk gesteld worden dat voorliggend ontwerp toch strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het gaat hier om een kernversterkend project in het centrum van deze gemeente. Er ontstaat, in combinatie met het aanpalend project, een mix van kleine en grote appartementen, dit conform de in het bpa mogelijk gemaakte bouwmogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling is niet vreemd op deze plek, wel integendeel : verdichting in deze kern verdient de voorkeur boven meer in de rand gelegen projecten.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een ruimtelijk kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

Zo voorziet appellant ook vrijwillig ondergrondse parkeerplaatsen.

2.6 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde dat inkom 2, trapzaal 1 en trapzaal 2 dienen uitgevoerd conform het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-GILLIS-WAAS heeft met een aangetekende brief van 18 augustus 2014 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0752/SA/3/0723.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

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

Vooraf

Met het arrest van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0013 heeft de Raad geoordeeld dat de eerste en zesde verzoekende partij, van wie de verwerende partij het belang niet betwist, getuigen van het vereiste belang bij het voorliggende beroep. Uit het dossier blijkt dat er geen redenen zijn om anders te oordelen. Het belang van de tweede tot en met de vijfde verzoekende partij, dat wel wordt betwist door de verwerende partij, werd in het kader van de procedure tot schorsing niet nader onderzocht.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het belang waarover zij menen te beschikken als volgt:

“ ...

Verzoekers zijn eigenaars van de naastgelegen percelen van het perceel waarop de aanvraag van de bouwvergunning, voorwerp van huidige betwisting, betrekking heeft.

De bouwvergunning betreft het perceel gelegen te 9170 SINT-GILLIS-WAAS, Kronenhoekstraat 2, kadastraal gekend SINT-GILLIS-WAAS, afdeling 1, sectie C, nr. 577/D.

Verzoekers zijn respectievelijk eigenaar van het perceel gelegen te 9170 SINT-GILLIS-WAAS, Kronenhoekstraat 6 en 4.

Deze percelen zijn aldus rechtstreeks aanpalend aan het perceel waarop de bouwvergunning betrekking heeft.

Verzoekers werden bovendien met aangetekend schrijven d.d. 29/10/2013 rechtstreeks door de Gemeente SINT-GILLIS-WAAS in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Dat verzoekers tevens een bezwaarschrift lastens voormelde aanvraag tot bouwvergunning hebben ingediend tot het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande gebouwen op voormeld perceel.

Dat verzoekers in voormeld bezwaarschrift diverse punten aanhalen inzake de hinder of nadelen die zij zullen ervaren indien het vooropgesteld project zou tot uitvoering komen, onder meer de aantasting van hun privacy, verlies van zonlicht, waardevermindering van hun eigendom.

Verzoekers lichten meer concreet toe. Zij zullen vooreerst door de abnormale hoogte van de trapzalen minder zon en licht krijgen, zij zullen bovendien met een abnormale inkijk geconfronteerd worden in hun tuin en woning vanop de open gaanderij, alsook de ramen in de woongelegenheden, de open gaanderij zullen tevens aan de basis liggen van overlast, m.n. lawaai, alsook visuele hinder door het plaatsen van de bewoners van vuilniszakken en andere zaken ter hoogte van de open gaanderij en de terrassen, alsook zal door de onevenwichtige verhouding tussen extra woongelegenheden en het aantal parkeerplaatsen een bijkomend parkeerprobleem gecreëerd worden.

Tot slot, en dit is niet onbelangrijk, zal het sociaal evenwicht in de buurt, gelet op de abnormaal aantal nieuwe woongelegenheden op een de beperkte grondoppervlakte, abnormaal verstoord worden, hetgeen een nefaste invloed heeft op de woonkwaliteit van verzoekers.

Deze nadelen zijn bovendien persoonlijk, direct en actueel.

...

2.

De verwerende partij betwist in haar antwoordnota als volgt het belang van verzoekende partijen:

“ ...

Ten aanzien van de eerste en zesde verzoekende partij wordt geen opmerking gemaakt.

Evenwel de tweede en derde verzoekende partij wonen niet op de aanpalende percelen, maar zijn de kinderen van de eerste verzoekende partij en zouden belang hebben omdat ze hun moeder vaak bezoeken.

De hinder en nadelen die evenwel worden aangehaald, betreffen geen nadelen die de tweede en derde verzoekende partij zullen ondervinden, maar wel hun moeder. In dat opzicht beschikken tweede en derde verzoekende partij niet over het vereiste belang en is hun beroep onontvankelijk.

De vierde en vijfde verzoekende partij zijn rechtspersonen.

Een vennootschap kan echter geen “zintuigelijke hinder” ervaren, namelijk visuele hinder ingevolg het ondoelmatig ruimtegebruik, mobiliteitshinder, geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder of lichthinder (RvVb nr. A/2012/0193 van 21 mei 2012). Deze verzoekende partij tonen derhalve onvoldoende aan dat zij persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Hun beroep is dan ook onontvankelijk.

...”

3.

Met hun wederantwoordnota reageren de verzoekende partijen nog als volgt:

“ ...

I. Feitelijke gegevens en retroakten

De eigendom (Kronenhoekstraat 4), bewoond door de eerste verzoekende partij, behoort voor de helft in naakte eigendom toe aan de tweede verzoekende partij en aan de derde verzoekende partij, elk voor één vierde in naakte eigendom.

De vierde verzoekende partij is eigenares van het handelshuis met medegaande grond, gelegen te 9170 SINT-GILLIS-WAAS, Kronenhoekstraat 6, (...).

De vijfde verzoekende partij is huurster van de eigendom van de vierde verzoekende partij en zulks uit hoofde van een huurovereenkomst d.d. 09/11/2010.

(...)

II. Belang van de verzoekende partijen.

(...)

De eerste vier verzoekende partijen werden met een aangetekend schrijven van 29 oktober 2013 door de gemeente Sint-Gillis-Waas in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De vijfde verzoekende partij is de uitbaatster van de handelszaak die gevestigd is in de eigendom van de vierde verzoekende partij (...).

De eerste vier verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend tegen de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. In dat bezwaarschrift worden diverse punten aangehaald inzake de hinder en nadelen die zullen ervaren worden indien het vooropgesteld project zou tot uitvoering komen, onder meer de aantasting van privacy, verlies van zonlicht, waardevermindering van de eigendom.

(...)

Het spreekt vanzelf dat deze nadelen ook door de vijfde en zesde verzoekende partij zullen ondervonden worden, door de vijfde verzoekende partij als uitbaatster van de handelszaak waarvan het clientèle zal wegvallen en door de zesde verzoekende partij als zaakvoerder van de handelszaak en als bewoner van de eigendom van de vierde verzoekende partij.

(...)

De nadelen werden op overtuigende wijze aangetoond door de stukken die neergelegd werden met het verzoekschrift.

(...)

Dat het om ernstige en zelfs zeer ernstige nadelen gaat, kan reeds vastgesteld worden op zicht van het omgevingsplan en op zicht van de bouwplannen.

Om elke twijfel daaromtrent weg te nemen, voegden de verzoekende partijen de volgende stukken bij hun dossier: (...). Deze simulaties (van de inkijk) geven ook een overtuigend beeld van de visuele hinder die door de nieuwbouw zal veroorzaakt worden.

En vermits de nieuwbouw gelegen is aan de zuidzijde van de eigendommen van verzoekers, geven die simulaties ook een goed beeld van de schaduwhinder die door de nieuwbouw zal veroorzaakt worden.

Die schaduwhinder wordt verder ook aangetoond door de schaduwstudie die neergelegd werd (...).

De hierboven beschreven nadelen vormen onbetwistbaar ernstige nadelen.

Dat is uiteraard zo in hoofde van de eerste verzoekende partij en in hoofde van de zesde verzoekende partij, die de respectieve eigendommen bewonen.

Maar dat is ook zo voor de tweede en de derde verzoekende partijen, die de enige kinderen zijn van de eerste verzoekende partij en die dikwijls hun moeder bezoeken en samen met haar en dikwijls ook samen met hun eigen kinderen en verdere familie genieten van de aangename leefomgeving. De eigendom is de ouderlijke woonst waarin de tweede en de derde verzoekende partijen zijn opgegroeid.

Het is de wens van de eerste verzoekende partij om daar zo lang mogelijk te blijven wonen en te blijven genieten van haar vertrouwde en aangename leefomgeving. Gelet op haar hoge leeftijd, heeft zij vanzelfsprekend de steun en de bijstand nodig van haar kinderen, voor wie het ook aangenaam moet blijven om daar te vertoeven.

Wanneer wegens gebrek aan zon, wegens inkijk en wegens visuele hinder, de eerste verzoekende partij beroofd wordt van die leefomgeving, dan is dat een ernstig nadeel, niet alleen voor de eerste verzoekende partij, maar ook voor de tweede en de derde verzoekende partijen die haar kinderen zijn.

De beschreven nadelen hebben trouwens ook een weerslag op de waarde van de eigendom. De eigendom zal een belangrijke waardevermindering ondergaan als het vergund gebouw zou opgericht worden. Als mede-eigenaars hebben de tweede en de derde verzoekende partijen ook uit dien hoofde een belang bij de vernietiging van de vergunning.

Hetzelfde geldt voor de vierde verzoekende partij die eigenares is van het handelshuis dat paalt aan het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft. De vierde verzoekende partij heeft er daarenboven belang bij dat de in zijn eigendom gevestigde handelszaak floreert.

De vijfde verzoekende partij heeft als uitbaatster van de bedoelde handelszaak uiteraard belang bij het floreren van haar handelszaak. Door de uitvoering van de bouwwerken zal de uitbating van de handelszaak zware klappen krijgen. Immers zal enerzijds door de visuele hinder en inkijk, en anderzijds door de lawaaihinder de uitbating van het café als het ware onmogelijk worden gemaakt. Het terras zal niet meer benut kunnen worden. Het hoeft immers geen betoog dat geen enkele klant bereid zal zijn een consumptie te nuttigen op een bouwterrein of op een terras waar men permanent kan bekeken worden vanuit de ramen en vanuit de gaanderijen van de nieuwbouw, zonder dan nog te spreken van de permanente schaduwhinder.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Het volstaat dat de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende aannemelijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de bestreden beslissing en de hinder of de nadelen die zij ondergaan of dreigen te ondergaan.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang bij hun vordering. Of de verzoekende partijen daadwerkelijk getuigen van het vereiste belang, mag niet overdreven restrictief of formalistisch worden beoordeeld.

2.

De tweede en de derde verzoekende partij, zijn de kinderen van de eerste verzoekende partij, en zijn niet langer woonachtig in de ouderlijke woonst zodat zij zich niet nuttig kunnen beroepen op een aantasting of ingrijpende wijziging van hun leefomgeving, zoals de eerste verzoekende partij, om hun belang bij de voorliggende vordering aan te tonen. De omstandigheid dat zij hun moeder, de eerste verzoekende partij, regelmatig bezoeken, doet aan voorgaande vaststelling geen

afbreuk. In zoverre de tweede en de derde verzoekende partij als naakte eigenaar van het betrokken pand anderzijds vrezen voor een belangrijke waardevermindering ervan, volstaat zulks als een voldoende concreet omschreven nadeel dat rechtstreeks dan wel onrechtstreeks kan voortvloeien uit de realisatie van de bestreden beslissing.

3.

De vierde en vijfde verzoekende partij zijn rechtspersonen, waarvan blijkt dat zij op regelmatige wijze hebben beslist om het voorliggende beroep in te stellen doch die zich, als rechtspersonen, niet kunnen steunen op zogenaamde zintuiglijke hinder om hun belang bij de voorliggende vordering aannemelijk te maken.

De door de vierde en vijfde verzoekende partij gesuggereerde waardevermindering van hun onroerende goed, dan wel het financieel nadeel dat zij vrezen te lijden, ingevolge de uitvoering of realisatie van de bestreden beslissing kan echter wel als een voldoende concreet en waarschijnlijk nadeel aanvaard worden.

4.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tiende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tiende middel de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, recht van verdediging en gelijkheidsbeginsel en van artikel 9.3 van het verdrag van Aarhus van 25 juni 1998:

“ ...

Met ‘Verzoek om gehoord te worden’ d.d. 28/03/2014 hebben verzoekers bij toepassing van art. 4.7.23 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een verzoek ingediend om te worden gehoord in de procedure inzake het administratief beroep in hoofde van de heer Siegfried VERBRAEKEN.

Verzoekers verzochten tevens om kennis te kunnen krijgen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor de hoorzitting.

Tot hun verbazing werd het verzoek om te worden gehoord in graad van beroep afgewezen. Verzoekers zouden als derden niet toegelaten kunnen worden op de hoorzitting.

Verzoekers kunnen zich niet verzoenen met dergelijk standpunt. Immers dient te worden gewezen dat de Deputatie zich ten onrechte baseert op een minderheidsstelling die stelt dat derden niet toegelaten kunnen worden.

(...)

Aan deze hoorplicht, zoals vastgelegd in het aangehaald artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling

van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Welnu in casu werd aan geen van beide vereist voldaan. Verzoekers werden niet gehoord, noch mochten zij kennis nemen van alle gegevens, zijnde het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verzoekers zijn met betrekking tot de huidige aanvraag evident betrokken partijen. De Deputatie heeft ten onrechte een te enge interpretatie genomen van het begrip 'betrokken partij'. Dit strookt niet met de ratio legis.

Dergelijk hoorrecht werkt niet alleen in het voordeel van de betrokken bestuurden, zij heeft ook een belangrijke informatieve functie ten aanzien van de beslissende overheid. Het bestuur kan immers enkel op behoorlijke wijze beslissingen nemen, indien het op afdoende en volledige wijze werd geïnformeerd over de situatie waarin het moet beslissen.

Dat is een wezenlijk aspect van de zorgvuldigheidsplicht die op de overheid rust.

In casu heeft de overheid geoordeeld dat zij de verzoekende partijen niet wenst te horen, waardoor op deze wijze de overheid niet op volledige wijze werd geïnformeerd omtrent de belanghebbende elementen in dit dossier.

Dergelijke beslissing klemmt derhalve met het algemeen zorgvuldigheidsbeginsel in bestuurlijke aangelegenheden.

(...)

*De administratieve praktijk die erin bestaat dat derden, die een bezwaar indienden en die niet zelf een administratief beroep instelden, niet worden gehoord, steunt op de regeling die vóór het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 voorzien was in het toenmalige artikel 120 van het decreet van 18 mei 1999. Dat artikel gaf een beperkende opsomming van wie toen kon gehoord worden, met name: de aanvrager, het college van burgemeester en schepenen, de stedenbouwkundig inspecteur en **degene die beroep instelt**.*

Maar ingevolge het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 voorziet artikel 4.7.23.§1 van de Codex thans dat "de betrokken partijen" op hun verzoek dienen gehoord te worden.

Artikel 9.3. van het Verdrag van Aarhus van 25 juni 1998 voorziet dat elke Partij bij het Verdrag moet waarborgen "dat leden van het publiek, wanneer zij voldoen aan de eventuele in haar nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu".

Welnu, de nieuwe regeling van het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 is precies bedoeld om te voldoen aan die verdragsrechtelijke verplichting (zie J. De Jonghe, Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen, 2011, blz. 509).

Diegenen, die bij toepassing van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 van bij de aanvang van het openbaar onderzoek van meet af aan en individueel door het gemeentebestuur daarvan in kennis gesteld worden, moeten aanzien worden als "betrokken partijen" in de zin zoals bedoeld in artikel 4.7.23.§1 van de Codex. Zij zijn het die voldoen aan de in het nationale recht neergelegde criteria, zoals bedoeld in artikel 9.3 van het Verdrag van Aarhus.

Hun rechtspositie is overigens merkelijk verschillend van de rechtspositie van hen die slechts via de aanplakkingen kennis krijgen van de ingediende aanvraag en die in sommige gevallen zeer talrijk zijn om een bezwaar in te dienen. De partijen die individueel worden aangeschreven zijn de rechtstreekse aangelanden, zodat niet is in te zien waarom zij geen “direct” betrokken partijen zouden zijn. Ze zijn daarenboven beperkt in aantal, zodat het in de praktijk ook doenbaar is om hen te horen.

(...)

De beperkende interpretatie, die door de administratie gegeven wordt aan het begrip “betrokken partijen”, kan dus niet gevolgd worden.

(...)

Door de beperkende interpretatie van het begrip “betrokken partijen” wordt tevens het gelijkheidsbeginsel geschonden. Meer bepaald door de ongelijke behandeling van belanghebbende partijen die bezwaar indienden en die in laatste administratieve aanleg ongelijk behandeld worden, naargelang zij in eerste administratieve aanleg ongelijk kregen (en daarom zelf administratief beroep instelden en dus gehoord moeten worden in laatste aanleg), of gelijk kregen (en daarom geen administratief beroep kunnen instellen en dus niet gehoord worden in laatste aanleg).

** * **

Daarenboven werd ook het recht van verdediging geschonden, des te meer nu er tegen het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar replieken werden ingediend, zelfs door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (en dit in strijd met het standpunt van de gemeente zelf), replieken waarvan de verzoekende partijen vóór de hoorzitting geen kennis hebben gekregen (zie de uiteenzetting van de feitelijke gegevens, I,7.4.)

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Deze rechtspraak is niet in strijd met het arrest nr. A/2011/0171 van 23 november 2011 van uw Raad, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren. De kwestie in het voormelde arrest van 2011 was namelijk of de deputatie ook derden die niet betrokken zijn in de administratieve vergunningsprocedure, zoals kandidaat-kopers van een kavel in een vergunde verkaveling, kon horen. Uw Raad oordeelde dat de deputatie tot dergelijke beslissing kon overgaan en dit is conform het hogervermelde arrest van 2014, waarin letterlijk staat dat de deputatie ook andere dan de bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen kan horen.

In elk geval kon de deputatie in alle redelijkheid beslissen om verzoekers niet te horen, aangezien het geen verplicht te horen betrokken partijen zijn. Ze waren namelijk geen bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen, zodat de deputatie ze niet moest horen.

...”

3.

Met hun wederantwoordnota reageren de verzoekende partijen nog als volgt:

“ ...

In de antwoordnota van de verwerende partij wordt het arrest van 28 januari 2014 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingeroepen om te doen aannemen dat de eerste vier

verzoekende partijen, niettegenstaande hun uitdrukkelijke vraag daartoe, niet moesten worden gehoord door de deputatie. Dat arrest van 28 januari 2014 is evenwel het arrest dat vernietigd werd door het hierboven aangehaald arrest van 7 oktober 2014 van de Raad van State (nr. 228.692) en zulks precies omdat in het vernietigde arrest beslist werd dat indieners van een bezwaar, die gevraagd hebben om gehoord te worden door de deputatie, niet moeten gehoord worden door de deputatie.

Daarenboven moet vastgesteld worden dat inmiddels in het schorsingsarrest van 10 februari 2015 beslist werd als volgt:

“1...Zolang de Vlaamse Regering evenwel geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO en geen nadere regels met betrekking tot de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan de omschrijving ‘de betrokken partijen’, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, niet zo uitgelegd worden dat zij de mogelijkheid tot inspraak bij de besluitvorming, in dit geval het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag in graad van administratief beroep, beperkt.

2. Uit het administratief dossier blijkt dat minstens de eerste verzoekende partij in de administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift heeft ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek en aldus heeft aangegeven welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden ingevolge het inwilligen van de vergunningsaanvraag. Een vaststelling die de verwerende partij overigens niet betwist.

Uit het administratief dossier blijkt verder dat de eerste verzoekende partij de verwerende partij op 28 maart 2014, en dus ruim voor de hoorzitting van 6 mei 2014, schriftelijk heeft verzocht om gehoord te worden. Nog los van de vraag of de verwerende partij, zoals zij in haar verweer lijkt aan te nemen, discretionair kan beslissen of zij de eerste verzoekende partij, mede gelet op haar uitdrukkelijk verzoek hiertoe, wenst te horen en in die zin als betrokken partij aanduidt, dan nog moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt waarom de verwerende partij van oordeel was dat de eerste verzoekende partij niet als een betrokken partij in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kon aangemerkt worden en derhalve niet diende gehoord te worden.

3. Het tiende middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.”

Door de verwerende partij wordt niets ingebracht daartegen in de antwoordnota die zij ingediend heeft na dit schorsingsarrest(...).

Er moet dus vastgesteld worden dat de verwerende partij niet langer betwist dat dit tiende middel gegrond is.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

“...

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.
...”

Zolang de Vlaamse Regering evenwel geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO en geen nadere regels met betrekking tot de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan de omschrijving ‘*de betrokken partijen*’, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, niet zo uitgelegd worden dat zij de mogelijkheid tot inspraak bij de besluitvorming, in dit geval het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag in graad van administratief beroep, beperkt.

Het beginsel van behoorlijk bestuur met betrekking tot de hoorplicht geldt niet voor zover er, zoals hier, een uitdrukkelijke regeling is uitgewerkt. Wanneer een norm de hoorplicht voorschrijft, maar de inhoud ervan niet bepaalt, moet het optreden van de overheid worden getoetst aan de verplichtingen die het bestuur, op basis van het beginsel van de hoorplicht, moet naleven.

De hoorplicht is een wezenlijk onderdeel van de in de VCRO vastgestelde administratieve beroepsprocedure. Het horen van een betrokken partij, die hierom uitdrukkelijk verzoekt, is dan ook een substantiële vormvereiste. Langs de zijde van de verwerende partij staat hiertegenover een zorgvuldigheidsplicht aangezien het vergunningverlenend bestuursorgaan kennis dient te hebben van alle relevante gegevens met betrekking tot het dossier alvorens het zijn beslissing kan nemen.

Aan de zijde van het vergunningverlenende bestuursorgaan strekt de hoorplicht tot een zorgvuldig onderzoek van de zaak, waarbij, mede gelet op artikel 4.7.21, §1, eerste lid, laatste zin VCRO, rekening moet worden gehouden met alle relevante gegevens. Dit wil zeggen met in begrip van de door de verzoekende partijen aangevoerde argumenten en stukken.

2.

Uit het administratief dossier blijkt, en dit wordt niet betwist door de verwerende partij, dat minstens de eerste tot en met de vierde verzoekende partij in de administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift hebben ingediend, naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Hierin hebben zij aangegeven welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij in voorkomend geval kunnen ondervinden ingevolge het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning. Uit het administratief dossier blijkt verder dat de eerste drie verzoekende partijen en de statutaire zaakvoerder namens de vierde verzoekende partij de verwerende partij op 28 maart 2014, en dus ruim voor de hoorzitting van 6 mei 2014, schriftelijk hebben verzocht om gehoord te worden.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partijen, die in de administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift hebben ingediend en in de administratieve beroepsprocedure de verwerende partij uitdrukkelijk hebben verzocht om gehoord te worden, waarbij zij hebben aangetoond dat zij rechtstreekse en/of onrechtstreekse hinder en/of nadelen kunnen ondervinden, niet de hoedanigheid van “betrokken partij” in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan ontzegd worden en bijgevolg op hun verzoek schriftelijk of mondeling hadden moeten worden gehoord.

3.

Nog los van de vraag of de verwerende partij, zoals zij lijkt aan te nemen, discretionair kan beslissen of zij de verzoekende partijen die daar uitdrukkelijk om verzochten, al dan niet wenst te horen en in die zin als betrokken partijen aanduidt, dan nog moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt waarom de verwerende partij van oordeel was dat de verzoekende partijen die daartoe verzochten, niet als betrokken partijen in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO konden aangemerkt worden en derhalve niet dienden gehoord te worden.

Het mailbericht van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 1 april 2014 waarin aan de verzoekende partijen die daarom verzochten, wordt meegedeeld waarom zij niet zullen worden uitgenodigd voor de hoorzitting en dus niet zullen worden gehoord, daargelaten de vraag of de strekking van het mailbericht juridisch correct kan worden genoemd, is in dit verband irrelevant.

4..

Het tiende middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN

In zoverre de verwerende partij in haar antwoordnota vraagt om de kosten ten laste te leggen van het Vlaams Gewest, is de Raad van oordeel dat de verwerende partij op dit punt niet kan worden bijgetreden.

De omstandigheid dat de verwerende partij in deze is opgetreden als een door de VCRO met een opdracht van algemeen belang belaste overheid, ontslaat de verwerende partij geenszins van de verplichting om vermelde opdracht, dit wil zeggen als vergunningverlenend bestuursorgaan een uitspraak doen over een vergunningsaanvraag in het kader van een georganiseerd administratief beroep, met de nodige zorgvuldigheid uit te voeren en verhindert evenmin dat de verwerende partij, mede gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep, ontegensprekelijk over een zelfstandige beslissingsbevoegdheid beschikt.

De Raad legt de kosten van het geding, meer bepaald het door de verzoekende partijen betaalde rolrecht, dan ook ten laste van de verwerende partij, die de in het ongelijk gestelde procespartij is in de zin van artikel 4.8.28, §2 VCRO.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 19 juni 2014 , waarbij aan de heer Siegfried VERBRAEKEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na slopen van bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Stationstraat 1 – Kronenhoekstraat 2, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 577d, en dit onder de voorwaarden inkom 2, trapzaal 1 en trapzaal 2, uit te voeren conform het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plan en het advies van de brandweer na te leven.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer Siegfried VERBRAEKEN en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.650 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 september 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER