

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0326 van 6 mei 2014
in de zaak 1011/0488/A/8/0500

In zake: de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim MERTENS
kantoor houdende te 3580 Beringen, Scheigoorstraat 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 2 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 8 september 2010 verworpen. De deputatie weigert de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een woning en het bouwen van een appartement (8) met staanplaatsen (8).

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 25 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

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

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 30 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning en het bouwen van 8 appartementen met 8 staanplaatsen”*.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 april tot en met 21 mei 2010, worden vier bezwaarschriften ingediend.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 augustus 2010 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol weigert op 8 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

-Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

Het voorliggend project beantwoordt niet aan het stedenbouwkundig attest 8.00/13025/132.1. In overeenstemming met de principes van het huidig stedenbouwkundig beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde werken situeren zich buiten het ontwerp van kleinstedelijk gebied. In het buitengebied dient er te worden op toegezien dat het landelijk karakter wordt bewaard. Het voorliggend project beantwoordt door zijn volume en zijn bezettingsgraad op een beperkte perceelsoppervlakte niet aan de kleinschaligheid die kenmerkend is voor een

landelijke omgeving. Het aantal woningen per ha, dat van toepassing is in het buitengebied, wordt in het voorliggend project ruimschoots overschreden. Het voorzien van een kopgebouw met een breedte van 19,85 m dat toekomstig nog zal worden verlengd indien aansluitend wordt gebouwd, strookt niet met het bestaande straatbeeld. Bovendien wordt in bezwaarschrift 2 gemeld dat de intentie van de linkereigenaar erin bestaat om op het linkeraanpalend eigendom een dubbelwoning op te richten op 3 m afstand van de perceelsgrenzen. Deze vorm van inplanting komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede en beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordening van het gebied. De aanvraag situeert zich niet op aanvaardbare wijze in de omgeving. Er dient op de samengevoegde loten een vrijstaande bebouwing te worden voorzien.

-Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

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

-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 wat voorkomt in de onmiddellijke omgeving.

-ruimtegebruik en bouwdichtheid: het volume overschrijdt de ruimtelijke draagkracht op het perceel.

(...)

-hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als hinderlijk ervaren.

-Algemene Conclusie:

Het ontwerp is niet verenigbaar met de plaatselijke ordening.

(...)

BESLUIT

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 7 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 december 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 2 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“

Beoordeling:

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

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

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

(...)

Een eerste belangrijke opmerking is de beperkte tuinstrook. Het hedendaags stedenbouwkundig beleid streeft ernaar om tuinstroken met een minimale diepte van 10m00 te voorzien. In voorliggende aanvraag is de tuinstrook echter maar 7m00, hetgeen onaanvaardbaar is bij een meergezinswoning op een voldoende diep perceel.

Een tweede belangrijke opmerking is het aantal parkeerplaatsen. Normaliter wordt er gestreefd naar 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit is niet alleen voor auto's van eigenaars, maar ook van bezoekers te kunnen stallen. In casu worden maar net 8 parkeerplaatsen voorzien. 7 worden voorzien achteraan het perceel, een parkeerplaats wordt voorzien rechts tegen de zijgevel. De toegang tot de 7 parkeerplaatsen loopt over dezelfde inrit als de toegang tot de rechter woning. Op basis van het plan is het niet duidelijk of er twee wagens kunnen passeren op de voorzien in- en uitrit. De buur meldt dat deze toegang vandaag de dag reeds een zeer beperkte zichtbaarheid heeft. Door de nieuwbouw wordt het gebouw daar hoger dan de huidige bebouwing, waardoor der zichtbaarheid nog zal afnemen.

De gemeente is van oordeel dat het op deze plaats geschikter is om een vrijstaande woning op te richten. Rekening houdend met de grootte van het perceel (28m71 breed) is het inderdaad wenselijk een open bebouwing op te richten, zeker gelet op de landelijke omgeving. Het is inderdaad zo dat de bestaande bebouwing werd opgericht tegen de linker perceelsgrens, doch deze bebouwing is historisch zo gegroeid. Wanneer de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden, dient dit zeker in overweging genomen worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat door het gewijzigde profiel en de functie (meergezinswoning) de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt. Hoewel er in de omgeving meergezinswoningen voorkomen, bestaat het merendeel van de bebouwing uit eengezinswoningen met landelijk karakter. 8 wooneenheden op een beperkt perceel horen niet thuis in het buitengebied. Er dient gezocht te worden naar een voorstel dat zich beter laat integreren in de omgeving, zonder de draagkracht van het perceel en de omgeving te overschrijden.

Tot slot dient nog opgemerkt te worden dat beroeper aangeeft dat het préadvies van RO Antwerpen gunstig was (23 april 2009), dit in tegenstelling tot het definitieve advies d.d. 26.08.2010 dat duidelijk ongunstig is.

(...)

Het advies van Hidrorio d.d. 27 april 2010 is ongunstig. Zij melden o.a. dat de buffercapaciteit en de grootte van de infiltratievoorziening onvoldoende gedimensioneerd is om te voldoen aan de gewestelijke verordening.-dakoppervlakte/verharding is 769,35m²

- Voorziene buffering = 10.000 liter, goed voor 250m² verharde opp.
- voorziene infiltratie = 6.600 liter, goed voor 440m² verharde opp.
- saldo 690m² < 769,35m², de infiltratiecapaciteit dient uitgebreid te worden tot 7.800 liter

In de aanstipijst staat dat de dakoppervlakte en de oppervlakte van de verhardingen 288,26m² bedraagt. De dakoppervlakte van het hoofdgebouw is al groter (ca 16m op

*19m85 = 317m²). Bovendien dienen daarbij nog de verharding bijgeteld te worden.
De aanvraag voldoet niet aan de hemelwaterverordening.*

Algemene conclusie

De aanvraag is niet in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag voldoet niet aan de hemelwaterverordening.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 17 december 2010.

De Raad stelt vast dat het oorspronkelijk verzoekschrift van 12 januari 2011 is ondertekend door architect Peeters namens de verzoekende partij.

Conform artikel 4.8.11 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de indiening van het verzoekschrift, kunnen de partijen zich bij een procedure voor de Raad doen bijstaan of laten vertegenwoordigen door een raadsman.

Indien deze raadsman optreedt als vertegenwoordiger, legt hij een schriftelijke machtiging daartoe voor, behoudens indien:

1° de raadsman ingeschreven is als advocaat of als advocaat-stagiair;

2° de raadsman verschijnt samen met de partij die hij vertegenwoordigt.

Een raadsman die geen advocaat is, kan voor de Raad alleen optreden als gevolmachtigde van een partij als hij een schriftelijke volmacht kan voorleggen.

Overeenkomstig 4.8.17, §2 VCRO wordt een beroep niet geregistreerd indien niet voldaan is aan de vormen, vermeld in artikel 4.8.16, §3 VCRO.

In dat geval stelt de griffier de verzoeker in staat om het verzoekschrift te regulariseren, binnen een vervalttermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de regularisatiemogelijkheid. De verzoeker die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending ervan.

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

Op 25 januari 2011 verzoekt de griffier de verzoekende partij het verzoekschrift te regulariseren conform artikel 4.8.17, §2 VCRO. De verzoekende partij wordt onder meer verzocht de akte van aanstelling van het bevoegde orgaan en/of de beslissing om in rechte te treden bij te brengen, nu het verzoekschrift is ingediend door een vertegenwoordiger die geen raadsman is.

Na verzoek tot regularisatie wordt op 10 februari 2011 een nieuw verzoekschrift ingediend door de verzoekende partij, evenwel deze keer vertegenwoordigd door haar huidige raadsman.

Het verzoekschrift bevat een regularisatie van de ontbrekende gegevens met betrekking tot de geschonden geachte regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Er wordt evenwel geen beslissing bijgebracht verleend door de verzoekende partij aan zijn architect en waaruit diens akte van aanstelling blijkt op het ogenblik van de ondertekening van het oorspronkelijk verzoekschrift.

De regularisatiemogelijkheid voorzien door de VCRO kan niet gebruikt worden om te voorzien in de vervanging van een verzoekschrift dat geacht wordt niet te bestaan bij gebreke van tijdige en geldige overlegging van de beslissing om in rechte te treden en aanstelling door de verzoekende partij verleend aan de indiener van het verzoekschrift om namens de verzoekende partij op te treden voor de Raad.

De Raad kan derhalve slechts vaststellen dat het oorspronkelijk ingediende verzoekschrift bij toepassing van artikel 4.8.17, §2 laatste lid VCRO geacht wordt niet te zijn ingediend bij gebreke van een rechtsgeldige regularisatie.

Het tweede verzoekschrift tot vernietiging ingediend op 10 februari 2011 voldoet wel aan alle vormvoorwaarden doch is te beschouwen als een nieuw verzoekschrift. Als zodanig is het laattijdig en derhalve niet ontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is onontvankelijk.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH