

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2011/0149 van 25 oktober 2011
in de zaak 2010/0231/A/2/0214

In zake:

■■■■■, met zetel ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jean VAN DEN BERGH
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Kaudenaardestraat 13

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe DECLERCQ
kantoor houdende te 3000 Leuven, J.P. Minckelersstraat 33

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 12 februari 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Vlaams-Brabant van 13 januari 2010 waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van appartementen en een driegevelwoning met ondergrondse parkeerplaatsen.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 juni 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ann BOEYKENS die loco advocaat Jean VAN DEN BERGH verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Giovanni HAVET die loco advocaat Philippe DECLERCQ verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De zaak wordt in dezelfde staat in voortzetting gesteld naar de terechtzitting van dinsdag 12 juli 2011, teneinde de verzoekende partij in de mogelijkheid te stellen de stedenbouwkundige voorschriften horende bij het BPA nummer [REDACTED] aan de Raad te bezorgen.

Ter openbare terechtzitting van 12 juli 2011 verschijnt advocaat Ann BOEYKENS loco advocaat Jean VAN DEN BERGH voor de verzoekende partij.

De kamervoorzitter zet de zaak in voortzetting naar de openbare terechtzitting van 6 september 2011 omdat niet de correcte stedenbouwkundige voorschriften werden voorgebracht.

Op de openbare terechtzitting van 6 september 2011 verschijnen de partijen schriftelijk.

De kamervoorzitter stelt vast dat de gevraagde stukken aan het dossier werden toegevoegd.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 2 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van appartementen en een driegevelwoning met ondergrondse parkeerplaatsen”*.

Het betreft meer bepaald 4 appartementsblokken in één gebouw en een afzonderlijk appartementsgebouw en een ééngezinswoning aansluitend op de bebouwing in [REDACTED].

De aanvraag kadert in de uitvoering van een groots door de verzoekende partij opgezet project op de hoek van [REDACTED] met [REDACTED] te Strombeek Bever.

Op 6 oktober 2005 werd reeds een eerste stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van appartementen met ondergrondse parkeerplaatsen, als eerste fase van dit project. Dit inmiddels opgericht appartementsgebouw bestaat uit vier bovengrondse bouwlagen. Bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning op 6 oktober 2005 omschreef de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de indeling van het appartementsgebouw als volgt: *“ links zijn twee bouwlagen + een bewoonbaar dakniveau/bouwlaag mogelijk, rechts zijn er dit drie + bewoonbaar dakniveau/bouwlaag”*.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 24 augustus 1999 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. [REDACTED], ‘Kloosterweide’, meer bijzonder in een zone voor flatgebouwen.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 augustus 2009 tot en met 16 september 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, cel archeologie, afdeling Vlaams-Brabant brengt op 20 juli 2009 een gunstig advies uit.

Het provinciebestuur Vlaams-Brabant brengt op 30 juli 2009 een ongunstig advies uit, omdat de aanvraag niet in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid. De aanvraag kan, volgens het provinciebestuur, een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen.

“...

Dit effect moet beperkt worden door de volgende voorwaarden na te leven:

- *De provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten moeten strikt worden nageleefd.*

In dit verband wordt erop gewezen dat het afwateringsstelsel niet als een volwaardig gescheiden stelsel werd ontworpen. Evenmin wordt de recuperatie voorzien van het niet verontreinigd hemelwater.

...”

Op 30 november 2009 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Grimbergen het volgende standpunt in:

“...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het project voorziet het bouwen van een appartementencomplex bestaande uit 4 appartementsgebouwen en het bouwen van een afzonderlijk appartementsgebouw dat paalt aan de bebouwing in de [REDACTED]. Het geheel bestaat uit 3, 4 of 5 bouwlagen (inclusief bewoonbaar dakniveau). Er worden 3 bouwlagen voorzien op het uiteinde van het appartementencomplex en voor het afzonderlijk appartementsgebouw. Er worden 4 en 5 bouwlagen voorzien binnen het appartementencomplex waarbij het hoogste aantal bouwlagen zich bevindt in het meest centrale deel van het appartementencomplex. Het geheel omvat 55 wooneenheden. Onder het gehele complex wordt een ondergrondse garage voorzien met 70 parkeerplaatsen en fietsenstalling waarbij de toegang tot de ondergrondse garage zich links van het reeds gebouwde appartementsgebouw bevindt. Het gebruik van verscheidene gevelmaterialen en dakmaterialen sluit naadloos aan op het reeds bestaande gebouw.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag integreert zich door de inplanting, het uitzicht en het materiaalgebruik goed op het perceel en in de omgeving. Het voorstel is conform de voorschriften van het bij M.B. goedgekeurd BPA nr. [REDACTED] Kloosterweide dd. 24/08/1999.

...

Gunstig onder voorbehoud:

- *Een 2-tal parkeerplaatsen worden voorbehouden voor mensen met een handicap door de ruimst beschikbare parkeerplaatsen als dusdanig weer te geven (zie ook advies Verkeersdienst gemeente Grimbergen);*

- De toegangsweg wordt verbreed van 4.00m naar 5.00m en langs de gehele lengte van de toegangsweg wordt een bezoekersparking aangelegd (zie ook advies Verkeerdienst gemeente Grimbergen);
- Strikt naleven van het advies van de dienst openbare werken van de gemeente Grimbergen dd. 20/11/2009 betreffende de aanpassing van de overstort van de regenwaterput, de aanleg van de RWA-afvoerleiding voor de toegangsweg en de aanleg van de RWA-leiding diameter 400 in de [REDACTED] (vanaf perceel) met aansluiting op de toekomstige RWA-leiding in de [REDACTED] (zie ook advies Openbare Werken van de gemeente Grimbergen).

...”

Op 13 januari 2010 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in strijd met het van kracht zijnde BPA nr. [REDACTED] Kloosterweide. De aanvraag is gelegen in “Zone voor flatgebouwen” waarbij het aantal bouwlagen wordt aangegeven op het plan. Volgens de voorschriften van het BPA mag het appartementencomplex 4 bouwlagen + een bewoonbaar dakniveau hebben. De 2 centrale blokken hebben echter 5 bouwlagen + dakniveau.

Daarnaast is de aanvraag volgens het advies van de Directie infrastructuur, Dienst Waterlopen van de Provincie Vlaams-Brabant dd. 30/07/2009 niet verenigbaar met het watersysteem en is ze niet in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Voorafgaandelijk: tijdigheid van de antwoordnota van de verwerende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij vraagt de antwoordnota van de verwerende partij uit de debatten te weren omdat deze laattijdig zou zijn ingediend.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat de griffier, overeenkomstig artikel 4.8.17, §1, tweede lid VCRO, het verzoekschrift aan de verwerende partij heeft overgemaakt met een aangetekende brief van 14 april 2010.

Met een brief van 28 september 2010 heeft de griffier aan de verzoekende partij medegedeeld dat de verwerende partij geen antwoordnota heeft neergelegd en dat de verzoekende partij, overeenkomstig artikel 4.8.20, §2 VCRO een toelichtende nota kon indienen, wat de verzoekende partij tijdig deed.

Op grond van zijn inquisitoriale bevoegdheid heeft de Raad met een brief van 27 oktober 2010 bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het administratief dossier opgevraagd.

Met een aangetekende brief van 11 december 2010 wordt door de raadsman van de verwerende partij het administratief dossier bezorgd aan de Raad, samen met een antwoordnota.

Deze antwoordnota werd door de griffier bij brief van 4 januari 2011 vooralsnog aan de verzoekende partij medegedeeld, die op 19 januari 2011 nog een wederantwoordnota indiende.

De verwerende partij deelde aan de Raad haar antwoordnota mee bij aangetekende brief van 11 december 2010. Dit is ver buiten de termijn gesteld door artikel 4.8.20, §1 VCRO voor het indienen van een antwoordnota.

De in artikel 4.8.20, §1 VCRO gestelde termijn van 30 dagen, gelezen in samenhang met artikel 4.8.20, §2, derde lid VCRO alwaar een sanctie wordt voorzien op het niet neerleggen van een antwoordnota, doet de Raad besluiten dat de termijn van 30 dagen voorzien in artikel 4.8.20, §1 een vervaltermijn is.

De Raad beslist dan ook dat de antwoordnota ,door de verwerende partij bij de Raad ingediend bij aangetekende brief van 11 december 2010, uit de debatten wordt geweerd.

De Raad beslist tevens dat de wederantwoordnota, door de verzoekende partij bij de Raad ingediend bij aangetekende brief van 19 januari 2011, eveneens uit de debatten wordt geweerd, aangezien deze wederantwoordnota enkel een bestaansreden kent ingevolge de antwoordnota. De verzoekende partij had reeds een toelichtende nota ingediend en haar standpunt dienvolgens kenbaar gemaakt.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 13 januari 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 12 februari 2010, is dus tijdig.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt van rechtswege over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO.

D. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

Met de registratie van het inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO werd door de griffier van de Raad niet gevraagd om, ter verduidelijking van haar hoedanigheid, aan de Raad een afschrift te bezorgen van haar actueel geldende statuten, van de akte van aanstelling van haar organen en van de beslissing om in rechte op te treden voor de Raad.

De verzoekende partij wordt verzocht om deze stukken aan de Raad over te maken.

De Raad moet immers kunnen nagaan of de verzoekende partij tijdig en correct beslist heeft om in rechte te treden en of deze beslissing op regelmatige wijze door het daartoe bevoegde vennootschapsorgaan werd genomen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Voorafgaandelijk

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in de goede ruimtelijke ordening omdat de verwerende partij het Bijzonder Plan van Aanleg nummer [REDACTED] 'Kloosterweide' verkeerd zou hebben geïnterpreteerd. Volgens de verzoekende partij is er sprake van 4 bouwlagen en 1 bewoonbaar dakniveau, terwijl de verwerende partij ten onrechte verkeerdelijk zou zijn uitgegaan van 5 bouwlagen en 1 dakniveau.

Op de openbare terechtzitting van 28 juni 2011 bleek dat het BPA nr. [REDACTED] 'Kloosterweide', dat van toepassing is op de voorliggende bouwaanvraag, slechts gedeeltelijk door de verzoekende partij werd meegedeeld, met name een uittreksel van het grafisch plan waarop de inplantingsplaats van het project aangeduid staat. Op dit planuittreksel (bijlage 1 bundel verzoekende partij), voorzien van de stempel van het studie bureau [REDACTED], staat zowel op het grafisch plan als bij de legende onder meer aangeduid: ☒ met daaronder een cijfer en in de legende de vermelding: aantal bouwlagen + bewoonbaar dakniveau/bouwlaag.

Omdat dit uittreksel niet volledig was heeft de kamervoorzitter gevraagd het volledig BPA met de stedenbouwkundige voorschriften neer te leggen. Samen met de schriftelijke verschijning voor de openbare terechtzitting van 6 september 2011 heeft de verzoekende partij dit BPA en de voorschriften van dit BPA neergelegd bij de Raad.

De Raad stelt vast dat op het grafische plan op de bouwplaats het symbool ☒ vermeld staat, met daaronder het cijfer 4, wat verwijst naar het aantal (bovengrondse) bouwlagen. In de legende wordt het symbool ☒ omschreven als: aantal bouwlagen + **hellend dak**/bouwlaag. Een ander symbool omschrijft het aantal bouwlagen + **bewoonbaar dakniveau**/bouwlaag.

De Raad stelt derhalve vast dat de legende horende bij het neergelegde BPA afwijkt van de legende zoals vermeld op het uittreksel zoals neergelegd in de eerste bijlage van de verzoekende partij.

Bovendien is het neergelegde BPA geen kopie van het goedgekeurde BPA aangezien nergens een datum van goedkeuring vermeld staat.

De Raad acht het aangewezen een voor eensluidend verklaarde kopie van het goedgekeurde BPA nr. [REDACTED] 'Kloosterweide' te bekomen, aangezien zij duidelijkheid wenst te verkrijgen welke stedenbouwkundige voorschriften op het betrokken project van toepassing zijn.

Los van de vraag of de verwerende partij bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag is uitgegaan van de correcte gegevens en de juiste stedenbouwkundige voorschriften inzake het aantal bouwlagen stelt de Raad ambtshalve de vraag of er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid is begaan.

Op grond van artikel 4.8.3, §2 VCRO kan de Raad dit middel steeds ambtshalve inroepen.

De Raad stelt immers vast dat bij het voorliggende ontwerp in het dakniveau grote delen horizontaal zijn, terwijl de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. [REDACTED] 'Kloosterweide' in artikel 7 voorschrijft dat de horizontale **dakvormen** moeten beperkt worden tot maximum 10 % van het geheel van de dakoppervlakte.

De Raad merkt tevens op dat de stedenbouwkundige vergunning van 6 oktober 2005, zijnde de eerste fase van het project, desbetreffend het volgende stelde: *"Er worden evenwel teveel horizontale daken (indien dakterrassen en groendak samen gerekend worden bedraagt dit 27 % van de totale voorziene dakoppervlakte voor fase 1) voorzien, wat niet in overeenstemming is met artikel 7. Echter gelet dat dit een deel vormt van een groter geheel van bebouwing en dit percentage moet bekeken worden binnen de totaliteit van de voorziene bebouwing in de zone van artikel 7 kan het huidig voorstel aanvaard worden".*

De Raad nodigt de partijen uit standpunt in te nemen omtrent de voorgehouden kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, met betrekking tot de horizontale dakvormen.

De Raad zal termijnen opleggen om de gevraagde stukken neer te leggen en aanvullende nota's in te dienen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verzoekende partij om, binnen een termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, haar actueel geldende statuten, de akte van aanstelling van haar organen en de beslissing om in rechte te treden, voor te leggen aan de Raad, en deze stukken mee te delen aan de verwerende partij.
3. De verzoekende partij wordt tevens verzocht om, binnen dezelfde termijn van 30 dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, een voor eensluidend verklaarde kopie van het goedgekeurde BPA nr. [REDACTED] 'Kloosterweide' voor te leggen aan de Raad, en dit stuk mede te delen aan de verwerende partij.

4. Binnen een termijn van 30 dagen, die zal beginnen lopen nadat het betreffende BPA op de griffie werd neergelegd, worden partijen verzocht standpunt in te nemen met betrekking tot het ambtshalve door de Raad ingeroepen middel. Partijen zullen door de griffier op de hoogte gebracht worden wanneer deze termijn begint te lopen.

5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS