

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0126 van 26 maart 2013
in de zaak 1112/0668/A/4/0593

In zake: 1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente MOL**
2. de **gemeente MOL**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 mei 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 23 november 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande handelsvestiging en de oprichting van een appartementsgebouw met 26 woonentiteiten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 november 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Yves LOIX, de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] die verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 28 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 29 augustus 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 2 augustus 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“slopen van een handelsvestiging en het oprichten van een appartementsgebouw”*.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 augustus 2011 tot en met 6 september 2011, worden vier bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 27 juli 2011 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 10 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 11 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

IVEKA verleent geen advies en stelt op 1 september 2011 dat ze meer gegevens nodig heeft om tot een realistische studie van het dossier te komen.

De brandweer brengt op 6 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 23 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De eerste verzoekende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het voorliggend project werd met Ruimte en Erfgoed besproken en ongunstig beoordeeld omwille van het massief en gesloten geheel. Er diende gestreefd naar openheid en naar een doortrekking van groen vanuit de [REDACTED].

...

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

...

Het invullen van de site kan als het ware aanzien worden als het realiseren van een tweede bouwstrook achter een bestaande bouwstrook (Laarcentrum). Door haar ligging tussen de voorliggende bouwstrook en de groene [REDACTED], dient er te worden op toegezien dat door de bebouwing een overgangsvorm wordt gerealiseerd: een luchtig bouwblok met inbreng en inmenging van groen.

Het voorliggend concept betreft een U-vormige opstelling met een gesloten wand naar de groene [REDACTED]. Door deze gesloten wand wordt het groen juist afgeschermd en geweerd. Door het aanbrengen van de plateaus ter hoogte van de verschillende bouwlagen in de binnenruimte van de U-vormige opstelling wordt een massief geheel gevormd. De toegangen tot de verschillende appartementen verbinden al de volumes, waardoor één bouwblok wordt gecreëerd en geen luchtig geheel wordt verkregen. De voorziene openingen in de plateaus bieden aan de onderliggende woongelegenheden weinig contact met de buitenomgeving en garanderen geen voldoende lichtinval. Er dient te worden gestreefd naar openheid met een integratie van het groen vanuit de [REDACTED]. Het voorzien van een open helling naar de ondergrondse garage draagt niet bij tot de veiligheid. Reeds gedurende jaren wordt door de overheid gesteld dat hellingen inpandig en overdekt dienen te worden gerealiseerd.

Het apart volume voor de helling is niet toelaatbaar. Het visueel onesthetische aspect van de containers wordt ten laste gelegd aan derden. Het apart opstellen in architectonisch en ruimtelijk onaanvaardbaar. Het volume dient te worden geïntegreerd in het complex.

De voorgestelde werken kunnen niet inpasbaar worden geacht in de omgeving. De aanvraag integreert zich niet op aanvaardbare wijze. Het complex overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de site en van de omgeving.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

...

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op de invulling van een perceel in woongebied.
- mobiliteitsimpact: er wordt op eigen terrein in autostalplaatsen voorzien.
- schaal: de schaal en de grootte van het project staan niet in verhouding tot de doelstellingen van de site.
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: het massieve volume overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van de site en van de omgeving.
- visueel- vormelijke elementen: het complex vormt een gesloten geheel en vormt een afscherming van de groene ■■■■ wat niet kan worden aanvaard
- ...
- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als hinderlijk ervaren. De open helling naar de ondergrondse parkeergarage vormt een onveilige situatie voor derden.
- algemene conclusie:
Het ontwerp overschrijdt de ruimtelijke draagkracht en is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het kan om voormelde redenen, niet worden aanvaard.
- ...

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 2 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 februari 2012 om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Bouwmogelijkheid

De gemeente is van oordeel dat - gelet op de ligging tussen de voorliggende bouwstrook en de groene ■■■■ - een bebouwing in overgangsvorm gerealiseerd moet worden: een luchtig bouwblok met inbreng en inmenging van groen. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Het perceel komt voor bebouwing in aanmerking en een meergezinswoning kan, gelet op de ligging in woongebied én in het centrum van Mol aanvaard worden.

Concept U-vorm:

Het ontwerp voorziet een U-vorm, waardoor een binnenzone gerealiseerd wordt. Dit principe is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening. Dit concept kan bijdragen tot een goede verhouding bebouwbare oppervlakte/open ruimte.

Passerellen:

Het ontwerp voorziet de circulatiezone (trappen en liften) te midden van het binnenplein. De appartementen op de verdiepingen worden verbonden met deze centrale koker d.m.v. passerellen. De gemeente is van oordeel dat door de passerel- structuur een massief geheel gevormd wordt en geen luchtig geheel bekomen wordt. Dit standpunt kan gedeeltelijk bijgetreden worden. De passerellen - bestaande met glazen leuning - zijn visueel minder zwaar dan een gebouw, maar door de veelvuldigheid aan passerellen is er geen ruimte om groenstructuren te voorzien op het binnenplein, zoals bomen e.d. Deze groenaanleg zou een belangrijke meerwaarde kunnen geven aan het ontwerp. Door de keuze van een centrale circulatietoren op het binnenplein worden de inrichtingsmogelijkheden van het binnenplein beperkt.

Bouwvolume:

Het appartementsgebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6m00 en een nokhoogte van 11m00. De bouwdiepte bedraagt 13m20, de dakverdieping heeft een diepte van 10m00. Deze afmetingen zijn aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Inplanting:

Het gebouw wordt voorzien op meer dan 11m00 van de perceelsgrens in het noorden (perceel waarop ander appartementsgebouw gelegen is). De appartementen op het aansluitend perceel zijn gelegen langsheen het ■■■■■, waardoor de afstand tussen de woongelegenheden van beide appartementsgebouwen (op de eerste verdieping) meer dan 40m00 bedraagt. Er is dus geen sprake van schending van de privacy. Ook de afstand ten aanzien van de overige perceelsgrenzen is ruim voldoende (meer dan 10m00).

Inrichting woongelegenheden:

De appartementen beschikken elk over een privé-ruimte. Er wordt voldoende aandacht besteed aan de woonkwaliteit (voldoende ruime kamers, aanwezigheid van individuele berging in het appartement zelf, voldoende licht en lucht).

Ondergrondse parkeergarage:

- Ondergronds wordt een garage voorzien met 39 parkeerplaatsen. Rekening houdend met 26 woongelegenheden en de algemeen aanvaardbare norm de stelt dat er per woongelegenheden 1,5 parkeerplaats voorzien dient te worden, zijn de 39 plaatsen voldoende.
- Er wordt slechts een zeer beperkte ruimte voorzien voor fietsen (6m50 op 2m50). Rekening houdend met 26 woongelegenheden (met elk 2 slaapkamers) is dit ruim onvoldoende. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het onaanvaardbaar een project toe te laten met onvoldoende fietsenstallingen.
- De voorziene berging voor afval is zeer beperkt (3m15 op 2m85).
- De toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien naast het gebouw, aan de noordzijde. Het betreft een open inrit van 3m85. De gemeente is van oordeel dat een open helling niet bijdraagt tot de veiligheid. Er wordt gevraagd hellingen inpandig en overdekt te voorzien. Dit standpunt kan gedeeltelijk bijgetreden worden. Er dient minstens gezocht te worden naar een manier om de ondergrondse parking af te sluiten, zodat deze niet toegankelijk is voor onbevoegden. Dit kan inpandig, maar er zijn nog andere mogelijkheden. Er dient gezocht te worden naar een architecturaal waardevol alternatief.

Los volume naast helling:

Naast de helling naar de ondergrondse garage wordt een apart volume voorzien voor afvalcontainers en de noodtrap vanuit de ondergrondse garage. Dit volume heeft een oppervlakte van 21m² en een hoogte van 3m00. Het gemeentebestuur merkt terecht op dat dit bijkomend volume onesthetisch is. Er dient gezocht te worden naar een ontwerp waar deze functies binnen het gewenst volume voorzien kunnen worden. Bovendien is het niet aanvaardbaar de containers daar te plaatsen in een open nis, gericht naar het aanpalende perceel.

Terreinaanleg:

Rechts worden 9 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Buiten de bebouwing/verhardingen wordt het terrein aangelegd als tuin.

Samenvatting:

Het ontwerp heeft zeker architecturale kwaliteiten. Het basisconcept is aanvaardbaar. Er zijn echter een aantal grote knelpunten:

- Er is nagenoeg geen fietsenberging aanwezig en de berging voor containers is te beperkt.*
- De binnekoer wordt grotendeels ingenomen door een passerellenstructuur; hierdoor kan het binnenplein niet als 'groenzone' (bv. met bomen) ingericht worden hetgeen zou kunnen bijdragen tot een betere integratie van het project in de omgeving en het geheel een luchtigere aanblik geven.*
- De inrit naar de parkeerkelder dient afgesloten te kunnen worden op een architecturaal verantwoorde manier. De open inrit is momenteel voor iedereen toegankelijk, hetgeen niet bijdraagt tot het veiligheidsaspect.*
- Het afzonderlijk volume naast de inrit dient geïntegreerd te worden in het geheel.*

...

Na de hoorzitting van 28 februari 2012 beslist de verwerende partij op 1 maart 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De aanvraag is gesitueerd op een perceel dat - ten aanzien van de gemeenteweg Laar - gelegen is achter een bestaande bebouwing (handelsgelijkvloers met appartementsgebouw), op de tweede bouwlijn. Links en rechts van het bestaande appartementsgebouw bevinden zich respectievelijk buurtwegen 183 en 184 zodat het achterliggende perceel bereikbaar is. De aanvraag voorziet in een aan te leggen brandweg op het eigen perceel tussen de bestaande buurtwegen links en rechts, zodat een lusvormig éénrichtingsverkeer kan worden georganiseerd.

Bouwmogelijkheid

De gemeente is van oordeel dat - gelet op de ligging tussen de voorliggende bouwstrook en de groene [] - een bebouwing in overgangsvorm gerealiseerd moet worden: een lichtig bouwblok met inbreng en inmenging van groen. Dit standpunt kan bijgetreden worden. Het perceel komt voor bebouwing in aanmerking en een meergezinswoning kan, gelet op de ligging in woongebied én in het centrum van Mol aanvaard worden.

Concept U-vorm:

Het ontwerp voorziet een U-vorm, waardoor een binnenzone gerealiseerd wordt. Dit principe is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening. Dit concept kan bijdragen tot een goede verhouding bebouwbare oppervlakte/open ruimte.

Passerellen:

Het ontwerp voorziet de circulatiezone (trappen en liften) te midden van het binnenplein. De appartementen op de verdiepingen worden verbonden met deze centrale koker d.m.v. passerellen. De gemeente is van oordeel dat door de passerel- structuur een massief geheel gevormd wordt en geen lichtig geheel bekomen wordt. Dit standpunt kan gedeeltelijk bijgetreden worden. De passerellen - bestaande met glazen leuningen - zijn visueel minder zwaar dan een gebouw. Deputatie wenst echter dat de passerellen

uitgevoerd worden in staal en glas, zodat de luchtigheid van de passerellen verbeterd wordt. Verder wordt gevraagd het binnenplein te voorzien van een groenaanleg.

Bouwvolume:

Het appartementsgebouw heeft een kroonlijsthoogte van 6m00 en een nokhoogte van 11m00. De bouwdiepte bedraagt 13m20, de dakverdieping heeft een diepte van 10m00. Deze afmetingen zijn aanvaardbaar vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening.

Inplanting:

Het gebouw wordt voorzien op meer dan 11m00 van de perceelsgrens in het noorden (perceel waarop ander appartementsgebouw gelegen is). De appartementen op het aansluitend perceel zijn gelegen langsheen het Laar, waardoor de afstand tussen de woongelegenheden van beide appartementsgebouwen (op de eerste verdieping) meer dan 40m00 bedraagt. Er is dus geen sprake van schending van de privacy. Ook de afstand ten aanzien van de overige perceelsgrenzen is ruim voldoende.

Inrichting woongelegenheden:

De appartementen beschikken elk over een privé-ruimte. Er wordt voldoende aandacht besteed aan de woonkwaliteit (voldoende ruime kamers, aanwezigheid van individuele berging in het appartement zelf, voldoende licht en lucht).

Ondergrondse parkeergarage:

- Ondergronds wordt een garage voorzien met 39 parkeerplaatsen. Rekening houdend met 26 woongelegenheden en de algemeen aanvaardbare norm de stelt dat er per woongelegheden 1,5 parkeerplaats voorzien dient te worden, zijn de 39 plaatsen voldoende.
- Er wordt slechts een zeer beperkte ruimte voorzien voor fietsen (6m50 op 2m50). Rekening houdend met 26 woongelegenheden (met elk 2 slaapkamers) is dit ruim onvoldoende. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het onaanvaardbaar het project toe te laten met onvoldoende fietsenstallingen. Deputatie legt als voorwaarde op dat er bijkomende plaatsen dienen voorzien te worden voor fietsenberging.
- De voorziene berging voor afval is zeer beperkt (3m15 op 2m85). Deputatie legt als voorwaarde op dat er bijkomende containerruimte dient voorzien te worden.
- De toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien naast het gebouw, aan de noordzijde. Het betreft een open inrit van 3m85. De gemeente is van oordeel dat een open helling niet bijdraagt tot de veiligheid. Er wordt gevraagd hellingen inpandig en overdekt te voorzien. Deputatie is van oordeel dat de toegang zoals voorgesteld op plan aanvaardbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt.

Los volume naast helling:

Naast de helling naar de ondergrondse garage wordt een apart volume voorzien voor afvalcontainers en de noodtrap vanuit de ondergrondse garage. Dit volume heeft een oppervlakte van 21m² en een hoogte van 3m00. Het gemeentebestuur merkt op dat dit bijkomend volume onesthetisch is. Deputatie is van oordeel dat dit klein afzonderlijk volume wel aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening.

Terreinaanleg:

Rechts worden 9 parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Buiten de bebouwing/verhardingen wordt het terrein aangelegd als tuin.

Samenvatting:

Deputatie is van oordeel dat het ontwerp zelf architecturaal aanvaardbaar is, en alleszins visueel en naar belevingswaarde een substantiële verbetering met de huidige toestand (groot volume magazijn). Het zicht op de Nete verbetert en de 'footprint' wordt kleiner. De aangehaalde knelpunten uit het verslag van de PSA werden tijdens de hoorzitting behandeld en positief gerepliceerd. De 'luchtigheid' van de passerellen kan eveneens verbeterd worden door gebruik te maken van staal en glas i.p.v. beton.

Deputatie legt volgende voorwaarden op:

- *Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer d.d. 06.10.2011 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid 11.08.2011 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer d.d; 10.08.2011 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Er dienen bijkomende plaatsen voorzien te worden voor fietsenberging en containerruimte.*
- *De passerellen dienen uitgevoerd te worden in staal en glas en de binnenplaats moet voorzien worden met groenaanleg.*

Watertoets. Bij nazicht van de Vlaamse kaart met overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gedeeltelijk gelegen te zijn in een effectief overstromingsgevoelig gebied.

Er werd advies gevraagd aan de VMM die volgende stellen in hun advies d.d. 10.08.2012: 'Volgens het digitaal hoogtemodel gaat het om een zeer klein zone die 1 à 2 meter dieper is dan de omgeving en met een zeer plotse overgang. Vermoedelijk betreft het een vijver of bouwput uit het verleden aangezien het perceel intussen volledig bebouwd is. We veronderstellen dan ook dat het perceel overstromingsvrij is. Er dienen dan ook geen bijkomende maatregelen genomen te worden m.b.t. het overstromingsaspect. Er dienen dan ook geen bijkomende maatregelen getroffen te worden m.b.t. het overstromingsaspect.'

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient gecompenseerd. Er worden hemelwaterputten voorzien met een totale inhoud van 77.500 liter, conform de hemelwaterverordening.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat:

- *Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer d.d. 06.10.2011 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid 11.08.2011 dient strikt nageleefd te worden.*
- *Het voorwaardelijk gunstig advies van VMM - Afdeling Operationeel Waterbeheer d.d; 10.08.2011 dient strikt nageleefd te worden.*

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, onder volgende voorwaarden:

- *Er dienen bijkomende plaatsen voorzien te worden voor fietsenberging en containerruimte.*
- *De passerellen dienen uitgevoerd te worden in staal en glas en de binnenplaats moet voorzien worden met groenaanleg.*

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar van 23 februari 2012 gelet op bovenstaande motivering.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 21 maart 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 4 maart 2012, is tijdig.

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

1.

De eerste verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt op grond van artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 2° VCRO over het vereiste belang.

2.

De beroepen bij de Raad kunnen overeenkomstig artikel 4.8.16, § 1, eerste lid, 3° VCRO worden ingesteld door "elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing".

De tweede verzoekende partij stelt dat het massief ogend gebouwencomplex zoals vergund door de bestreden beslissing strijdt met haar visie inzake ruimtelijke ordening voor het perceel, meer bepaald het vrijwaren van de vallei van de Molse Nete ter hoogte van het centrum.

De tweede verzoekende partij maakt in haar uiteenzetting voldoende aannemelijk hinder of nadelen te kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partijen hebben bovendien beiden een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Derde middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, 1° VCRO, artikel 4.3.1, §1, tweede alinea VCRO, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, artikel 4.2.19 VCRO, artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de uitdrukkelijke motiveringsverplichting vervat in artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen zetten in een tweede en derde onderdeel onder meer uiteen:

“ ...

...

De opgelegde voorwaarde dat ‘passerellen dienen uitgevoerd te worden in staal en glas en de binnenplaats moet voorzien worden met groenaanleg’ strekt ertoe dat een naar het oordeel van de Deputatie blijkens de bestreden beslissing (p. 6) vereiste doorgroening van het perceel, wordt bereikt, en heeft kennelijk geen betrekking op louter bijkomende of bijkomstige gegevens, maar op een essentieel gegeven wat betreft het inpasbaar maken van het project in de onmiddellijke omgeving, en is daarom in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1 en §2, de doelstelling van het opleggen van voorwaarden in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede alinea VCRO, artikel 4.2.19 VCRO, de formele motiveringsplicht, de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginselen als beginselen van behoorlijk bestuur, onaanvaardbaar.

...

6.- Dat voorwaarden voldoende ‘precies’ moeten zijn, houdt naar luid van de voorbereidende werken bij de VCRO bovendien in dat ‘voorwaarden niet zo [mogen] geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning’ (Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/1, p. 116).

De voorwaarde dat ‘passerellen dienen uitgevoerd te worden in staal en glas’ laat de begunstigde van de vergunning echter danig veel interpretatieruimte over welk percentage moet uitgevoerd in glas en welk percentage in staal. De voorwaarde laat de begunstigde van de vergunning zelfs toe om de passerellen nagenoeg geheel in staal te voorzien, zodat geenszins wordt tegemoet gekomen aan datgene waarvan de Deputatie bij beslissing bevestigde dat de bedoeling van de voorwaarde vormde, namelijk het verkrijgen van een ‘luchtiger’ geheel.

Ook de opgelegde voorwaarde dat bijkomende plaatsen dienen te worden voorzien voor fietsenberging en containerruimte, is onvoldoende precies, nu niet wordt gespecificeerd hoeveel fietsenberging nog moet worden voorzien, en niet wordt onderzocht of het voorzien van een bijkomende berging binnen het gebouw überhaupt mogelijk is, en in een andersluidend geval een bijkomende buitenconstructie wel zou zijn vrijgesteld van vergunningsplicht (hetgeen een bijkomende beoordeling door de overheid, in strijd met artikel 4.2.19 VCRO, zou veronderstellen).

Een duidelijke schending van artikel 4.3.1, §1, laatste al. VCRO, artikel 4.2.19 VCRO en de formele motiveringsplicht als vervat in de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, ligt voor.

7.- Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO vereist volgens inmiddels gevestigde ambtshalve opgeworpen rechtspraak van Uw Raad (o.a. o.a. RvVB, nr. S/2011/0010 van 22 februari 2011; nr. A/2010/0046 van 15 december 2010; nr. S/2010/0066 van 15 december 2010

etc.) dat in het licht van de formele en materiële motiveringsplicht uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt;

...

De bestreden beslissing komt hieraan evenwel manifest tekort door - zonder enige vorm van motivering in weerwil van het andersluidende verslag van de PSA én van de beslissing van eerste verzoekende partij vast te stellen dat de open helling wél verenigbaar zou zijn moet de goede ruimtelijke ordening.

Ook meent de Deputatie dat het volume naast de helling richting woongebied (vlakbij het winkelcomplex en het Laar) wel aanvaardbaar zou zijn (omdat het een klein gegeven betreft), terwijl eerste verzoekende partij en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die nochtans eveneens tot de vaststelling kwamen dat het gebouw een oppervlakte van 21m² heeft, vaststelden dat een dergelijk gegeven visueel erg hinderlijk is en in het gebouw zelf dient te worden ondergebracht.

De bestreden beslissing schendt derhalve artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

...”

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

71. Zoals gezegd uit verzoekende partij kritiek op de voorwaarden die opgelegd werden door de Deputatie. Deze kritiek is voornamelijk toegespitst op de voorwaarden die opgelegd werden in het advies van de VMM en de voorwaarde die de Deputatie oplegde betreffende de uitvoering van de passerellen in glas en staal.

72. Voorafgaand aan de bespreking van de beide voorwaarden houdt tussenkommende partij er aan te benadrukken dat het gegeven dat voorwaarden geen essentiële elementen kunnen bevatten uiteraard niet te strikt geïnterpreteerd kan worden. Inherent aan een voorwaarde is uiteraard dat de vergunningverlenende overheid dit element als noodzakelijk ziet om tot een vergunning te komen. Anders zou een en ander uiteraard niet als voorwaarde opgelegd worden. Uit het loutere feit dat een voorwaarde noodzakelijk is om tot vergunning te komen kan dan ook niet afgeleid worden dat sprake is van een essentieel element in het kader van de aanvraag.

...

B DE VOORWAARDEN BETREFFENDE DE PASSERELLEN

82. De Deputatie legde als voorwaarde bij de Stedenbouwkundige vergunning op dat voor de passerelle gewerkt moet worden met een glas-staalstructuur. Verzoeker merkt op dat dit een onduidelijke voorwaarde zou zijn, die de bouwheer de vrijheid zou geven zelf te bepalen welke onderdelen hij in glas zou uitvoeren en welke in staal.

83. Verzoeker zoekt spijkers op laag water. De passerellestructuur zoals aangevraagd werd als volgt geconcipeerd:

...

84. *Deze passerelle werd aangevraagd als een constructie bestaande uit een betonnen basisstructuur met glazen panelen.*

85. *De voorwaarde opgelegd door de Deputatie strekt er evident toe de betonnen elementen te vervangen door een stalen basisstructuur. Dit brengt met zich mee dat deze structuur beperkter in omvang zal zijn, wat de doorzichtigheid van het geheel bevordert. Dit was ook duidelijk de doelstelling van deze voorwaarde. De constructie op zich wijzigt op geen enkele wijze. De glaspartijen blijven duidelijk identiek. Enkel het materiaalgebruik van de basisstructuur wijzigt van beton naar staal.*

86. *Er kan onmogelijk voorgehouden worden dat de vrijheid van de aanvrager in deze te groot zou zijn. Evenmin is sprake van een onduidelijke voorwaarde, dan wel van een voorwaarde die essentieel zou zijn in verhouding tot het gehele project.*

87. *De interpretatie die verzoeker aan deze voorwaarde tracht te geven getuigt van kwade trouw!*

C DE VOORWAARDE WAT DE FIETSENBERGING, CONTAINERRUIMTE EN GROENAANLEG BETREFT

88. *Verzoekende partij stelt dat de voorwaarden betreffende de fietsenberging, de ruimte voor het plaatsen van containers en de groenaanleg onvoldoende duidelijk zouden zijn.*

89. *Tijdens de hoorzitting werd door tussenkomende partij verduidelijkt op welke wijze tegemoet gekomen kon worden aan de argumenten van de PSA die hierop betrekking hadden. Dit werd verduidelijkt in een presentatie, die overhandigd werd. Ook verzoeker was, middels vertegenwoordiging, op deze hoorzitting aanwezig, en had dus van de besprekingen die gevoerd werden kennis.*

90. *Het is zeer duidelijk dat de Deputatie met deze voorwaarden verwijst naar wat tijdens de hoorzitting werd besproken. Dit wordt ook als dusdanig in de bestreden beslissing gesteld. In die zin is het niet onduidelijk wat met de opgelegde voorwaarden wordt bedoeld, en is geen sprake van een te ruime interpretatiemogelijkheid van de aanvrager.*

91. *Ook dit onderdeel van het middel is niet gegrond.*

VI.3.2 Het verslag van de PSA

92. *Verzoekende partij merkt op dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd zou zijn, nu verwerende partij niet op afdoende wijze zou aangeven waarom afgeweken wordt van het verslag van de PSA.*

93. *Vooreerst kan onmogelijk worden voorgehouden dat de Deputatie geen kennis genomen heeft van het verslag, dan wel van de inhoud ervan. De bestreden beslissing stelt hierover immers:*

...

94. *Bovenstaande formulering maakt duidelijk dat (1) een verslag opgemaakt werd, (2) de Deputatie kennis nam van de inhoud ervan, doch (3) zich bij de inhoud ervan niet kon aansluiten.*

95. Verzoeker voert aan dat uit de bestreden beslissing onvoldoende zou blijken waarom de Deputatie van mening was zich niet te kunnen aansluiten bij het verslag van de PSA. Nochtans blijkt zulks duidelijk uit de bestreden beslissing.

96. Het verslag van de PSA was negatief om volgende redenen:

...

97. Elk van deze elementen werd besproken tijdens de hoorzitting. Dit wordt ook expliciet in de bestreden beslissing gesteld:

...

98. Elk van de door de PSA aangehaalde knelpunten wordt voorts behandeld in de bestreden beslissing.

99. Wat de fietsenberging en de bergruimte voor containers betreft stelt de bestreden beslissing het volgende:

...

100. De argumentatie van de PSA wordt met andere woorden duidelijk in overweging genomen. De Deputatie is echter van oordeel dat een en ander aanvaardbaar is indien bijkomende maatregelen genomen worden.

101. Ook de visie van de PSA betreffende het ontbreken van groen op de binnenplaats wordt besproken in de bestreden beslissing:

102. Ook dit is duidelijk. De argumentatie van de PSA is gekend aan de Deputatie, doch wordt niet bijgetreden omdat groenvoorzieningen op de binnenplaats aangebracht moeten worden.

103. Wat het afzonderlijk volume naast het gebouw betreft, stelt de Deputatie expliciet dat zij van oordeel is dat dit element niet storend is:

104. Het voorgaande is duidelijk. Elk van de elementen die door de PSA aangevoerd werd, wordt door de Deputatie besproken in de bestreden beslissing. Er kan dan ook onmogelijk voorgehouden worden dat onvoldoende aandacht aan het verslag werd gegeven.

105. De bestreden beslissing is op dit punt afdoende gemotiveerd. Hierover kan geen discussie bestaan. Dit onderdeel van het middel is ongegrond.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“

...

- De voorwaarden betreffende de passerellen

...

2.- Evenwel laat een dergelijke voorwaarde weldegelijk beoordelingsruimte over aan de bouwheer aangaande de dikte van de staalplaten en de ruimte die tussen de staalplaten zal worden gelaten.

Daarenboven is het niet duidelijk of ook de trappen in staal zullen worden voorzien en zo ja, of er bijvoorbeeld lege ruimte tussen de treden zal worden voorzien, hoe de trapleuningen zouden worden geconcipieerd, of de trapleuningen ook gedeeltelijk in glas zouden worden voorzien, hoe de treden zouden worden afgewerkt (bijvoorbeeld geperforeerd staal of glad staal),... De voorwaarde is bijgevolg onvoldoende precies.

- De voorwaarde wat de fietsenberging, containerruimte en groenaanleg betreft

...

2.- *Het dient vooreerst te worden vastgesteld dat de powerpoint presentatie niet werd opgenomen bij de bestreden beslissing, waardoor die geen enkele bindende kracht geniet noch kan worden geverifieerd en gecontesteerd door derden. Indien de tussenkomende partij aldus morgen beslist om de powerpoint presentatie naast zich neer te leggen, zal diens inhoud niet kunnen worden afgedwongen.*

Ten tweede kan daarenboven worden benadrukt dat de powerpoint presentatie op zich onvoldoende precieze gegevens bevat om de concrete invulling van de voorwaarden te bepalen. Zo bepaalt de powerpoint niks aangaande de plaats waar de fietsenstalling op de binnenplaats zal moeten worden voorzien, de materialen waaruit het zou moeten worden opgetrokken, waar er bijkomende containerruimte zou dienen te worden voorzien (aangaande dit aspect stelt de powerpoint trouwens dat de beschikbare containerruimte voldoende zou zijn), hoeveel bomen en welke bomentypes er zullen worden voorzien evenals de plaats waar die bomen zullen worden gezet.

De opgelegde voorwaarden, wat de fietsenberging, containerruimte en groenaanleg betreft, blijven onvoldoende precies zijn en hebben kennelijk geen betrekking op louter bijkomende of bijkomstige gegevens.

- Het verslag van de PSA

...

2.- *Verzoekende partijen blijven evenwel bij hun standpunt, uiteengezet in het inleidende verzoekschrift tot annulatie. Het gegeven dat de argumentatie van de PSA weerlegd zou zijn geweest ter zitting van de deputatie doet geen afbreuk aan de verplichting om de vergunningsbeslissing afdoende te motiveren en de weerlegging van de argumentatie van de PSA expliciet op te nemen in de beslissing.*

Daarenboven blijft de tussenkomende partij in gebreke om aan te tonen dat de bestreden beslissing enige vorm van argumentatie aangaande de verenigbaarheid van de open helling met de goede ruimtelijke ordening bevat.

Dat de deputatie het volume naast de helling richting woongebied wél aanvaardbaar zou achten en dit met zoveel woorden zou stellen in de bestreden beslissing is daarenboven onvoldoende. De bestreden beslissing dient effectief te motiveren om welke reden het volume aanvaardbaar wordt geacht. Dit aangezien de PSA en de verzoekende partijen het volume erg hinderlijk hebben bevonden en de deputatie overeenkomstig rechtspraak van Uw Raad verplicht is om andersluidende overwegingen uit het verslag van de PSA voldoende te weerleggen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het aangevraagde betreft het slopen van een handelsvestiging - een gebouw met een volume van 9.594 m³ - om een appartementsgebouw op te richten. Het concept van het appartementsgebouw is een U-vorm, waarbij de appartementen op de verdiepingen via passerellen worden verbonden met de lift- en trappenkoker die centraal wordt voorzien.

Uit de feiten uiteenzetting blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het basisconcept van de aanvraag aanvaardbaar acht, doch “een aantal grote knelpunten” opsomt, met name:

- nagenoeg geen fietsenberging;
- te beperkte berging voor containers;
- de binnenkoer wordt grotendeels ingenomen door een passerellenstructuur, waardoor het binnenplein niet als een 'groenzone' (bv. met bomen) kan worden ingericht;
- de inrit naar de parkeerkelder dient afgesloten te worden op een architecturaal verantwoorde manier;
- het afzonderlijk volume naast de inrit dient geïntegreerd te worden in het geheel.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat "de knelpunten uit het verslag PSA (...) tijdens de hoorzitting (werden) behandeld en positief gerepliceerd".

Het is de Raad niet duidelijk hoe deze passus moet begrepen worden, maar in elk geval blijkt er niet uit welke (positieve?) "repliek" door wie is gegeven en hoe deze "repliek" relevant was voor de verwerende partij bij de beoordeling van het aangevraagde.

Wel blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij het in elk geval eens was met de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er in het aangevraagde onvoldoende fietsenstallingen waren voorzien en dat de voorziene berging voor afval te beperkt is.

Verder blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de passerellen als "visueel minder zwaar" beoordeelt "dan een gebouw", maar "wenst" dat ze zouden worden uitgevoerd in staal en glas, zodat de "luchtigheid" ervan verbeterd wordt en dat "verder wordt gevraagd het binnenplein te voorzien van groenaanleg".

Onder "algemene conclusie" stelt de verwerende partij dat de aanvraag vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan worden aanvaard, onder volgende voorwaarden:

- "...
- *Er dienen bijkomende plaatsen voorzien te worden voor fietsenberging en containerruimte.*
 - *De passerellen dienen uitgevoerd te worden in staal en glas en de binnenplaats moet voorzien worden met groenaanleg.*
- ..."

2.

De verzoekende partijen zetten in het tweede en derde onderdeel van het derde middel in essentie uiteen dat de voorwaarden omtrent de passerellen, de groenaanleg en de bijkomende fietsenbergplaatsen en containerruimte, onvoldoende precies zijn.

3.

Artikel 4.2.19, § 1 VCRO luidde ten tijde van de bestreden beslissing als volgt:

- "...
- Onverminderd de voorwaarde van rechtswege in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden. Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.*
- ..."

Uit deze bepaling volgt dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan onderworpen worden aan voorwaarden, maar dat deze voorwaarden, onder meer, voldoende precies moeten zijn. Dit impliceert dat een voorwaarde in ieder geval geen aanleiding mag geven tot een beoordeling in de uitvoering van de verleende vergunning.

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, wordt omtrent deze bepaling onder meer gesteld (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 116):

“... ”

Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.

“... ”

4.

Zoals blijkt uit randnummer 1 beperkt de verwerende partij er zich toe over het vastgesteld gebrek aan fietsen- en afvalberging, als voorwaarde op te leggen dat er bijkomende plaatsen dienen voorzien te worden voor fietsenberging en containerruimte.

Hoe deze door de verwerende partij vastgestelde “knelpunten” in concreto moeten of kunnen opgelost worden of in het concept moeten of kunnen geïntegreerd worden, is niet duidelijk en wordt in ieder geval niet duidelijk gemaakt in de bestreden beslissing.

Evenmin wordt in de bestreden beslissing opgelegd hoeveel aan extra ruimte voor fietsen- en afvalberging moet worden gerealiseerd door de begunstigde van de vergunning.

De conclusie van het voorgaande is dat de opgelegde voorwaarde met betrekking tot de bijkomende containerruimte of fietsenstalling niet toelaat uit te maken welke concrete en precieze ingreep er door de begunstigde van de vergunning dient te gebeuren, maar integendeel aan de begunstigde toelaat om een “bijkomende plaatsen” naar eigen inzicht aan te leggen.

5.

Evenmin kan de voorwaarde dat “de binnenplaats moet voorzien worden met groenaanleg” als precies beschouwd worden in de zin van het artikel 4.2.19, § 1 VCRO.

Een dergelijke veel te algemeen geformuleerde voorwaarde laat aan de begunstigde van de vergunning toe om bij de uitvoering van de vergunning de opgelegde verplichting naar eigen goeddunken in te vullen.

6.

De argumentatie van de tussenkomende partij dat zij tijdens de hoorzitting een ‘presentatie’ heeft overhandigd, doet aan het voorgaande geen afbreuk. Deze zogenaamde “presentatie”, waarvan geen spoor is terug te vinden in het administratief dossier, is immers niet als voorwaarde opgelegd in de bestreden beslissing.

7.

Het tweede en derde onderdeel van het derde middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 maart 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande handelsvestiging en de oprichting van een appartementsgebouw met 26 woonentiteiten, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ