

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0505 van 29 juli 2014
in de zaak 1213/0417/SA/2/0429

In zake: de **stad GEEL**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koen BELMANS
kantoor houdende te 2440 Geel, Possonsdries 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de bvba **VC CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 februari 2013 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 21 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 1 oktober 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2440 Geel, Zammelseweg en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie N, nummer 1011C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 22 oktober 2013 met nummer S/2013/0241 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het schorsingsarrest van 22 oktober 2013 met nummer S/2013/0241 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 30 oktober 2013.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 4 november 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lies DU GARDEIN die loco advocaat Koen BELMANS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaten Floris SEBREGHTS en Olivier VERHULST verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba VC CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 7 augustus 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 20 augustus 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkomende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 6 juli 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen 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.

Een openbaar onderzoek werd niet georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij weigert op 1 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

ONGUNSTIG omwille van volgende redenen:

- *Ingevolge het parkeerreglement, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 24/05/2012, moet een appartementsgebouw 1,5 parking per wooneenheid voorzien. Voor een gebouw met 9 wooneenheden zijn er 14 parkeerplaatsen vereist.*
 - *Het ontwerp voorziet slechts 7 parkeerplaatsen zodat er nog 7 parkings ontbreken.*
 - *Er zijn geen parkeerplaatsen toegelaten in de bouwvrije voortuinstraken; enkel een verbreding van de oprit tot een breedte van 6 meter zodat één parkeerplaats kan worden aangelegd indien deze niet gelegen is aan een straat met parkeerstrook.*
- *Elk appartement op het gelijkvloers moet beschikken over een privétuin.*
 - *Tussen het hoofdgebouw en de bijgebouwen is er een strook van 10 meter voorzien, die praktisch volledig verhard wordt als toegang tot de garages en carports.*
 - *Tuinen met een diepte van ten minste 10 meter, niet gelegen aan de straatzijde.*
 - *Slechts de eerste 3,5 meter van de 10 meter diepe strook voor binnenplaatsen en tuinen wordt voorzien van een groenstrook.*
 - *De overgebleven tuinzone is té beperkt.*
- *Ingevolge de verordening op het bouwen goedgekeurd door de bestendige deputatie op 24/05/2012, dient de minimum netto oppervlakte van een één-slaapkamer appartement 52m² te bedragen, gemeenschappelijke ruimtes niet inbegrepen. Voor twee-slaapkamer appartementen is de netto oppervlakte minimum 62m².*
 - *Deze oppervlaktes ontbreken op het grondplan.*
- *Indien nodig dient gratis grondafstand te worden gedaan om 1,53 m stoep (juiste klinkermaat) op openbaar domein te bekomen.*

- *Het openbaar onderzoek werd niet opgestart omwille van de hoger vermelde ongunstige elementen in het dossier.*
- *Dit grootschalig project is niet inpasbaar in de omgeving.*
 - *Het voorgestelde appartementsgebouw met een bebouwde oppervlakte van 1038m² en een volume van 2655m³ overstijgt de ruimtelijke draagkracht.*

...

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 31 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag voldoet niet aan het parkeerreglement dd. 24.05.2012:

Ingevolge dit parkeerreglement dient een appartementsgebouw 1,5 parking per wooneenheid te voorzien. Voor een gebouw met 9 wooneenheden zijn er 14 parkeerplaatsen vereist. Het ontwerp voorziet slechts 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Goede ro: niet OK

Toelichting:

In de directe omgeving bevinden zich meerdere meergezinswoningen. Een meergezinswoning zou hier inpasbaar kunnen zijn, doch in overeenstemming met de draagkracht van het perceel.

Ingevolge van het gemeentelijk parkeerreglement, wat bovendien ook een stedenbouwkundig algemeen aanvaard principe is, dient een appartementsgebouw 1,5 parkings per wooneenheid te voorzien. Voor een gebouw met 9 wooneenheden zijn er 14 parkeerplaatsen vereist. Het ontwerp voorziet slechts 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het voorzien van parkeerplaatsen in de bouwvrije voortuinstrook is niet toegelaten. Bovendien zorgt dit voor een extra belasting van de aanpalende weg, vermits men meerdere inritten creëert.

Het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein zal immers leiden tot het afwentelen van de wagen op de openbare weg, wat de veiligheid in het gedrang kan brengen.

De beroeper haalt aan dat er op het naastliggend perceel 2 parkeergarages nog niet zijn verkocht. Het betreft echter 12 parkeergarages bij 16 appartementen. Als men het parkeerreglement op dit perceel toepast, zijn dit reeds te weinig parkeerplaatsen bij deze appartementen. Het dubbel gebruik van deze parkeerplaatsen kan niet worden toegelaten, noch kan het gebruik van openbare parkings van scholen en gemeenteparken niet worden aanvaard.

Bijkomend kan er worden gesteld dat er achter de woning onvoldoende groenzone overblijft. Een tuinzone van 10m diep is een algemeen aanvaarde stedenbouwkundige

norm. De achterste perceelsgrens wordt volledig ingenomen door garages, carports en parkeerplaatsen, waardoor er amper een groene zone van 4,20m overblijft, welke bovendien bijna volledig verhard wordt ten diensten van de achterliggende parkeergelegenheden.

De beroeper verwijst naar het naastliggende vergunde gebouw, eveneens met achterliggende garages en carports. Bij nazicht van de plannen blijkt dat de tuinzone hier nagenoeg 10m bedraagt voor de bijgebouwen. In deze aanvraag worden de bijgebouwen mee gerekend in de zogenaamde 10m tuinzone.

Bijgevolg kan men stellen dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht duidelijk overschrijdt en bijgevolg niet inpasbaar is.

*De aanvraag is aldus in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Na de hoorzitting van 18 december 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 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 deze planologische bestemming van het gewestplan.*

*De aanvraag voldoet niet aan het parkeerreglement dd. 24.05.2012;
Ingevolge dit parkeerreglement dient een appartementsgebouw 1,5 parkings per wooneenheid te voorzien. Voor een gebouw met 9 wooneenheden zijn er 14 parkeerplaatsen vereist. Het ontwerp voorziet slechts 7 parkeerplaatsen op eigen terrein.*

De aanvrager toont aan dat er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving aanwezig is. Op wandelafstand bevinden zich parkings, welke 's avonds niet gebruikt worden en dus toegankelijk zijn voor dubbel gebruik.

Op basis van artikel 17 uit deze parkeerverordening kan men een afwijking toestaan en worden 7 parkeerplaatsen wel als voldoende geacht.

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

In de directe omgeving bevinden zich meerdere meergezinswoningen. Een meergezinswoning is hier inpasbaar.

Het bouwprofiel sluit aan bij het straatbeeld.

Deputatie acht dat de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

*De aanvraag is aldus niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij en stelt dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aangeeft in welke mate zij belang heeft bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

Zij wijst er op dat de procedure niet werd ingeleid namens het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenend bestuursorgaan maar wel door de stad Geel, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen.

Volgens de tussenkomende partij duidt de verzoekende partij echter op geen enkele wijze de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen aan die het zou kunnen ondervinden van de vergunningsbeslissing, hoewel artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dit vereist.

Wat betreft de procesvolmacht van de verzoekende partij, stelt de tussenkomende partij, dat deze louter de weigeringsmotieven van de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 oktober 2012 bevat en dus niet dienend kunnen zijn ter ondersteuning van enige hinder of nadelen in hoofde van de Stad.

2.

De verzoekende partij verwijst in haar inleidend verzoekschrift naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 1 oktober 2012 en de aldaar opgenomen weigeringsmotieven.

Uit de gegeven toelichting ter zitting werd duidelijk gemaakt dat de verzoekende partij zich voor haar belang steunt op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO en dat het college in eerste administratieve aanleg is tussengekomen als vertegenwoordiger van de Stad Geel, wat tevens blijkt uit de weigeringsbeslissing zelf, aangezien “de Stad Geel” bovenaan links op deze beslissing vermeld staat.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad kan alleen acht slaan op de verzoekende partij zoals deze is aangeduid in het inleidend verzoekschrift.

In het inleidend verzoekschrift verschijnt de verzoekende partij als “de stad Geel, vertegenwoordigd door zijn College van Burgemeester en Schepenen”. Dit wordt niet betwist.

2.

De verzoekende partij – de stad Geel - is, in tegenstelling tot wat ze voorhoudt, niet het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat een beroep bij de Raad kan worden ingesteld door ‘*de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen*’. Niet de stad Geel, maar het college van burgemeester en schepenen is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een

aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt immers op grond van artikel 4.7.12 VCRO uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen.

De stad als publieke rechtspersoon is niet de auteur van de aanvankelijk genomen beslissing in de reguliere procedure.

Het college van burgemeester en schepenen is de auteur van de weigeringsbeslissing van 1 oktober 2012 en is van rechtswege belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 2° VCRO. Het college beschikt daarbij over een autonome beslissingsbevoegdheid en treedt daarbij niet op als vertegenwoordiger van de stad. De omstandigheid dat de weigeringsbeslissing van 1 oktober 2012 in de aanhef "STAD GEEL" vermeldt, doet hieraan geen afbreuk.

3.

De verzoekende partij kan zich als (publiekrechtelijke) rechtspersoon op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO beroepen om de wettigheid van de bestreden beslissing aan te vechten indien blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij moet in dat geval haar belang voldoende waarschijnlijk en concreet maken en aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan met de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing. De Raad kan hierbij enkel rekening houden met de argumentatie ontwikkeld in het inleidend verzoekschrift.

De Raad neemt aan dat een gemeente of een stad kan opkomen ter verdediging van haar planologisch en stedenbouwkundig beleid. Zij moet dan wel op concrete wijze aantonen hoe de bestreden beslissing haar gemeentelijk belang of specifiek stedenbouwkundig of planologisch beleid in het gedrang brengt.

4.

Om de hinder en nadelen te staven verwijst de verzoekende partij in algemene termen naar de weigeringsmotieven van de door haar schepencollege in eerste administratieve aanleg genomen weigeringsbeslissing van 1 oktober 2012.

Deze weigeringsmotieven waren de volgende:

- de aanvrager voldeed niet aan de gemeentelijke verordening inzake parkeren (te weinig parkeerplaatsen)
- een ongunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening inzake de tuin- en groenzones van de appartementen; een éénkamerappartement zou een te kleine netto-oppervlakte hebben
- indien nodig zou gratis grondafstand moeten gedaan worden om 1,53m stoep op het openbaar domein te bekomen
- de ruimtelijke draagkracht is overschreden door een bebouwde oppervlakte van 1038 m² en een volume van 2655 m³

Met het louter verwijzen naar de weigeringsmotieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij, toont de verzoekende partij niet aan dat de bestreden beslissing haar gemeentelijk belang of stedenbouwkundig of planologisch beleid in het gedrang brengt.

De middelen die de verzoekende partij ontwikkelt in haar verzoekschrift, houden wel verband met de hierboven aangehaalde weigeringsmotieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij van 1 oktober 2012, maar ook uit de

middelen niet kan worden afgeleid op welke concrete wijze de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing haar stedenbouwkundig of planologisch beleid doorkruist.

Het beroep tot vernietiging is dan ook onontvankelijk bij gebrek aan een voldoende aangetoond belang.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VC CONSTRUCT is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 29 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,	voorzitter van de tweede kamer,
	met bijstand van
Thibault PARENT,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de tweede kamer,
-------------------------	------------------------------------

Thibault PARENT

Hilde LIEVENS