

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0629
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0489/A/0472

Verzoekende partijen	1. de nv CIEL 2. de heer Timothy HELLAWEL vertegenwoordigd door advocaat Andy BEELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3740 Bilzen, Grensstraat 4
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de heer Jean-Marie DOURS , met woonplaatskeuze te 1630 Linkebeek, Hoftenbleutesquare 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 april 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 6 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij namens zichzelf en een aantal buurtbewoners tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek van 23 september 2014 ingewilligd. De verwerende partij heeft het administratief beroep van de heer Johan Van Lerberghe, bestuurder van NV Avondvrede, tegen dezelfde beslissing eveneens ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw en het verbouwen van een loods tot appartementen op een perceel gelegen te 1630 Linkebeek, Alsebergsesteenweg 34, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 47x8.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 augustus 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 september 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 24 januari 2017.

Advocaat Andy BEELEN voert het woord voor de verzoekende partijen en de heer Jean-Marie DOURS voert het woord voor de tussenkomende partijen. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tweede verzoekende partij dient op 16 juni 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een appartementsgebouw en de verbouwing van een loods tot appartementen” op een perceel gelegen te 1630 Linkebeek, Alsebergsesteenweg 34.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 juli 2014 tot en met 31 juli 2014, dient onder andere de tussenkomende partij een bezwaarschrift in.

De provincie Vlaams-Brabant, dienst waterlopen adviseert op 10 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 14 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Halle adviseert op 20 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft niet tijdig advies uitgebracht waardoor aan deze adviesvereiste mag worden voorbijgegaan.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De ingediende aanvraag betreft de constructie van een nieuw appartementsgebouw en de omvorming van een bestaande loods tot appartementen. In de bestaande loods die zich achteraan op het perceel situeert, worden acht nieuwe wooneenheden voorzien. Op de benedenverdieping, die zich deels ondergronds bevindt, zal een garage voor twintig autostaanplaatsen worden ingericht, de toegang zal worden voorzien langs de voorzijde van het gebouw. Op de eerste verdieping zullen vier wooneenheden worden gecreëerd met telkens een inkom, een keuken, een leefruimte, sanitair en twee slaapkamers. Op de tweede verdieping zullen eveneens vier wooneenheden worden voorzien met een inkom, een keuken, een bureel, een leefruimte en sanitair. Onder het dak zullen in duplex 3 slaapkamers met sanitair worden ingericht. Een gedeelte van de rechter buitengevel zal worden verlaagd en deels worden heropgebouwd met panelen in glasdallen. Het dak in deze zone zal worden verwijderd en er zal op een afstand van 5.30 m, evenwijdig met de bestaande muur, een nieuwe gevel worden

gebouwd. Deze ingreep gebeurt om meer lichtinval te verkrijgen en een buitenruimte te bieden aan de appartementen op de benedenverdieping. Op de eerste verdieping zullen vier buitenterrassen worden gecreëerd. Langsheen de linker gevel zal de dakbedekking van een aanbouw worden verwijderd en op de bestaande muur die zich tegen de scheidingslijn bevindt zal aan de binnenzijde een ondoorzichtig scherm worden aangebracht. Ook hier worden buitenterrassen aangelegd.

Aan de straatzijde wordt een nieuw appartementsgebouw voorzien. Op de benedenverdieping zullen 2 commerciële ruimten worden ingericht. Op de eerste en tweede verdieping worden vier appartementen gecreëerd met elk een inkom, een keuken, een slaapkamer, sanitair en een leefruimte.

De directe omgeving wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwing gecombineerd met handel en bedrijvigheid. De omgeving kent een hoge woondichtheid en het eigendom is gelegen langsheen een gewestweg met een drukke verkeerstrafiek. Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan stelt dat in deze zone, langsheen de Alsebergsesteenweg, moet gestreefd worden naar een mix van functies maar de woonfunctie overheersend moet blijven. Het ingediende project voldoet aan deze doelstelling en aan de planologische voorschriften van het gewestplan. De plannen werden aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag die werd geweigerd op 18 maart 2014. De geplande werken aan de loods betreffen de herinrichting van de constructie binnen het bestaande bouwvolume, het nieuwe appartementsgebouw wordt ingeplant achter de rooilijn van de Alsebergsesteenweg. Tussen de loods en de achtergevel van het appartementsgebouw wordt er een afstand van 10 meter voorzien, hierdoor wordt voldoende afstand behouden tussen beide constructies. De projectie van het toekomstig gebouw vooraan houdt hierdoor voldoende rekening met de inplanting van de bestaande loods en is ruimtelijk inpasbaar in zijn omgeving.

De 2 panden op de benedenverdieping van de nieuwbouw zullen bijdragen tot de commerciële activiteiten in deze zone.

Door de hoge verkeersdruk in de omgeving en de beperkte parkeermogelijkheden kunnen deze ruimten enkel worden gebruikt voor functies die geen bijkomende verkeersstromen zullen geven. Voor de afscherming van de toegangsweg naar de loods wordt er een groenscherm langsheen de rechter perceelgrens voorzien en er wordt één toegang aangelegd naar de openbare weg. De ingediende aanvraag houdt rekening met de bestaande ruimtelijke toestand. De ingediende bezwaren omtrent de buffering, de inplanting, lichten en zichten werden weerlegd. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, overeenkomstig de beoordelingsgronden van artikel 4.3.1, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, van voornoemde codex wordt de vergunning gunstig geadviseerd.

Volgens artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5/5/2000, en latere wijzigingen, is het advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar vereist voor het oprichten, verbouwen of herbouwen van een gebouw met inbegrip van zijn normale, fysisch aansluitende aanhorigheden, met een bouwvolume groter dan 1000m³.

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

1. De voorwaarden in de adviezen van de Provinciale dienst der waterlopen, de brandweer en het Agentschap Wegen en Verkeer dienen te worden opgevolgd.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij in eigen naam en namens een aantal buurtbewoners op 29 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De heer Johan Van Lerberghe, bestuurder van NV Avondvrede, tekent eveneens administratief beroep aan bij de verwerende partij met een aangetekende brief van 30 oktober 2014.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 januari 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 5 februari 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op dezelfde dag gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een bestaande voormalig bedrijfsgebouw te verbouwen tot een een pand met 8 appartementen en op de voorliggende parking een nieuw gebouw te plaatsen met op de benedenverdieping twee handelsruimtes en daarboven nog eens 4 appartementen. Het perceel is 10a 64ca groot en behalve een strook achter de loods volledig bebouwd en verhard.

De bestaande loods is ingeplant op 26.50m vanaf de rand van de weg, tot tegen de rechtse perceelsgrens en tot nabij de linkse perceelsgrens, met daar een verharde ommuurde strook langs. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 29.97m tot op ca. 3m à 6m vanaf de achterste perceelsgrens. Dit gebouw heeft drie bouwlagen onder de kroonlijst en daarboven een zadeldak. De onderste bouwlaag is tot op 1.40m onder het maaiveld aangelegd tegenover de straat en het aanpalende perceel links. De rechts aanpalende percelen zijn lager gelegen, door het afhellend karakter met de straat mee, is de kroonlijst aan de rechter perceelsgrens 11.78m hoog.

Bij de ingreep aan de loods zal aan de rechter perceelsgrens een gedeelte van het gebouw verwijderd worden. De eerste verdieping, tweede verdieping en zolder worden teruggetrokken met 5.5m, met verwijdering van dit dakvlak en afknotting van de tip van het dak tot een klein stuk plat dak. Daarbij wordt nog slechts een gedeelte van de opstand van de zijmuur bewaard, tot 1.80m boven het terrasniveau en daarboven een 2m hoog scherm in glasdallen.

In de deels onder het maaiveld gelegen bouwlaag, zijnde de benedenverdieping, wordt een parkeergarage voor 20 wagens ingericht, toegankelijk via de bestaande afrit. Daarnaast zijn er 8 kleine berguimtes voor de appartementen. In de strook links naast het gebouw wordt een lange inkom gemaakt die toegang geeft tot twee traphallen naar de bovenliggende appartementen. Op de eerste verdieping is voorzien in vier appartementen met twee slaapkamers, met terrassen boven de inkomstrook en terrassen gericht naar de rechtse perceelsgrens op het dak van de onderliggende laag. Op de tweede verdieping (op plan opnieuw eerste verdieping benoemd), zijn de leefruimtes ondergebracht van vier duplexappartementen. Aan de rechtse zijgevel zijn er balkons aansluitend op de leefruimtes. Met een binnenspiltrap wordt dan de dakverdieping bereikt, waarin voor elk appartement drie slaapkamers zijn ondergebracht.

De nieuwbouw aan de straat is opgevat in half open orde op de links aanpalende perceelsgrens, met een doorgang naar het achterliggende gebouw in de rechtse bouwvrije strook van 4.20m. Dit nieuwe gebouw is 14.95m breed, met een bouwdiepte van 9m en is 3 bouwlagen hoog. Op de benedenverdieping zijn twee kleine handelsruimtes van ca.70m² gepland, en daarboven telkens twee gespiegelde appartementen met één slaapkamer, toegankelijk via een centrale inkompartij aan de straat. Dit tweede gebouw wordt op 6m van de rand van de weg ingeplant, met een afstand van 11.50m tot aan het achterliggende gebouw. De appartementen beschikken over terrasjes van 6m² aan de achtergevel. De zone tussen de twee gebouwen wordt deels als groenzone en deels als parking voor twee extra wagens ingericht.

De architectuur van beide gebouwen wordt op elkaar afgestemd met een sobere en functionele uitstraling. Voor de muren is een combinatie van overwegend ivoorkleurige crepi en

ondergeschikt grijze crepi, en stroken sidings. Het schrijnwerk is voorzien in grijs gelakt aluminium. De dakbedekking van het enige overblijvende schuine dakvlak wordt in zwarte dakpannen uitgevoerd.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen aan de Alsebergsesteenweg in Linkebeek, in het noorden van de gemeente, nabij de gemeentegrenzen met Beersel, Drogenbos en Brussel. Langs de Alsebergsesteenweg komt een vermenging van woningen en bedrijfsgebouwen voor. De plaats is vrij dicht bebouwd en verstedelijkt. De links aanpalende percelen zijn nog onbebouwd, links daarnaast is nog een diep ingeplant bedrijfsgebouw gelegen. Aan de rechtse perceelsgrens grenst het goed aan 7 tuinen, zijnde de zijdelingse tuinstrook van de eerste aanpalende woning aan de steenweg, en zes tuinen van een rij geschakelde woning aan een achterliggende binnenstraat: Hof ten Bleutesquare. Naargelang de aanwezige achterbouwen bij deze woningen zijn de tuinstroken er ca. 10m tot 13m diep.

...

5.7 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het herinrichten van een gebouw naar woongelegenheden en het oprichten van een appartementsgebouwtje met handelsruimtes, is niet in strijd met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag voorziet in een bestemmingswijziging en verbouwing zonder toename van de bebouwde oppervlakte. De aanvraag houdt dus geen vermindering in van de infiltratiecapaciteit van de bodem. Er dienen geen bijzondere maatregelen te worden vooropgesteld. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Nog los van de beoordeling van de impact van de verbouwing op de privacy in de aanpalende woningen en tuinstroken, stelt zich de meer fundamentele vraag of de bestemmingswijziging van een voormalig handelspand naar woningen op deze plaats verantwoord is. Voortgaande op de architectuur van dit gebouw werd dit gebouw al in de eerste helft van de 20ste eeuw opgericht als een groot magazijn met allemaal blinde gevels. Door de ontwikkeling van de diverse omliggende stedenbouwkundige structuren is deze loods volledig op de twee zijdelingse perceelsgrenzen komen te staan, en tot dicht bij de achterste perceelsgrens.

De ordening zoals die historisch is tot stand gekomen druist in tegen alle principes van een goede ruimtelijke ordening zoals die vandaag worden gehanteerd, met niet af te werken hoge blinde gevels tegen tuinstroken aan. Bovendien dient gesteld te worden dat er zich links aanpalend nog drie onbebouwde percelen bevinden, met een totaalbreedte van ca. 28m en een

diepte van ca. 50m tot 60m, die nog vrij te ordenen zijn, en waarvoor een betere ordening kan overwogen worden in samenhang met het perceel van de aanvraag. De huidige invulling verhindert hier een totaalordering die bijna 30 are zou kunnen beslaan op een bijna vierkante site die een potentieel heeft om in navolging van de aanpalende Hof ten Bleutesquare bijvoorbeeld met een binnenerf of binnenstraat(jes) in te vullen, ondersteunend aan de kern.

Voor bestaande gebouwen die onoordeelkundig ingeplant zijn worden gangbaar enkel beperkte werken toegestaan en enkel bestemmingswijzigingen die de bestaande gebruiksintensiteit en dynamiek niet ernstig verzwaken. Geenszins kunnen werken worden toegelaten die er toe leiden dat de bestaande ongelukkige situatie voor lange termijn bestendig wordt. Hier gaat het over een bijgebouw met hoge kroonlijsten tot ruim 11m, en dit tot op de zijdelingse perceelsgrenzen en tot op ca. 55m diep vanaf de rand van de weg, en dus ter hoogte van de normale tuinstrook. Een dergelijk gebouw kan onmogelijk nog worden toegelaten volgens de vandaag gangbare begrippen van een goede ruimtelijke ordening. Dit gebouw verstoort de normale belevingskwaliteit van de omliggende tuinstroken en leidt nu al tot een overmatige hinder inzake bezonning en belichting op de aanpalende percelen. Zelfs mits een zekere afbouw van de bestaande bebouwing blijft deze hinder zeer groot. De schaal en de bestemming van het gebouw stemmen niet overeen met wat in tuinstroken kan aanvaard worden. Visueel-vormelijk is een groot gebouw temidden van de tuinstroken ook niet aanvaardbaar en belemmert het een vrij doorzicht.

In deze situatie wordt de redenering gehanteerd dat de bestaande ongepaste ordening enerzijds een historische situatie is die decennialang gekend is en waarvoor er in de omgeving doorheen de jaren een bepaald draagvlak is ontstaan, maar anderzijds een versterking hiervan zeker niet wenselijk is. Hier dient een afweging gemaakt te worden tussen de omvang van de gevraagde werken en de implicaties voor de uitoefening van de eigendomsrechten wanneer deze ernstig beperkt worden. Zo is het buitenproportioneel om bij een kleine verbouwing aan een winkelpui te eisen om een volledige achterbouw af te breken. Afbraak kan per definitie slechts geëist worden wanneer deze als voorwaarde aan een vergunning 'redelijk en in verhouding' tot de werken staat. (het proportionaliteitsbeginsel zoals vertaald in art.4.2.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Evenmin kan vermeden worden dat aan bestaande, ruimtelijk onoordeelkundig ingeplante gebouwen onderhouds- en instandhoudingswerken gebeuren, die buiten de vergunningsplicht vallen.

Uitgaande van deze afwegingen wordt gangbaar geaccepteerd dat dergelijke bestaande gebouwen onveranderd wel kunnen behouden blijven, maar dit slechts in zoverre deze niet grondig verbouwd worden, uitgebreid worden, of de dynamiek van de bestemming niet toeneemt. In dit geval dient vastgesteld te worden dat de werken behoorlijk ingrijpend zijn op bouwtechnisch gebied en dat de dynamiek van de functie aanzienlijk verzwakt. Temeer daar de betrokken functie maakt dat de blinde gevels niet langer aangehouden kunnen worden en muurdoorbrekingen zich opdringen. Zelfs met de voorgestelde maatregelen tegen de schending van de privacy en mogelijk bijkomstige maatregelen die kunnen worden opgelegd is de impact na de verbouwing wel degelijk groter. En in elk geval wordt op deze wijze een langdurige en toekomstgerichte invulling gecreëerd. Ook in de richting van de links aanpalende percelen is er een belangrijke impact voor de eventuele toekomstige bebouwing op dit perceel. Dit is onaanvaardbaar en verhindert een meer positieve sanering van dit dichte woonweefsel. Bovendien wordt erkend dat het behoud van het bestaande gebouw ook een minder kwalitatieve invulling van de woningen in het project tot gevolg heeft. De terrassen bevinden zich aan de noordzijde en er is een gedeeltelijke insluiting door glasdallen, ten gevolge van de bestaande minder gunstige oriëntatie van het gebouw.

Gezien het voorliggende gevraagde gebouw de voorgestelde inplanting krijgt in samenhang met wat al op het perceel aanwezig is, is het niet raadzaam om dit gebouw onafhankelijk van de te herinrichten loods te vergunnen. Bij een totaalordening, bij voorkeur in samenhang met de links aanpalende percelen, zijn er andere opties mogelijk dan slechts een bouwblok parallel aan de straat.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het bestaande grootschalige gebouw is ingeplant op een zeer onoordeelkundige wijze op de beide perceelsgrenzen en verstoort de ordening van het bouwblok; in die omstandigheden is het niet wenselijk om grondige ingrepen toe te laten die een duurzame bestemming van dit gebouw voor de toekomst beogen;*
 - de druk die uitgaat van het gebouw op de omgeving wordt verhoogd door meerdere gebruikers van het gebouw en het aanbrengen van gevelopeningen;*
 - een totaalordening met de aanliggende onbebouwde percelen zou kansen bieden aan een project dat meerwaarde kan bieden voor de omgeving en wordt verhinderd door een duurzame bestemming van het gebouw.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid en het belang van de verzoekende partij betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft de draagwijdte van de vordering en de bevoegdheid van de Raad

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen beogen met de opgeworpen middelen immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 8 mei 2014:

...

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend (RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco; RvVb 13 mei 2014, nr. A/2014/0363; RvVb 21 november 2012, nr. A/2012/0494; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076 en RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021).

Uw Raad oordeelde hieromtrent reeds het volgende:

...

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partijen toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

In een arrest van 25 maart 2014 (nr. A/2014/0224) oordeelde Uw Raad in gelijkaardige zin:

...

Het door verzoekende partijen ingediende verzoekschrift tot vernietiging dient derhalve als onontvankelijk te worden afgewezen.

...”

2.

De verzoekende partijen antwoorden op deze exceptie:

“ ...

Verweerster argumenteert in haar antwoordnota op onnavolgbare wijze dat zij de ontvankelijkheid van het verzoekschrift wel betwist en dat verzoekers aan Uw Raad vragen om een opportuniteitsbeoordeling uit te voeren (zie antwoordnota, pag. 4-6).

Er kan worden gerepliceerd dat verzoekers in de geformuleerde middelen vragen dat Uw Raad de bestreden beslissing zou toetsen aan de in de middelen aangehaalde regelgeving, de voorschriften en aan de beginselen van behoorlijk bestuur, waartoe Uw Raad bevoegd is.

Verweerster wenst die toetsing door Uw Raad i.c. blijkbaar te vermijden.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij werpt op dat de middelen van de verzoekende partijen “*een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de aanvraag*” beogen terwijl de Raad enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend.

De Raad spreekt zich overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO als administratief rechtscollege onder andere uit over beroepen die worden ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen genomen in laatste aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning. Wanneer de Raad, overeenkomstig artikel 4.8.2, tweede lid VCRO, moet vaststellen dat de bestreden beslissing onregelmatig is, vernietigt hij deze beslissing.

Dit betekent dat de Raad inderdaad enkel over een vernietigingsbevoegdheid beschikt, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij en zich dus dient te beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen bestreden beslissing.

2.

Het door de verzoekende partijen ingesteld beroep strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing die een stedenbouwkundige vergunning weigert. Zoals uit de beoordeling blijkt, strekken de middelen, anders dan de verwerende partij met haar exceptie voorhoudt, niet tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

Uit haar repliek ten gronde blijkt dat de verwerende partij de middelen van de verzoekende partijen niet, minstens niet uitsluitend, als zogenaamde opportunitetskritiek heeft begrepen maar evenzeer als kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de wettigheidskritiek van de verzoekende partijen desgevallend als ongegrond dient verworpen te worden, doet hieraan geen afbreuk.

3.

De Raad wenst dan ook op te merken dat het zonder meer formuleren van een exceptie, als was het een stijlfomule, zoals de verwerende partij doet, de geloofwaardigheid van haar verweer geenszins ten goede komt. Het staat een partij vanzelfsprekend vrij de ontvankelijkheid van een vordering te betwisten maar, net als een middel overigens, veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij, zowel in feite als in rechte, voldoende concreet te zijn.

Men kan in alle redelijkheid dan ook niet ernstig voorhouden, zoals de verwerende partij, dat de middelen als loutere opportunitetskritiek moet worden afgedaan om in het vervolg van het verweer de betrokken middelen als volwaardige wettigheidskritiek te ontmoeten en aldus in essentie het tegenovergestelde te beweren.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun eerste middel de schending aan van artikel 4.7.21 VCRO, artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 61-62, 76 en 517-526 van het Wetboek van Vennootschappen.

Zij zetten uiteen:

“... ”

Verzoekers hebben bij schrijven d.d. 27.11.2014 en 04.02.2015 de ontvankelijkheid van het beroep van de heer J. VAN LERBERHE ns. Avondvrede NV, maatschappelijke zetel Alsebergsesteenweg 68, als volgt betwist (stukken 2 en 7):

-Brief d.d. 27.11.14 (stuk 7):

...

-Brief d.d. 04.02.15 (stuk 2):

...

De Deputatie verklaart het beroep van de heer J. Van Lerberghe namens Avondvrede NV evenwel toch ontvankelijk en beslist vervolgens tot weigering van de aanvraag (zie stuk 1).

De Deputatie verstrekt voor deze ontvankelijkheidsverklaring volgende motivering in haar beslissing:

...

Deze motivering volstaat niet in het licht van de geformuleerde betwisting. Deze motivering illustreert vooral dat de deputatie de betwisting zoals geformuleerd door verzoekers niet zorgvuldig heeft onderzocht. De deputatie formuleert immers voornamelijk overwegingen over de ontvankelijkheidsvoorschriften inzake de wijze van indiening, de kennisgeving en tijdigheid van het beroep, maar daar ging de betwisting helemaal niet over.

De betwisting ging primair over de vereiste dat de beroeper persoonlijk hinder of nadelen ondervindt en dat ook moet aantonen (quod non i.c.; het terrein gesitueerd links naast het bouwperceel, gezien van op de Alsebergsesteenweg is onbebouwd – er wordt geen eigendomsbewijs voorgelegd – het perceel staat te koop, zie stukken 2 en 7). Aan die vereiste werd i.c. niet voldaan.

En secundair ging de betwisting over de vereiste dat een beroeper-rechtspersoon (i.c. Avondvrede NV) tevens haar statuten en de beslissing tot in rechte treden/ instellen van het administratief beroep moet voorleggen zodat nagegaan kan worden of op het ogenblik van het instellen van het administratief beroep aan de regels inzake vertegenwoordiging, beraadslaging, tegenwerpelijkeid en bevoegdheid waaraan de NV Avondvrede als naamloze vennootschap is onderworpen (zie art. de artikelen 61-62, 76 en 517-526 van het Wetboek van Vennootschappen) werd voldaan (zie bv. RvVb, nr. A/2011/0035 waarbij Uw Raad besloot dat de deputatie het administratief beroep derhalve onontvankelijk had moeten verklaren: (...)

Onderzoek van het administratief dossier ter provincie heeft uitgewezen dat die documenten voor wat betreft beroeper Avondvrede NV allemaal ontbraken.

De deputatie had het beroep dan ook onontvankelijk moeten verklaren, minstens heeft zij haar andersluidende beslissing niet op zorgvuldige en afdoend gemotiveerde wijze genomen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Naast het beroepschrift van de heer Van Lerberghe namens Avondvrede nv werd immers ook een beroepschrift ingediend door Dours-Waelbrouck namens zichzelf en een aantal buurtbewoners. Ook dit beroepschrift is ontvankelijk. Verwerende partij kon dan ook wel degelijk voorliggende aanvraag in haar volledigheid onderzoeken.

Verzoekende partijen hebben dan ook geen enkel belang bij het inroepen van dit middel. Vaste rechtspraak vereist dat bij een vordering tot vernietiging, de verzoekende partij een belang bij elk van de aangehaalde middelen moet aantonen.

Bovendien wordt in het beroepschrift van de heer Van Lerberghe namens Avondvrede nv wel degelijk een omschrijving gegeven van de hinder of nadelen die beroeper persoonlijk kan ondervinden. Het beroepschrift vermeldt immers:

“3. Bezwaar tegen het ongegrond verklaren van inboeten woonkwaliteit naar privacy, zichthinder, lawaaihinder enz. door het aanbrengen van ondoorzichtig glas in de vensters inkom traphal.

Dat vensteropeningen van de traphal niet behoren tot de leefruimte zou kunnen aanvaard worden.

Beperking woonkwaliteit t.g.v. inkijk, beperking privacy, lawaaihinder (terrassen met inkom) via vensters slaapkamers enz. wordt niet weggenomen door enkel vensters van traphal ondoorzichtig te maken.”

Beroeper stelt dus dat de vergunning afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen een vermindering van woonkwaliteit (inkijk, beperking van de privacy en lawaaihinder) tot gevolg zal hebben.

De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins de aangevoerde bepalingen en/of beginselen.

...

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe:

“ ...

** Verweerster stelt dat verzoekers geen belang hebben bij het middel omdat er nog een administratief beroep werd ingesteld door Dours-Waelbrouck e.a..*

Zoals verder zal blijken roept verweerster die exceptie in omdat zij ten gronde er niet in slaagt deugdelijk verweer te voeren t.a.v. dit 1e middel.

Anders dan verweerster stelt bezitten verzoekers wel over het vereiste belang bij het middel.

Ten eerste wordt de ontvankelijkheid van het beroep ingesteld door Dours-Waelbrouck e.a. evenzeer betwist in het 2e middel.

Bovendien, en veel belangrijker nog, is het niet omdat er nog een ander administratief beroep werd ingesteld dat verweerster, na vernietiging van de bestreden beslissing, dezelfde beslissing ten gronde zal (dienen te) nemen.

Dat kan, weze het ev. op basis van wijzigingen inzake de regelgeving, weze het op basis van wijzigingen m.b.t de plaatsgesteldheid, weze het op basis van andere inzichten, etc., een andere beslissing zijn.

Verzoekers hebben belang bij een middel dat leidt tot de nietigverklaring van de bestreden beslissing. Het middel leidt tot vernietiging van de bestreden beslissing. Er kan niet worden vooruitgelopen op toekomstige hypotheses:

Zie bv. R.v.st., nr. 232.988, 20.11.2015:

...

** Verweerster voert als verweer t.a.v. het middel aan dat de heer VAN LERBERGHE ns. AVONDVREDE NV in het beroepsschrift wel een omschrijving heeft gegeven van de hinder of nadelen die hij persoonlijk kan ondervinden (antwoordnota, pag. 7).*

-> Er kan worden vastgesteld dat verweerster er in de antwoordnota voor kiest om op een significant onderdeel van dit 1e middel niet te repliceren.

Het betreft hier het aspect van de vereiste van ontvankelijkheid bestaande in de voorlegging van de statuten en van de beslissing tot in rechte treden bij het instellen van administratief beroep door AVONDVREDE NV op 30.10.2014.

Verweerster betwist bijgevolg niet dat i.c. door AVONDVREDE NV aan die vereisten niet werd voldaan en dat zij dit beroep ten onrechte ontvankelijk heeft verklaard.

...

-> Verder antwoordt verweerster ook niet op het onderdeel bestaande in de verplichting tot zorgvuldig onderzoek en in de verantwoording, motivering, in de bestreden beslissing om het beroep van AVONDVREDE NV op het punt van de hinder/ nadelen ontvankelijk te verklaren, waar verzoekers dit bovendien in het kader van het administratief beroep omstandig betwist hadden.

Verweerster citeert immers in haar antwoordnota uit het beroepsschrift van AVONDVREDE en niet uit haar eigen beslissing en nog minder betreft zij daarbij de schriftelijke argumentatie van verzoekers d.d. 26.11.14 en 04.02.15 die haar werd overgemaakt.

...

-> Derdens gaat verweerster, door in de antwoordnota uit het beroepsschrift te citeren, andermaal voort op de beweringen van AVONDVREDE, terwijl verzoekers in hun schriftelijke argumentatie d.d. 26.11.14 en 04.02.15 en op de hoorzitting juist elementen hadden aangebracht die deze beweerde hinder en nadelen en ook de vereiste dat deze persoonlijk werd ondergaan, hadden ontkracht.

Het is aan de de beroeper om effectief aan te tonen dat hij persoonlijk hinder of nadelen ondervindt (quod non i.c.; het terrein gesitueerd links naast het bouwperceel, gezien van op de Alsebergsesteenweg is onbebouwd – er wordt geen eigendomsbewijs voorgelegd – het perceel staat te koop, zie stukken 2 en 7). Aan die vereiste werd i.c. niet voldaan. Verweerster neemt beweringen voor bewijs en liet de betwisting vanwege verzoekers die wel werd gestaafd door stukken, links liggen. Dat komt allemaal nergens aan bod in de bestreden beslissing.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat de verwerende partij het administratief beroep van de heer VAN LERBERGHE, namens de nv AVONDVREDE, als onontvankelijk had moeten verwerpen.

De verwerende partij betwist op haar beurt de ontvankelijkheid van dit middel door te stellen dat de verzoekende partijen er geen belang bij hebben.

2.

Een verzoekende partij zal in beginsel slechts belang bij een middel hebben indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel haar een voordeel oplevert en de aldus

aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De Raad is van oordeel dat zulks niet het geval is met het voorliggende middel.

Zelfs al zou vastgesteld worden dat de verwerende partij met de bestreden beslissing het administratief beroep van de heer VAN LERBERGHE, namens de nv AVONDVREDE, onterecht ontvankelijk heeft verklaard, dan nog kan niet betwist worden, wat de verzoekende partijen trouwens niet doen, dat de tussenkomenende partij op ontvankelijke wijze administratief beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Linkebeek en de verwerende partij op grond van het administratief beroep van de tussenkomenende partij de aanvraag in haar volledigheid kon onderzoeken en er een beslissing over nemen.

De enkele vaststelling dat de verwerende partij het administratief beroep van de heer VAN LERBERGHE, namens de nv AVONDVREDE, onterecht ontvankelijk heeft verklaard, levert in voorkomend geval de verzoekende partijen geen voordeel op. Dit laatste niet in het minst nu de verzoekende partijen evenmin aantonen dat het onontvankelijk verklaren van het administratief beroep van de heer VAN LERBERGHE, namens de nv AVONDVREDE, onverminderd het ontvankelijke administratief beroep van de tussenkomenende partij, aanleiding zou hebben gegeven tot een verschillende inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel de schending aan van artikel 4.7.21 VCRO, artikel 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen van 24 juli 2009, van het zorgvuldigheidsbeginsel, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de artikelen 61-62, 76 en 517-526 van het Wetboek van Vennootschappen.

Zij zetten uiteen:

“ ...

Verzoekers hebben bij schrijven d.d. 27.11.2014 en 04.02.2015 de ontvankelijkheid van het beroep van het beroep DOURS e.a. als volgt betwist (stukken 2 en 7):

-Brief d.d. 27.11.14 (stuk 7):

...

-Brief d.d. 04.02.15 (stuk 2):

...

De Deputatie verklaart het beroep ingediend door DOURS-WAELBROUCK namens zichzelf en een aantal buurtbewoners evenwel toch ontvankelijk en beslist vervolgens tot weigering van de aanvraag.

De Deputatie verstrekt voor deze ontvankelijkheidsverklaring volgende motivering in haar beslissing (zie stuk 1):

...

Deze motivering volstaat niet in het licht van de geformuleerde betwisting. Deze motivering illustreert vooral dat de deputatie de betwisting zoals geformuleerd door verzoekers niet

zorgvuldig heeft onderzocht. De deputatie formuleert immers voornamelijk overwegingen over de ontvankelijkheidsvoorschriften inzake de wijze van indiening, de kennisgeving en tijdigheid van het beroep, maar daar ging de betwisting helemaal niet over.

De betwisting ging over de vereiste van de tijdige betaling van de dossiervergoeding. Er werd op grond van art. 4.7.21 §§1, 2, 3 4 en 5 VCRO, en naar analogie met wat geldt in de procedure voor Uw Raad m.b.t. het griffierecht, beargumenteerd dat elke beroepsindiener voor zijn dossier een vergoeding van 62,50 EUR verschuldigd is op rekening van de provincie. Dat is logisch omdat de regelmatigheid en de rechtmatigheid van een (vergunnings-)beslissing door het indienen van hun beroep, ook t.a.v. hun persoonlijk onderzocht en verantwoord moet worden. In casu werd maar 62,50 EUR overgeschreven voor in totaal 10 beroepers (4 koppels en 2 individuen – zie ook de bijlagen bij stuk 8, zijnde de overschrijvingsattesten m.b.t. de dossiervergoeding). De verwerende partij verklaart evenwel het administratief beroep van Dours-Waelbrouck ontvankelijk namens zichzelf en namens alle de andere bewoners die het beroepsschrift ondertekenden. Dat kan niet, minstens had de ontvankelijkheidsverklaring inzake de dossiervergoeding beperkt moeten blijven tot Dours en alleszins tot Dours-Waelbrouck. En alleszins heeft de deputatie haar beslissing aangaande de vereiste van de dossiervergoeding en de daaraan gekoppelde ontvankelijkheid niet op een zorgvuldige en afdoend gemotiveerde wijze genomen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Art. 4.7.21, §5 VCRO bepaalt:

“In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepsschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.”

Per dossier dat wordt ingediend bij de deputatie is dus één dossiervergoeding verschuldigd. In de VCRO wordt niet verder verduidelijkt of er meerdere dossiervergoedingen dienen betaald te worden naargelang het aantal beroepsindieners per beroepsschrift.

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren, is dit anders dan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Art. 21, §1 van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt immers:

“Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 175 euro.

Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij het indienen van een verzoekschrift tot schorsing of van een verzoekschrift tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid, bedraagt 100 euro.

Het rolrecht dat verschuldigd is per tussenkomende partij, bedraagt 100 euro, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

De bedragen die verschuldigd zijn overeenkomstig dit artikel worden vijfjaarlijks op 1 januari geïndexeerd op basis van de ABEX-index, met als basisindex die van januari 2014, en met een eerste indexatie op 1 januari 2019. De bedragen worden afgerond naar de dichtstbijzijnde euro. Als het bedrag precies de helft van een euro is, wordt het bedrag naar boven afgerond.”

Hier wordt wel uitdrukkelijk aangegeven dat het rolrecht per verzoeker is verschuldigd. In art. 4.7.21, §5 VCRO wordt enkel gesteld dat er per ingediend beroepschrift een dossiervergoeding verschuldigd is. Het is dus niet vereist dat elke beroeper persoonlijk een vergoeding betaalt.

Derhalve heeft verwerende partij volkomen terecht besloten tot de ontvankelijkheid van het beroepschrift van Dours-Waelbrouck.

*De bestreden beslissing schendt dan ook geenszins de aangevoerde bepalingen en/of beginselen.
...”*

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe:

“ ...

Verder tracht verweerster in haar antwoordnota ten onrechte de aandacht van Uw Raad te verleggen naar art. 21 van het decreet van 04.04.2014.

Het gaat i.c. niet over artikel 21 van dat decreet maar over art. 4.7.21 VCRO zoals van toepassing op het betrokken administratief beroep.

De samenlezing van de §§2, 3 en 5 van dit art. 4.7.21 VCRO impliceert dat de vergoeding ad 62,50 EUR verschuldigd is per beroeper. Verweerster betreft nergens art. 4.7.21 §§2, 3 en 5 VCRO tezamen in haar repliek. Verweerster negeert in de antwoordnota de §§2 en 3 van art. 4.7.21 VCRO en heeft enkel oog voor §5 van art. 4.7.21 VCRO terwijl die §5 duidelijk §2 aanhaalt.

Tenslotte betwist verweerster in de antwoordnota ook niet dat zij, in het kader van het administratief beroep, ook een aftoetsing van haar beslissing (naar regelmatigheid en rechtmatigheid) heeft moeten maken t.a.v. alle beroepers afzonderlijk, precies zoals Uw Raad doet in het kader van het annulatieberoep.

...”

5.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Er is, door onwetendheid, bij de provincie, slechts één enkele betaling geweest voor de zes beroep indieners, maar toch handel ik verder, in samenspraak met hen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tweede middel aan dat het administratief beroep enkel ontvankelijk is in hoofde van de tussenkomen partij, omdat slechts één keer dossiervergoeding werd betaald en niet voor de in totaal tien beroepsindieners.

2.

Met verwijzing naar de bij de beoordeling van het eerste middel gedane overwegingen en vaststellingen merkt de Raad op dat de verzoekende partijen evenmin belang hebben bij het tweede middel.

Artikel 4.7.21, §5 VCRO stelt:

“ ...

In de gevallen, vermeld in §2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.

...”

Nog los van de vraag of de dossiervergoeding verschuldigd is per administratieve beroepsindiener dan wel per beroepsschrift dan nog moet vastgesteld worden dat het administratief beroep van de tussenkomen partij, wat de verzoekende partijen overigens uitdrukkelijk bevestigen, ontvankelijk is. De verzoekende partijen tonen opnieuw niet aan dat het feit dat enkel het administratief beroep van de tussenkomen partij ontvankelijk zou zijn, in voorkomend geval aanleiding zou hebben gegeven tot een verschillende inhoudelijke beoordeling van de aanvraag.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun derde middel de schending aan van artikel 4.3.1 en 4.7.23 VCRO, het zorgvuldigheidsbeginsel en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Zij zetten uiteen:

“ ...

** B. Eerste middelonderdeel:*

Verzoekende partijen hebben i.c. in administratief beroep diverse argumenten ontwikkeld in aanvulling op de vergunningsbeslissing van het CBS d.d. 23.09.2014 en in repliek op de beroepsschriften van Dours-Waelbrouck en Avondvrede NV enerzijds en op het verslag van de PSA anderzijds.

Ten eerste hebben zij reeds bij brieven d.d. 26.11.14, aangetekend verzonden op 27.11.14, verweerster in het bezit gesteld van hun repliek op de beroepsschriften zoals ingediend

door Dours-Waelbrouck e.a. enerzijds en Van Lerberghe ns. Avondvrede NV anderzijds (stuk 7).

In die brieven hebben zij tevens gevraagd om een afschrift te krijgen van het advies van de PSA. Bij e-mail d.d. 12.01.2015 werd dat verzoek nogmaals herhaald (stuk 5).

Verzoekende partijen hebben dan echter pas bij e-mail van verweester d.d. 27.01.2015 een afschrift ontvangen van het verslag van de PSA terwijl dat verslag reeds op 04.01.2015 blijkt te zijn opgemaakt (zie stuk 4).

Het feit dat verweester dat verslag zolang voor verzoekende partijen achtergehouden heeft roept reeds vragen op.

Het verslag van de PSA maakt verder geen melding van de verweerschriften van verzoekers d.d. 26.11.14, noch van hun inhoud.

Van belang is verder dat de PSA in het kwestieuze verslag d.d. 04.01.15 niet adviseert om de administratieve beroepen gegrond te verklaren, maar toch (op grond van een eigen en nagenoeg volledig nieuwe visie inzake de goede plaatselijke ordening, volkomen afwijkend van het standpunt van het CBS ter zake) adviseert om de aanvraag te weigeren.

Dit was trouwens een reden te meer om verzoekers zo snel mogelijk, minstens eerder dan 27.01.15, in het bezit van dit verslag te stellen.

Middels een replicerende e-mail d.d. 04.02.2015 hebben de verzoekende partijen verweester dan in het bezit gesteld van hun aanvullende verweernota (8 pagina's) en van de bijlagen die daarbij gevoegd waren (stukken 2 en 3).

Dezelfde verweernota met bijlagen werd daags nadien, d.i. op de hoorzitting d.d. 05.02.2015, nogmaals afgegeven aan de vertegenwoordigers van de provincie.

Bij nazicht blijkt de verwerende partij op dezelfde dag, d.i. 05.02.2015, haar beslissing al genomen te hebben. Die beslissing is een quasi woordelijke overname van het advies van de PSA d.d. 04.01.15.

De kwestieuze beslissing maakt geen melding van de verweerschriften van verzoekers d.d. 26.11.14 en d.d. 04.02.2015.

Bovenaan pag. 2 in de bestreden beslissing heeft verweester weliswaar een summiere weergave opgenomen van een aantal (zeker niet alle) van de argumenten die op de hoorzitting door verzoekers "gepleit" werden.

Verder in de bestreden beslissing laat verweester evenwel noch die op pag. 2 weergegeven argumenten, noch de andere argumenten zoals opgenomen in de verweerschriften d.d. 26.11.14 en 04.02.15, nog aan bod komen.

Verweester besteedt dan ook geen aandacht aan die argumentatie van verzoekende partijen, laat staan dat zij die argumenten in haar beoordeling en afweging zou betrekken (zie bestreden beslissing, punten 4 tot en met 5.7) of in haar beslissing d.d. 05.02.15 in een (concrete en afdoende) motivering desbetreffend zou voorzien.

De bestreden beslissing .d.d 05.02.15 is vanaf punt 4 tot en met punt 5.7. een woordelijke overname van het verslag van de PSA van 04.01.2015. Er is op al die punten geen letter gewijzigd.

- B.1. Verzoekers zijn primair van mening dat deze gang van zaken strijdig is met art. 4.7.23 VCRO juncto het zorgvuldigheidsbeginsel.

Juncto het zorgvuldigheidsbeginsel is de hoorplicht ex art. 4.7.23 VCRO niet beperkt tot het louter formeel noteren van (sommige van) de argumenten die de aanvrager van de vergunning mondeling aanhaalde op de hoorzitting, gevolgd door de overname van die notities in de bestreden beslissing, welke op dezelfde dag als die van de hoorzitting wordt genomen.

Zie o.a. R.v.st., nr. 205.696, 24.06.2010:

10. Het doel van de hoorplicht, zoals vastgelegd in voormeld artikel 53, §1, tweede lid van het gecoördineerde decreet, is enerzijds aan de aanvrager of diens raadsman, alsook aan het college van burgemeester en schepenen en aan de gemachtigde ambtenaar, de mogelijkheid te bieden hun opmerkingen te doen kennen met betrekking tot de zaak en anderzijds de deputatie in staat te stellen met volledige kennis van zaken over het beroep een beslissing te nemen. Om te voldoen aan de hoorplicht is het dan ook vereist dat de deputatie in kennis wordt gesteld van de bevindingen van de hoorzitting vooraleer een beslissing wordt genomen.

Het weze herhaald dat:

- de bestreden beslissing geen melding maakt van de verweerschriften d.d. 26.11.14 en het aanvullend verweerschrift d.d. 04.02.15,*
- de weergave van de argumenten aangebracht door verzoekers op pag. 2 in de bestreden beslissing summier is en geenszins samenvalt met de inhoud van die verweerschriften d.d. 26.11.14 en 04.02.15*
- de bestreden beslissing op dezelfde dag als de hoorzitting is genomen*
- de bestreden beslissing in de cruciale overwegingen met geen woord verschilt van het advies dat de PSA op 04.01.15 uitbracht, d.i. voor het aanvullend verweerschrift dat hierop repliceerde.*

Het blijkt dan ook niet dat verweerster (de deputatie) i.c. op basis van volledige dossiers en na een behoorlijke afweging van alle ter zake dienende gegevens beslist heeft.

- B.2. De verwerende partij laat secundair ook na om volgende elementen zelf in de beoordeling te betrekken (zorgvuldigheidsbeginsel), minstens laat zij na om hiervoor in een concrete en afdoende motivering te voorzien (motiveringsplicht):

B.2.1. Verweerster hanteert als kernredenering voor de weigering van de aanvraag dat de aanvraag een bestemmingswijziging behelst van handel naar wonen en dat deze nieuwe bestemming een zwaardere impact heeft op de onmiddellijke omgeving dan de bestaande, en wel omdat het gebouw na verbouwing nog altijd tot op de zijdelingse perceelsgrenzen reikt, de kroonlijsthoogte ruim 11m bedraagt en de blinde zijgevel doorbroken wordt. Verweerster stelt dat een totaalordening van het bouwperceel met enkele omliggende percelen noodzakelijk is voorafgaandelijk aan de afgifte van enige stedenbouwkundige vergunning (zie stuk 1 - bestreden beslissing, pag. 5-6):

“De aanvraag voorziet een bestemmingswijziging...

....bestemmingswijziging van een handelspand naar woningen...

Voor bestaande gebouwen die onoordeelkundig ingeplant zijn worden gangbaar enkel beperkte werken toegestaan en enkel bestemmingswijzigingen die de bestaande gebruiksintensiteit en dynamiek niet ernstig verzwaren...

Hier gaat het over een bijgebouw met hoge kroonlijsten tot ruim 11m, en dit tot op de zijdelingse perceelsgrenzen....

Dit gebouw....leidt nu al tot een overmatige hinder inzake bezonning en belichting op de aanpalende percelen....

In dit geval dient vastgesteld dat de werken behoorlijk ingrijpend zijn op bouwtechnisch gebied en dat de dynamiek van de functie aanzienlijk verzwakt. Temeer daar de betrokken functie maakt dat de blinde gevels niet langer aangehouden kunnen worden en muurdoorbrekingen zich opdringen. Zelfs met de voorgestelde maatregelen tegen de schending van de privacy, en mogelijk bijkomstige maatregelen die kunnen worden opgelegd, is de impact na de verbouwing wel degelijk groter...

Bij een totaalordening, bij voorkeur in samenhang met de links aanpalende percelen, zijn er andere opties mogelijk dan slechts een bouwblok parallel aan de straat.”

Deze kernredenering was reeds opgenomen in het advies van de PSA. Verzoekende partijen hebben desbetreffend volgende kritiek geformuleerd in hun verweerschrift d.d. 04.02.15 (stuk 2):

...

Er werd m.a.w. door verzoekers in de administratieve beroepsprocedure gewezen op de huidige functie van het gebouw (ambacht, handel) zodat de bestemmingswijziging die de aanvraag impliceert gewestplanmatig een terugkeer is naar de hoofdfunctie (wonen).

Tevens werd door verzoekers gewezen op de standpunten zoals eerder ingenomen m.b.t. het kwestieuze gebied en m.b.t. de reconversie van een verwaarloosd bedrijfsgebouw zoals i.c. het geval is voor localisatie van woonfunctie door de Vlaamse overheid (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen), en door de Gemeentelijke overheid (gemeentelijk structuurplan – vergunning d.d. 23.09.14 – géén noodzaak tot totaalordening/ initiatief tot enig gemeentelijk PRUP terwijl het i.c. haar bevoegdheid is gelet op art. 2.2.1 VCRO), maar ook door verweerster als Provinciale overheid zelve (provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant, pag. 175 en 218).

Verweerster betreft al die elementen echter niet zelf in de beoordeling, terwijl dit nochtans wel voortvloeide uit art. 4.3.1 VCRO en uit het zorgvuldigheidsbeginsel en terwijl verweerster de kennis van deze verschillende elementen nota bene nog eens erkent op pag. 2 in de bestreden beslissing en de juistheid hiervan ook niet als zodanig betwist (zie bestreden beslissing, pag. 2, bovenaan: “Voorheen was er een functie aanwezig van KMO en ambacht, die zwaarder woog dan de appartementen, het gebouw staat er ook al langer dan de aanliggende woningen. Linkebeek hoort bij het VSGB. Volgens het provinciaal structuurplan wordt reconversie aangemoedigd om leegstaande bedrijfsgebouwen om te

zetten naar woongebouwen. Voor een totaalordening is de betrokkenheid van de gemeente nodig.”).

Evenmin antwoordt verweerster in de bestreden beslissing op concrete en afdoende gemotiveerde wijze op deze grieven waar deze reeds opgenomen waren in het aanvullend verweerschrift d.d. 04.02.15.

B.3. Verweerster overweegt op pag. 5 en 6 in de bestreden beslissing (stuk 1):

“Voor bestaande gebouwen die onoordeelkundig ingeplant zijn worden gangbaar enkel beperkte werken toegestaan en enkel bestemmingswijzigingen die de bestaande gebruiksintensiteit en dynamiek niet ernstig verzwaren...Hier gaat het over een bijgebouw met hoge kroonlijsten tot ruim 11m, en dit tot op de zijdelingse perceelsgrenzen....Dit gebouw....leidt nu al tot een overmatige hinder inzake bezonning en belichting op de aanpalende percelen....In dit geval dient vastgesteld dat de werken behoorlijk ingrijpend zijn op bouwtechnisch gebied en dat de dynamiek van de functie aanzienlijk verzwakt. Temeer daar de betrokken functie maakt dat de blinde gevels niet langer aangehouden kunnen worden en muurdoorbrekingen zich opdringen. Zelfs met de voorgestelde maatregelen tegen de schending van de privacy, en mogelijk bijkomstige maatregelen die kunnen worden opgelegd, is de impact na de verbouwing wel degelijk groter...

Verweerster neemt hiermee de inhoud van het verslag van de PSA d.d. 04.01.2015 letterlijk over.

Verzoekende partijen hadden echter in hun aanvullend verweerschrift d.d. 04.02.15 reeds een aantal feitelijke vergissingen in deze overwegingen uit het advies van de PSA blootgelegd en aandacht verzocht voor de plaatselijke historiek (loods stond er, nadien zijn de woningen Hof ten Bleutesquare er gekomen) en voor pluspunten van de aanvraag die de PSA niet/ onvoldoende in de beoordeling betrok.

Met name stelden verzoekers:

...

Verweerster betreft die grieven echter niet zelf in de beoordeling, terwijl dit nochtans wel voortvloeide uit art. 4.3.1 VCRO en uit het zorgvuldigheidsbeginsel, en terwijl verweerster de kennis van verschillende grieven nota bene nog eens erkent op pag. 2 in de bestreden beslissing en de juistheid hiervan niet betwist, zoals o.a. het gegeven dat de loods er eerst stond en dat er nadien woningen aan het Hof ten Bleutesquare zijn gebouwd waarvan de tuinen op deze loods uitgaven (zie bestreden beslissing, pag. 2, bovenaan).

Evenmin antwoordt verweerster in de bestreden beslissing op concrete en afdoende gemotiveerde wijze op deze grieven waar deze reeds opgenomen waren in het aanvullend verweerschrift d.d. 04.02.15.

Minstens heeft verweerster haar beslissing niet feitelijk juist gemotiveerd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Vooreerst schijnen verzoekende partijen er verkeerdelijk van uit te gaan dat de motiveringsplicht van verwerende partij dezelfde zou zijn als de motiveringsplicht die geldt

voor jurisdictionele beslissingen. Wanneer een deputatie uitspraak doet over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij immers op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het beroep onderzoekt verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. De motiveringsplicht die op verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat de motivering draagkrachtig is, hetgeen in casu het geval is. Aan de formele en materiële motiveringsplicht is met andere woorden voldaan wanneer de door het bestuur aangehaalde motieven volstaan om de beslissing te dragen (A. MAST, J. DUJARDIN, M. VAN DAMME, en J. VANDE LANOTTE, *Overzicht van het Belgisch Administratief Recht*, Mechelen, Kluwer, 2002). Door niet alle argumenten van verzoekende partijen te weerleggen, maar hierbij wel de beslissing afdoende en uitdrukkelijk te motiveren, heeft verwerende partij dan ook geenszins het motiveringsbeginsel geschonden.

Overeenkomstig art. 4.7.23, §1 VCRO neemt de deputatie haar beslissing op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Art. 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.”

Nergens wordt een termijn bepaald waarbinnen het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan de betrokkenen moet worden bezorgd.

De beroeper moet de mogelijkheid krijgen om zijn opmerkingen te geven op het dossier zoals het ter beoordeling ligt aan het bestuur. In casu hebben verzoekende partijen een afschrift van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar ontvangen op 27 januari 2015, terwijl de hoorzitting plaatsvond op 5 februari 2015. Verzoekende partijen hebben bijgevolg wel degelijk de mogelijkheid gekregen om hun opmerkingen te geven op het dossier.

Art. 4.7.23, §1 VCRO bepaalt slechts dat de deputatie haar beslissing moet nemen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Verwerende partij kan de motivering van haar beslissing op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar steunen, zelfs door de letterlijke overname van (de motivering van) dit verslag. Wel moet verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermelden dat zij zich bij dit (eensluidend) verslag aansluit (RvVb 5 mei 2015, in de zaak 1011/0627/SA/8/0564). In de bestreden beslissing wordt dit uitdrukkelijk bepaald:

“De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 4 januari 2015 met kenmerk: RMT-RO-BB-2014-0532-PSA-01-verslag.”

...

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag uitdrukkelijk aan de goede ruimtelijke ordening getoetst en zij heeft hierbij terecht geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij overweegt immers in de bestreden beslissing:

...

Bovendien steunt de kritiek die verzoekende partijen uiteenzetten enkel op een feitelijke beoordeling van de zaak en toont ze niet aan dat verwerende partij bij de beoordeling van de aanvraag, de grenzen van haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid zou hebben overschreden. Het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning gaat immers gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte; de overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, randnr. 304).

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (RvS 30 november 2010, nr. 209.315, Del Turco; RvVb 31 mei 2011, nr. A/2011/0081; RvVb 24 mei 2011, nr. A/2011/0076; RvVb 15 maart 2011, nr. A/2011/0021).

Daarnaast werpen verzoekende partijen in hun verzoekschrift op dat verwerende partij in de bestreden beslissing ten onrechte verschillende argumenten van verzoekende partijen uit hun verweerschrift niet zou beantwoorden. (...)

Overigens, van enige schending van het motiveringsbeginsel kan er in casu hoe dan ook geen sprake zijn. (...)

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. (...)

Verder stellen verzoekende partijen in hun verzoekschrift dat verwerende partij “deze verschillende elementen nota bene nog eens erkent op pag. 2 in de bestreden beslissing en de juistheid hiervan ook niet als zodanig betwist (zie bestreden beslissing, pag. 2, bovenaan: “Voorheen was er een functie aanwezig van KMO en ambacht, die zwaarder woog dan de appartementen, het gebouw staat er ook al langer dan de aanliggende woningen. Linkebeek hoort bij het VSBG. Volgens het provinciaal structuurplan wordt reconversie aangemoedigd om leegstaande bedrijfsgebouwen om te zetten naar woongebouwen. Voor een totaalordering is de betrokkenheid van de gemeente nodig.”).

Verzoekende partijen verwijzen hier evenwel naar een loutere weergave van de argumenten die werden toegelicht op de hoorzitting. Het betreft hier dus in geen geval een oordeel van verwerende partij.

...

Uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. Verwerende partij heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is. Hiervoor kan verwezen worden naar de motivering in punt 5.7 ‘Beoordeling’ van de bestreden beslissing.

Evenmin schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. Verwerende partij heeft de onderliggende feitelijke gegevens in de bestreden beslissing op een correcte wijze geïnterpreteerd, heeft haar beslissing voldoende juridisch gemotiveerd en heeft wel

degelijk met kennis van zaken haar beslissing genomen, zijnde het niet verlenen van de stedenbouwkundige vergunning.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Ik kan steeds niet akkoord gaan met dit kwestieuze project, en wel om volgende redenen;

A. Persoonlijke grieven

-Privacy;

Het recht tegenover van vensters met rechtstreeks zicht op mijn terras en leefruimten. Bijkomend is het niveauverschil, waarbij het zicht naar beneden duikt. Sinds vijftig jaar woon ik, door deze hoge loods, in een duistere woning en heb geen zin om de volgende vijftig jaar de gordijnen te moeten sluiten, om privacy redenen.

-Reukoverlast;

De bijzondere situatie van mijn woning maakt dat er regelmatig reukoverlast is door die ene schouw, niet enkel in de tuin maar ook binnenskamers, wat zal het nu worden met meerdere schoorstenen.

-Veiligheid;

Het neerhalen van de tussenmuur zal het dan ook toegankelijker maken voor personen met slechte bedoelingen. Het verhogen van deze, met glasdallen, zal dit hopelijk beperken.

-Geluidsoverlast;

In een situatie waar twee gevels tegen over elkaar staan ontstaat een echo, welke door de omvang van dit project, nu meer dan verdubbeld word, gezien de nieuwe buitenruimtes aan onze kant liggen.

-Patrimonium;

In deze situatie is het duidelijk dat de waarde van onze nog rustige panden, gezien de verdubbelde overlast, wellicht zal dalen.

B. Ten slotte;

- Is deze loods, al stond hij er als eerst, een pijnpunt in onze wijk, ook met een residentieel karakter blijft dit een pijnpunt, een spijtig gedrocht, dat ooit zal moeten verdwijnen.

- Stel ik me in de plaats van de huurders, die, gezien de oriëntatie van de woonvertrekken, het zonder een straaltje zon moeten stellen, dus met verminderde lichtinval. Deze situatie weegt zwaar op het moraal, en dus op de woonkwaliteit, en verhoogd fors de ecologische voetafdruk, door extra verwarming.

- Is alom bekend dat het op elkaar pakken van mensen leid tot irritatie en ergernissen, en dus de woonkwaliteit.

- Is dit geen toonbeeld van goede ruimtelijke ordening. Dit project houd geen rekening met het ecologisch evenwicht. Het is eerder een toonbeeld van duizelingwekkende rendabiliteit, zonder oog voor het groene evenwicht in onze gemeente

C. Rekening houdend met het voorgaande, moet, nog, worden besloten dat voorliggend project, in zijn huidige vorm, niet kan worden vergund.

Als bezwaarindieners reken ik er dan ook op dat deze gemotiveerde opmerkingen en grieven in overweging zullen worden genomen en durf er op te vertrouwen dat uw commissie zal besluiten tot een weigering.

...

4.

De verzoekende partijen voegen nog toe:

“ ...

Zij voert aan dat zij art. 4.7.23 VCRO heeft gerespecteerd en haar beslissing op grond van het verslag van de PSA heeft genomen (zie antwoordnota, pag. 9).

Dit is niet het voorwerp van dit middelonderdeel.

Het gaat in dit middelonderdeel over het feit dat art. 4.7.23 VCRO daarnaast bepaalt dat de deputatie haar beslissing neemt nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord en dat het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht tot een zorgvuldige afweging op basis van volledige dossiers en met inachtneming van alle ter zake dienende gegevens.

Anders dan verweerster aanneemt is dat horen juncto het zorgvuldigheidsbeginsel geen louter verplichte “vorm”, geen pro forma toneeltje waar vervolgens toch omzeggens geen rekening mee moet worden gehouden, ook niet – zoals verweerster aanneemt - in de eigenlijke eigen motivering voor de afgifte van de vergunning zoals opgenomen in de bestreden beslissing.

Het tegendeel is waar, zeker indien er schriftelijke argumenten aangebracht werden waarmee in dat verslag van de PSA geen rekening werd gehouden en waar verweerster vervolgens dat verslag letterlijk heeft overgenomen.

Zelfs een veeleer theoretisch onderzoek volstaat niet t.a.v. in concreto onderbouwde bezwaren en schendt ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht (zie bv. R.v.st., nr. 203.867, 11.05.2010, zie <http://www.raadvst-consetat.be/>). Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht tot een zorgvuldig onderzoek en tot afweging op grond van alle ter zake dienende gegevens (zie bv. RvVb A/2011/150, 25.10.2011).

...

Verzoekers hebben in het middelonderdeel aangetoond dat zij voorafgaandelijk aan de interventie van de bestreden beslissing de kernredenering voor de weigering zoals gehanteerd door verweerster in de bestreden beslissing, welke reeds in identieke bewoordingen was opgenomen in het verslag van de PSA, op beargumenteerde wijze hebben ontkracht en tegengesproken, maar dat zij van die argumentatie en de behandeling hiervan door verweerster, niets terugvinden in de bestreden beslissing.

Verweerster gaat niet in op deze concrete kritiek, en ontkent bijgevolg niet dat het hier gaat om betwistingen m.b.t. de door haarzelf gemaakte kernredenering, maar citeert in de antwoordnota nog eens haar beslissing om er dan aan toe te voegen dat Uw Raad daar niet al te zeer mag op toezien en haar motiveringsplicht niet te ruim mag opvatten. Dit raakt kant noch wal. Als het gaat om de kernredenering inzake goede ruimtelijke ordening en de kritieken die verzoekers desbetreffend formuleerden, dan kan Uw Raad daar zeker kennis

van nemen, nagaan wat verweerster met die kritieken heeft gedaan en hoe zij deze heeft beoordeeld, en dit toetsen aan de bepalingen voorwerp van het middel.

Een veeleer theoretisch onderzoek volstaat niet t.a.v. in concreto onderbouwde bezwaren en schendt ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht (zie bv. R.v.st., nr. 203.867, 11.05.2010, zie <http://www.raadvst-consetat.be/>). Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht tot een zorgvuldig onderzoek en tot afweging op grond van alle ter zake dienende gegevens (zie bv. RvVb A/2011/150, 25.10.2011).

Waar verweerster in haar antwoordnota stelt dat de volgende overweging opgenomen in de bestreden beslissing niet van haarzelf is, gaat het daar helemaal niet om, maar om het feit dat verweerster niet alleen akte genomen heeft van die argumentatie, maar ze ook nooit betwist heeft, maar ze anderzijds niet betrokken heeft in de beoordeling van de aanvraag:

“Voorheen was er een functie aanwezig van KMO en ambacht, die zwaarder woog dan de appartementen, het gebouw staat er ook al langer dan de aanliggende woningen. Linkebeek hoort bij het VSGB. Volgens het provinciaal structuurplan wordt reconversie aangemoedigd om leegstaande bedrijfsgebouwen om te zetten naar woongebouwen. Voor een totaalordering is de betrokkenheid van de gemeente nodig.”

Feit is trouwens dat verweerster nu in haar antwoordnota voor Uw Raad, d.i. anderhalf jaar later, de feitelijke juistheid hiervan nog altijd niet betwist!

...

Verweerster voert in de antwoordnota (andermaal) een veeleer theoretisch betoog waarbij niet wordt ingegaan op de concrete kritiek vanwege verzoekers en de concrete feiten aangehaald in dit middelonderdeel (zie antwoordnota, pag. 12-13)..

Een motivering moet ook feitelijk juist zijn. Verzoekers hebben voorafgaandelijk aan de bestreden beslissing de onjuistheid aangetoond van een aantal feiten die nadien toch mede de basis hebben gevormd voor de beslissing van verweerster.

Een veeleer theoretisch onderzoek volstaat niet t.a.v. in concreto onderbouwde bezwaren en schendt ook het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht (zie bv. R.v.st., nr. 203.867, 11.05.2010, zie <http://www.raadvst-consetat.be/>). Het zorgvuldigheidsbeginsel verplicht tot een zorgvuldig onderzoek en tot afweging op grond van alle ter zake dienende gegevens (zie bv. RvVb A/2011/150, 25.10.2011).

...”

5.

De tussenkomende partij stelt nog:

“ ...

C. Bijkomend,

willen we ook aanhalen dat een vergunning voor zulk groot project, ook afgetoetst mag worden op de onmiddellijke omgeving. Naar ons weten is, in deze, geen enkel buurtonderzoek geweest.

Samen met onze vijf burens zouden we het zeer erg vinden, dat dit gebouw, in zijn huidige toestand, een duurzame bestemming krijgt, en dit een gemiste kans wordt.

Toch durven we hopen, dat er naar de toekomst toe, meer aandacht zal worden besteed aan beter leefbaar woonbeleid.

...

Beoordeling door de Raad

1.1

De verzoekende partijen splitsen hun derde middel op in verschillende onderdelen. In een eerste middelonderdeel stellen zij dat het gegeven dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar reeds was opgemaakt op 4 januari 2015, maar hen pas werd doorgestuurd per e-mail op 27 januari 2015, vragen oproept.

Het verslag is bovendien negatief wat een reden temeer is om de verzoekende partijen hiervan zo snel mogelijk op de hoogte te brengen, minstens eerder dan 27 januari 2015. Bovendien komen de argumenten van de verzoekende partijen, zoals uiteengezet in hun verweerschrift van 26 november 2014 en aanvullende nota van 4 februari 2015, niet aan bod in de bestreden beslissing die een woordelijke overname is van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

1.2

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen geen concrete schending inroepen met betrekking tot het feit dat een afschrift van het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar hen 'pas' op 27 januari 2015 werd gestuurd, evenmin geven zij aan dat zij als gevolg hiervan enig nadeel hebben ondervonden.

Artikel 4.7.23 VCRO bepaalt geen precieze termijn waarbinnen het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar moet worden overgemaakt aan de betrokkenen. Het volstaat dat de belanghebbenden de inhoud ervan (kunnen) kennen en desgewenst naar aanleiding van de hoorzitting een repliek kunnen formuleren. De omstandigheid dat het verslag een standpunt vertolkt dat afwijkt van de opinie van de verzoekende partijen doet hieraan geen afbreuk.

Bovendien heeft de naar het oordeel van de verzoekende partijen 'laattijdige' kennisgeving van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de verzoekende partijen niet belet om op 4 februari 2015 een replieknota over te maken voor de hoorzitting en deze eveneens op de hoorzitting van 5 februari 2015 neer te leggen.

1.3

De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate hun argumenten zoals weergegeven in de bestreden beslissing verschillen van hun argumenten zoals uiteengezet in hun verweerschrift en replieknota. De Raad stelt bovendien vast dat de verzoekende partijen zichzelf in hun verzoekschrift tegenspreken. De weergave van hun argumenten zou geenszins samenvallen met de inhoud van hun verweerschriften, maar bij de bespreking ten gronde in het tweede en derde middelonderdeel stellen zij zelf dat de verwerende partij kennis had van deze aangevoerde elementen aangezien deze aan bod komen bij de weergave van de argumenten van de verzoekende partijen in de bestreden beslissing.

1.4

De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar "*het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 4 januari 2015*", waarmee wordt aangegeven dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit, wat getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij.

Het gegeven dat de motieven van de bestreden beslissing volledig overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. Er bestaat in dit verband geen vereiste dat de deputatie moet motiveren waarom zij het verslag volgt.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij, door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar woordelijk over te nemen in de bestreden beslissing, zij geen rekening heeft gehouden met hun aanvullende nota ter repliek van dit verslag. Uit het dossier blijkt dat de argumenten van de verzoekende partijen zoals zij hebben uiteengezet in hun replieknota, niet wezenlijk verschillen van de weergave van het standpunt van de verzoekende partijen als aanvrager in de bestreden beslissing. Hieruit blijkt dat de verwerende partij in kennis was van de argumenten van de verzoekende partijen en deze heeft betrokken bij haar beoordeling.

De motiveringsplicht vereist overigens niet dat het vergunningverlenend bestuursorgaan punt per punt dient te antwoorden op de argumenten van de huidige verzoekende partijen. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom de argumenten niet werden aanvaard.

Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

2.1

In een tweede onderdeel leveren de verzoekende partijen kritiek op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals vervat in de bestreden beslissing.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, kan hij enkel aan de hand van de concrete gegevens van de zaak nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.2.

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw en het verbouwen van een loods tot appartementen. De bestreden beslissing steunt op drie weigeringsmotieven:

- het bestaande grootschalige gebouw is ingeplant op een zeer onoordeelkundige wijze op de beide perceelsgrenzen en verstoort de ordening van het bouwblok; in die omstandigheden is het niet wenselijk om grondige ingrepen toe te laten die een duurzame bestemming van dit gebouw voor de toekomst beogen;
- de druk die uitgaat van het gebouw op de omgeving wordt verhoogd door meerdere gebruikers van het gebouw en het aanbrengen van gevelopeningen;

- een totaalordening met de aanliggende onbebouwde percelen zou kansen bieden aan een project dat meerwaarde kan bieden voor de omgeving en wordt verhinderd door een duurzame bestemming van het gebouw.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

2.3.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de aangehaalde motieven waarop de bestreden beslissing steunt kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zijn.

De verzoekende partijen stellen dat de aanvraag een bestemmingswijziging inhoudt van handel naar wonen die geen zwaardere impact heeft op de onmiddellijke omgeving, maar net een terugkeer naar de hoofdfunctie volgens het gewestplan. Deze reconversie van verwaarloosde bedrijfsgebouwen naar woongebouwen en het verhogen van bebouwingsdichtheid wordt zelfs gestimuleerd, waardoor de aanvraag tegemoet komt aan de beleidsdoelstellingen zoals vastgelegd in het ruimtelijk structuurplan van Vlaams-Brabant. Er is ook geen enkele decretale bepaling die gebiedt dat er een voorafgaande totaalordening met de omliggende percelen moet plaatsvinden.

De verzoekende partijen halen enkel algemene grieven aan waaruit blijkt dat zij van mening zijn dat de aanvraag wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, maar niet dat de verwerende partij haar appreciatiemarge te buiten is gegaan. De verwerende partij heeft de goede ruimtelijke ordening concreet beoordeeld, rekening houdend met de “in de omgeving bestaande toestand”. Zo verwijst de bestreden beslissing onder andere naar de impact van de aanvraag op de belevingskwaliteit van de omliggende tuinstroken en de eventuele toekomstige bebouwing op de links aanpalende percelen. De algemene grieven die de verzoekende partijen aanhalen zoals de terugkeer naar de hoofdfunctie, dat de aanvraag kadert in de beleidsdoelstellingen en dat een totaalordening decretaal niet verplicht is, tonen de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van deze beoordeling niet aan.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partij tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het tweede onderdeel wordt verworpen.

3.1

In een derde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met enkele feitelijke rechtzettingen die zij gedaan hebben in hun replieknota. Zo heeft de zijgevel van de voorbouw een afstand van 4,20m tot de perceelsgrens in plaats van tot op de zijdelingse perceelsgrenzen en is de kroonlijsthoogte van de achterbouw 10,38m en van de voorbouw 9m in plaats van 11m. De verwerende partij heeft eveneens geen rekening gehouden met de plaatselijke historiek, namelijk dat de loods er al stond voor de omliggende woningen.

3.2.

De Raad oordeelt dat deze feitelijke nuancerings niet van dermate grote invloed zijn om afbreuk te doen aan de vaststelling in het tweede middelonderdeel. Zelfs indien dit kan worden aangenomen dan nog stelt de Raad vast dat het derde weigeringsmotief overeind blijft om de

weigering te schragen. Bovendien heeft de verwerende partij wel rekening gehouden met de historische situatie. Zo stelt zij in de bestreden beslissing dat *“de bestaande ongepaste ordening enerzijds een historische situatie is die decennialang gekend is en waarvoor er in de omgeving doorheen de jaren een bepaald draagvlak is ontstaan, maar anderzijds een versterking hiervan zeker niet wenselijk is.”*

Het derde middelonderdeel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jean-Marie DOURS is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 van 7 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER