

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0095 van 27 september 2016
in de zaak 1011/0684/SA/3/0603

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo GOETHALS
kantoor houdende te 8850 Ardooie, Brugstraat 39
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Antoon LUST
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de stilzwijgende beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 3 september 2010 waarbij aan de eerste en tweede tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw en drie wooneenheden, stilzwijgend afgewezen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 6 oktober 2015 met nummer RvVb/S/1516/0082 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 december 2015, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en tussenkommende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 2 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 2 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

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

IV. FEITEN

1.

Op 15 maart 2002 en 21 maart 2003 verleent de derde tussenkomende partij een vergunning voor de sloop van de bestaande bebouwing en een nieuwbouw. Deze vergunningen werden respectievelijk op 12 augustus 2002 (nr. 109.730) en op 17 april 2003 (nr. 118.449) bij uiterst dringende noodzakelijkheid geschorst door de Raad van State.

Op 28 oktober 2008 vragen de eerste en de tweede tussenkomende partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan die op 7 januari 2010 in graad van administratief beroep wordt geweigerd door de verwerende partij.

2.

Op 26 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en tweede tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“oprichten van een appartementsgebouw met 3 woongelegenheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

Het perceel is gelegen in het gezichtsveld en de onmiddellijke omgeving van, alsook palend aan het bij koninklijk besluit van 9 juli 1974 goedgekeurd beschermd monument [REDACTED], gewezen [REDACTED].

De [REDACTED] binnenstad is opgenomen in de werelderfgoedlijst van UNESCO.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 mei 2010 tot en met 5 juni 2010, worden zeven bezwaarschriften ingediend, die onder meer uitgaan van de huidige verzoekende partijen.

De stad [REDACTED], dienst leefmilieu brengt op 6 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verkeersdienst van de politie [REDACTED] brengt op 11 mei 2010 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 17 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Raakvlak, de intergemeentelijke dienst voor archeologie, brengt op 21 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 29 juni 2010 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 12 juli 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 augustus 2010 een gunstig advies:

“ ...

Gelet op de vervallen toestand en de gering erfgoedwaarde van het bestaande gebouw en gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed (Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen) is er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande bebouwing.

Gelet op het feit dat de nieuwbouw aansluit op de linkerbuur, zich integreert in het straatbeeld en gekenmerkt wordt door een sobere vormgeving gelet op de aanpassing van de plannen waarbij er geen terras meer voorzien wordt ter hoogte van de 2^{de} verdieping, gelet op het voorzien van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, gelet op het gunstige advies van Onroerend erfgoed en het Agentschap Wegen en Verkeer, gelet op het de weerlegging en de ongegrond verklaring van de geuite bezwaren, is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

De derde tussenkomende partij verleent op 3 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij:

“ ...

Afweging van de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de omgeving

Gelegen in de [REDACTED] binnenstad, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. [REDACTED] is een in- en uitvalsweg met in hoofdzaak woonbestemmingen. De straat beschikt ook over meerdere winkels en kantoorruimtes (vrije beroepen). Aaneengesloten bebouwing van 2 à 3 bouwlagen langsheen de [REDACTED]. Gelegen nabij de [REDACTED].

Toetsing van het project met zijn omgeving

Bestemming

Het college nam reeds verschillende malen een gunstige beslissing met betrekking tot de bestemming meergezinswoning voor dit perceel. Er werden verder in de [REDACTED] reeds verschillende meergezinswoningen vergund of gunstig geadviseerd door het schepencollege [REDACTED]: herbestemming kadaster[REDACTED]: nieuwbouw meergezinswoning, [REDACTED]).

[REDACTED] is een in- en uitvalsweg die niet de beslotenheid heeft van een specifieke woonstraat met uitsluitend eengezinswoningen. De aanwezigheid van winkels, kantoren en vrije beroepen verdringt in vele panden reeds het wonen naar de verdieping. Er zijn hier geen juridische noch stedenbouwkundige middelen beschikbaar om de realisatie van meergezinswoningen tegen te gaan.

Impact op omgeving en verkeer

Aangezien er slechts 4 parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein, zal het aantal bewegingen beperkt zijn en is de impact van het project op de verkeerssituatie gering.

Volumes, terreinbezetting

Op 12 juni 1996 werd een stedenbouwkundig attest nr. 1 (BV 1996/0227) afgeleverd met volgende

voorwaarden:

Hoofdvolume:

- bouwdiepte: ca. 10,80m, confer bouwdiepte aanpalend pand links;
- volume: max. 3 bouwlagen mits gabariet van het aanpalende pand links gevolgd wordt (dit wil zeggen aan achterzijde beperkt tot 2 bouwlagen);

Alle vroegere aanvragen alsook huidige aanvraag voldoen aan deze vooropgestelde volumevereisten.

Uitbreidingszone:

- max. 30% van de uitbreidingszone met een max. van 50m²;
- resterende oppervlakte aan te leggen als tuin.

De tuin beschikt over een oppervlakte van 540m². De bebouwing in de uitbreidingszone bedraagt 42m² (aansluitend aan het hoofdvolume) en 104m² (tuinkamer, auto- en fietsenbergsplaats), samen 146m², d.i. 27% van de totale oppervlakte van de tuin.

De afwijking op de maximale oppervlakte in de uitbreidingszone kan worden toegestaan aangezien de verhouding van max. 38% gerespecteerd wordt (27%) en gelet op de grote oppervlakte van de tuin (>500m²).

Gabariet op de perceelsgrenzen

Het gabariet op de linker perceelsgrens wordt beperkt gewijzigd (i.f.v. het creëren van een recht voordakvlak, voordakvlak linker buur vertoont knik).

Het gabariet op de rechter perceelsgrens wordt verhoogd aangezien het bouwvolume van de linker buur doorgetrokken wordt naar de rechter buur toe. T.o.v. het bestaande gabariet van het te slopen pand vormt dit slechts een beperkte verhoging in de zone van de hoofdvolumes. Achter het hoofdvolume van de rechter buur betekent dit echter een verhoging van 3,18m tot 8m over een lengte van 3,84m. De totale bouwdiepte van het hoofdvolume ter hoogte van de rechter perceelsgrens komt op 10,8m, wat conform is met vroegere collegebeslissingen (en stedenbouwkundige vergunningen) m.b.t. het hoofdvolume.

Aangezien de bouwdieptes van de panden in de omgeving allen de 10m overschrijden (█: > 10,8m, █: >10,8m, █: 10,80m, █: ca. 12,5m, █: ca. 12,5m) heeft de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geen bezwaar tegen deze gabarietverhoging op de rechter perceelsgrens. Aan de eigenaars van het pand █ (bouwdiepte 7m) kunnen dezelfde mogelijkheden aangeboden worden naar bouwdieptes toe.

Gabariet op eigen terrein

Het bestaande gabariet van het hoofdvolume van 2,5 bouwlagen wordt opgetrokken tot 3 bouwlagen, conform vroegere collegebeslissingen, stedenbouwkundige attesten en -vergunningen.

Architecturaal concept

Kunsthistorische beschrijving, evaluatie en randvoorwaarden

Langshuis van 2,5 bouwlagen onder een zadeldak. Bakstenen lijstgevel van vier traveeën, gebouwd in 1843.

De gevel is eerder neutraal en passend in het straatbeeld.

Het college nam reeds verschillende gunstige beslissingen m.b.t. sloop en vervangende nieuwbouw (sinds eind jaren '90 t.e.m. 2002).

Het pand is niet opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Ook het agentschap RO Vlaanderen - onroerend erfgoed gaf gunstig advies m.b.t. de sloop.

Het college nam in zitting van 25 september 2009 een gunstige beslissen m.b.t. sloop van het hoofdvolume en alle parasitaire bijgebouwen, inclusief de feestzaal.

Evaluatie architecturaal concept

In zitting van het college van burgemeester en schepenen van 25 september 2009 nam het College een gunstige beslissing m.b.t. de architectuur van de nieuwbouw.

Het ontwerp voor de voorgevel werd versoberd op vraag van de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing. Er wordt meer rekening gehouden met de ritmiek van de straat, de dakuitbouw blijft achter de kroonlijst waardoor ze minder zal opvallen in het straatbeeld en de gevel wordt gepleisterd i.p.v. bekleed met natuursteen, tevens passender in de [REDACTED]. Het ontwerp wordt hierdoor uitermate sober en zal zich bijgevolg beter inpassen in het straatbeeld dan het vorige voorstel.

De Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geeft gunstig advies m.b.t. de architectuur van de nieuwbouw. Het College volgt dit advies.

Leefbaarheid woongelegenheden

Op de gelijkvloerse en de eerste verdieping wordt telkens één appartement ingericht. Het gelijkvloerse appartement beschikt over een patio. Het appartement op de eerste verdieping is een doorzonappartement met terras achteraan op het westen. Op de tweede en de zolderverdieping wordt één groot appartement voorzien voor de bouwheer. Ook dit appartement betreft een doorzonappartement. Bij dit appartement hoort ook de grote privétuin.

Alle woongelegenheden beschikken over een goede leefbaarheid. De Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geeft gunstig advies.

Het College volgt dit advies.

Groenaanleg bij parkeerplaatsen

Bij het parkeergebouw in de tuin (één bouwlaag onder dak, voorzien van een autolift) wordt 1 boom aangeplant binnen een voldoende groenaanleg. De Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geeft gunstig advies.

Privacy t.a.v. de omgeving

Terrassen en balkons

Aan de straatzijde, kant [REDACTED] worden geen terrassen voorzien.

Op de gelijkvloerse en de eerste verdieping worden terrassen voorzien aan de achtergevel, georiënteerd op het westen. Het appartement op de tweede verdieping heeft geen terras meer in tegenstelling tot de vorige aanvraag.

Privacy t.a.v. de nabije omgeving

Het terras bij het gelijkvloerse appartement is omsloten door tuilmuren en hindert de privacy van de burens niet.

Het terrasje op de eerste verdieping (11m²) is afgeschermd naar de linker buur toe d.m.v. een oplopend lessenaarsdak (hoogte 1,72m) en naar de rechter buur toe d.m.v. een bakstenen muur van 1,70m hoog boven het terrasniveau. Op deze manier wordt zijdelings zicht uitgesloten bij een normaal gebruik van het terras (= zittend, niet leunend over de balustrade achteraan). De perceelsgrens met de achterbuur bevindt zich op ca. 35m achter het terras, waardoor ook naar achteren toe inkijk uitgesloten wordt. Dit terrasje vormt de enige buitenruimte voor het appartement op de eerste verdieping.

Gezien de beperkte belasting voor de omgeving, de geringe oppervlakte van het terrasje en aangezien dit terrasje de enige buitenruimte vormt bij het appartement op de eerste verdieping, heeft de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geen bezwaar.

Het College volgt dit standpunt.

(...)

Planttechnische opmerkingen

Op vraag van de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing werden de plannen 3/3 aangepast op 26 mei 2010: i.p.v. een zinken kroonlijst werd een beperktere houten kroonlijst voorzien in de voorgevel.

De aanvraag werd met gunstig advies doorgestuurd naar het agentschap Ruimte en Erfgoed om advies, mits volgende voorwaarden nageleefd worden en onder voorbehoud van een gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer:

- * Slaapkamer 2 op de tweede verdieping voldoet aan artikel 28 van de gemeentelijke bouwverordening, nl. glasoppervlakte minstens 1m²;
 - * De poort wordt 's avonds steeds gesloten;
 - * Een signalisatiesysteem wordt aangebracht in de doorrit om een vlotte circulatie van auto's te verzekeren;
 - * De nieuwe wachtgevel wordt uitgevoerd in parementmetselwerk, in een met de rechter buur overeengekomen kleur, conform artikels 30 t.e.m. 32 van de gemeentelijke bouwverordening;
 - * De te verhogen schouw van de rechterbuur wordt opgetrokken in volsteens baksteenmetselwerk, conform artikel 33 van de gemeentelijke bouwverordening;
 - * Strikte navolging van de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de afkoppeling van hemelwater afkomstig van gebouwen en verharding en de aansluiting op de openbare riolering;
 - * Strikte navolging van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
 - * De tuinkamer wordt niet ingericht noch verhuurd als een afzonderlijke woonentiteit;
 - * Uitvoering van het schrijnwerk in gemoffeld aluminium, in een grijs tint die nog te bepalen is in samenspraak met de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing, voor aanvang van de werken;
 - * De borstwering dient aan de straatzijde uitgevoerd in glas en aan de achtergevel in ondoorzichtig materiaal.
- ...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen elk afzonderlijk respectievelijk op 27 en 29 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 december 2010 om deze beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

CONCLUSIE EN VOORSTEL De aanvraag is gesitueerd in de historische binnenstad van [REDACTED], in de [REDACTED]. Op het perceel komt momenteel een verwaarloosde en leegstaande, voormalige café De [REDACTED] voor. Het af te breken pand zelf is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed in [REDACTED] binnenstad.

Het ontwerp voorziet in het afbreken van de voormalige café-woning met feestzaal en het bouwen van een meergezinswoning met drie appartementen, vier parkeerplaatsen in de tuinzone bereikbaar via een doorrit.

De gewestelijke cel onroerend erfgoed besloot dat er geen bezwaren zijn tegen afbraak. De raadgevende commissie voor stedenschoon bekeek de verschillende ontwerpen en koos reeds lang en unaniem voor behoud van de gevel, wegens A-locatie.

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening dd 25.04.06 voor wat betreft het plaatsen van een garagepoort, de dakvorm met terrassen, te ruime dakdoorbrekingen en betreffende het materiaal van het schrijnwerk. Vooral de afwijking van de dakdoorbrekingen is aanzienlijk, het aanvaarden van metalen schrijnwerk en idem poort merkwaardig. Het lijkt niet aangewezen op deze twee laatste punten dermate belangrijk af te wijken, anderzijds betreft het een gemeentelijke verordening en achten zowel het schepencollege als de gewestelijke ambtenaar de afwijking aanvaardbaar.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, de wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op wenselijkheid van behoud.

Naar vormgeving en materiaal van de gevel toe kan gesteld worden dat het nieuwe ontwerp beter is dan het vorige. Het is delicaat uitspraken te doen over de kwaliteiten van de gevel, het is aangewezen de bestaande gevel te vergelijken met de nu voorgestelde, met aandacht voor de materialen en het ritme.

Het nieuwe voorstel is beter dan het vorige, maar het materiaal en de vormgeving van het schrijnwerk vreemd. Ook het voorzien van een poort is merkwaardig. Waarom geen behoud van de bestaande baksteengevel zonder poort?

Er wordt niet aangesloten op de rechterbuur, zoals te zien op de doorsnede buur rechts, zie plan 3/3, een belangrijke wachtgevel zal ontstaan, en dit zuidelijk tov de rechtse buurwoning. Dankzij het aangepaste volume van de achterbouw zal de schaduwwerking echter beperkt blijven.

In principe kan een beperkte meergezinswoning niet uitgesloten worden, het is echter de vraag op welke manier deze woontypologie verenigbaar is met deze specifieke onmiddellijke omgeving. Een compromis met twee woongelegenheden lijkt aangewezen.

Plaatsbezoek leert dat het een gevaarlijke bocht betreft. Het schepencollege zou een systeem opleggen als voorwaarde om het inrijden te vergemakkelijken. Waarom geen twee woongelegenheden zonder parkeerplaats?

In zitting van 07.01.10 werd door de Deputatie een vergunning geweigerd voor hetzelfde perceel. Het nieuwe ontwerp komt tegemoet aan een aantal voorheen door de Deputatie geformuleerde bezorgdheden, door het verkleinen van de achterbouw, het ritmeren van de gevel en het terras op de tweede verdieping te supprimeren.

Anderzijds blijven de nadelige dynamiek in de tuinzoen, de inrit aan de straat, een grote bouwdiepte op de verdiepingen, vooral rechts.

Het ontwerp voorziet afbraak van de bestaande baksteengevel, metalen schrijnwerk, een belangrijke afwijking inzake dakdoorbrekingen, drie woongelegenheden, een sectionale poort in een bocht en parkeren in de tuin.

Om die redenen wordt voorgesteld de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 21 december 2010 laat de verwerende partij na een beslissing te nemen binnen de decretaal bepaalde vervalltermijn van 105 dagen zodat het administratief beroep van de verzoekende partijen wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen.

Dit is de bestreden beslissing.

Naar aanleiding van deze beslissing stellen de verzoekende partijen op 4 maart 2011 met een eenzijdig verzoekschrift een vordering bij uiterste hoogdringendheid in bij de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED]

Op dezelfde dag legt de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED] aan de eerste en tweede tussenkomende partij het verbod op tot het uitvoeren of laten uitvoeren van de vergunning van 3 september 2010 verleend door de derde tussenkomende partij en stilzwijgend bevestigd door de verwerende partij en dit op straffe van een dwangsom van 200 000 euro.

Tegen de beschikking van 4 maart 2011 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED] wordt door de eerste en tweede tussenkomende partij derdenverzet ingesteld. De Raad is niet op de hoogte van enige ontwikkeling in deze zaak, maar stelt via digitale weg vast dat het betrokken gebouw intussen gesloopt is.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

Verzoekers hebben belang bij het bestrijden van het besluit gelet op het feit dat zij in de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze pand wonen:

“Het bestaan van een persoonlijk belang wordt met andere woorden als het ware vermoed in hoofde van verzoekers die aantonen dat zij in de onmiddellijke nabijheid wonen van een perceel waarvoor de bestreden bouwvergunning is verleend. Wat begrepen dient te worden onder "onmiddellijke nabijheid" is een feitenkwestie. Uit rechtspraak van de Raad van state kan evenwel worden afgeleid dat het vlakbij moet zijn. Een kring van ongeveer 100 m lijkt aanvaardbaar te zijn.”

Verzoekers zijn burens van het kwestieuze pand en voldoende is aan de voorwaarden. Ten andere, de Raad van state aanvaardde reeds eerder in de hoger aangehaalde procedures bij uiterst dringende noodzakelijkheid dat eerste verzoeker belang heeft (Arrest nr. 109.730 van 12 augustus 2002). Ook de vordering toenmalige bewoonster van wonende in het pand [REDACTED] werd ontvankelijk verklaard, zodat ook tweede verzoekers ontvankelijk en verzoekschrift kunnen neerleggen.

Door de stilzwijgende verwerping van het administratief beroep wordt de vergunning die werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] bevestigd zodat het leefklimaat van de verzoekende partijen, bij uitvoering van de vergunning, ongunstig zal beïnvloed worden.

...”

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij werpen volgende exceptie op met betrekking tot het belang:

“ ...

1. Gebrek aan hoedanigheid en belang in hoofde van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen gaan ervan uit, onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad van State, dat zij op evidente wijze belang zouden hebben bij het ingestelde beroep.

Niets is minder waar.

De Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening, en zeker voor wat betreft de procedurele regels te respecteren in procedures voor uw Raad, beschikt over een eigen dynamiek, te onderscheiden van de procedureregels te volgen voor de Raad van State.

Artikel 4.8.16., § 1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt immers: (...)

Verzoekende partijen stellen evenwel louter dat zij als buur een zicht te zullen hebben op de bouwwerken en hinder te zullen ondervinden.

Het loutere nabuurschap volstaat evenwel niet om het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. Uw Raad heeft dit met zoveel woorden reeds gesteld in zijn rechtspraak: (...)

Het staat daarentegen aan verzoekende partijen om daarover duidelijkheid te verschaffen in hun verzoekschrift. Het is immers niet aan de Raad om bvb. bijkomende stukken ter zake op te vragen: (...)

Zij laten evenwel na uiteen te zetten waaruit de hinder zou kunnen bestaan en vergenoegen zich door een zeer cryptische uitleg die voor iedere buur kan gelden, zonder dat daaruit kan afgeleid worden waaruit de hinder dan wel zou kunnen bestaan.

Het spreekt voor zich dat dit niet kan volstaan.

Het voorgaande klemmt des te meer voor tweede verzoeker die meent voldoende belang en hoedanigheid te hebben omdat ook de vordering van de toenmalige bewoonster wonende in het goed [REDACTED] destijds ontvankelijk werd verklaard door de Raad van State. Die tweede verzoeker verhuurt overigens die woning en woont zelf in [REDACTED], zodat geenszins kan ingezien worden hoe hij enige hinder kan ondervinden door de “vergunningsbeslissing”. De huurster die toen naar de Raad van State is gestapt, was trouwens geen partij bij het arrest nr. 109.730, zoals verzoekende partijen geheel misleidend laten uitschijnen. Zij was wel partij in de schorsingszaak die aanleiding heeft gegeven tot arrest nr. 118.449, maar haar belang is daar niet betwist geworden!

De overige, zoals in het feitenrelaas aangehaalde arresten van de Raad van State, kunnen overigens evenmin volstaan om het belang en de hoedanigheid van verzoekende partijen aan te tonen. Immers, tussenkomende partijen waren daarin geen partij en dat was evenmin het geval voor de tweede verzoeker. In die procedures betrof het ook een gans ander project van een andere bouwheer en dat project kon mogelijks hinder veroorzaken voor de aldaar vorderende partijen vermits het project veel groter uitviel en dieper ingeplant

zou worden, in vergelijking met het project van tussenkomende partijen. Die hinder werd in die arresten aanvaard als MTHEN, maar in die arresten zal men vruchteloos zoeken naar een bespreking van het belang van de verzoekers, vermits die discussie daar evenmin aan de orde was.

Verzoekende partijen zijn daar heel misleidend in.

Immers, in het arrest nr. 109.730 stelde de Raad van State: (...)

*Zij verliezen evenwel gemakshalve uit het oog dat het huidige project aan de achtergevel van de eerste en de tweede verdieping **geen terras over bijna de ganse breedte van het gebouw** voorziet.*

Zoals uit de als stuk bijgevoegde plannen en simulaties blijkt, wordt slechts één enkel eenvoudig terras voorzien binnenin een haaks op het hoofdgebouw staande aanbouw; aanbouw die bovendien niet zo diep staat ingeplant als de huidige actuele aanbouw. Er valt dus niet in te zien hoe nog kan aangevoerd worden dat er inkijk zal zijn vanaf terrassen op de tuin van eerste eiser, laat staan vanuit de voorziene appartementen gelet op de reeds talrijk bestaande vensters van het huidige hoofdgebouw.

Het project voorziet evenmin in dubbele garages zoals het vorige project van de [REDACTED], maar wel in een autolift die in hedendaagse uitvoering geruisloos en snel werkt, zodat niet valt in te zien hoe het gebruik ervan aanleiding zou geven tot extra lawaaihinder.

Wat eisers aanvoeren, laat vermoeden dat zij wellicht de terugkeer naar de vroegere situatie wensen waarbij de feestzaal in de tuinzone intensief wordt gebruikt voor allerhande (dans)gelegenheden met enorme lawaai bij nacht en ontij tot gevolg

Opnieuw dient geconcludeerd te worden dat de uiteenzetting van verzoekers niet volstaat.

Integendeel voorziet het voorwerp van de vergunningsaanvraag de sloop van een volledige verkrot gebouw en de vervanging ervan door een nieuwbouw. In die zin kunnen verzoekende partijen geenszins hinder aantonen, integendeel verbetert hun situatie als naburen gezien de omgeving door de uitvoering van het project wordt opgefrist.

De eerste verzoekende partij woont bovendien ook niet pal, t.t.z. in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, gezien hij twee huizen verder woont en het huis ertussen een relatief brede gevel bezit.

Verzoekende partijen kunnen overigens geen hinder ondervinden door de aangevochten beslissing. Immers, die beslissing betreft louter een stilzwijgende afwijzing van hun beroep en bevat helemaal geen bevestiging van de aangevochten vergunningsbeslissing van het CBS van [REDACTED], zodat bezwaarlijk kan ingezien worden dat de bestreden beslissing een "vergunningsbeslissing" uitmaakt in de zin van artikel 4.8.16., § 1, 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waaruit zij dan ook nog mogelijks hinder kunnen van ondervinden.

Bovendien moet ook gekeken worden naar de werkelijke bedoeling, of meer nog, het werkelijke voorwerp van het ingestelde beroep. Zij streven net zomin als voor de burgerlijke rechter een persoonlijk belang na, maar integendeel een actio popularis, wat blijkt uit hun uiteenzetting daar waar zij het hebben over de jarenlange strijd van de buurtbewoners.

Zij getuigen aldus niet van een geïndividualiseerde band met de bestreden beslissing en onderscheiden zich aldus niet van iedere burger die een belang heeft bij het handhaven van de wettelijkheid van bestuurshandelingen en dus vergunningsbeslissingen.

Het beroep is dan ook onontvankelijk wegens gebrek aan hoedanigheid en belang.

...

3.

De derde tussenkomende partij werpt eveneens een exceptie op:

“ ...

De verzoekende partijen menen voldoende belang en hoedanigheid te hebben om zich tot Uw Raad te wenden omdat zij “in de onmiddellijke omgeving van het kwestieus pand wonen” en burens zijn, eensdeels, en, wat de eerste eiser betreft, omdat de Raad van State reeds zijn belang heeft erkend in een eerdere procedure die heeft geleid tot het arrest nr. 109.730 van 12 augustus 2002, anderdeels. En omdat dit arrest ook het belang zou hebben aangenomen van de toenmalige bewoonster van het pand [REDACTED], quod non, is de tweede verzoeker van oordeel zich eveneens op dat arrest te kunnen beroepen (blz. 7 van het verzoekschrift).

Voor het overige wordt het belang niet nader geconcretiseerd. Er mag enkel met de thans aangevoerde elementen rekening worden gehouden.

De tussenkomende partij is het daarmede niet eens en werpt de exceptie van gebrek aan belang op.

1. Art. 4.8.16., §1 VCRO bepaalt: (...)

Uw Raad besliste in het arrest S/2011/0012 van 1 maart 2011: (...)

De verzoekers gaan eraan voorbij dat art. 4.8.16., §1, VCRO te onderscheiden is van art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State dat annulatieberoep openstelt voor “elke partij welke doet blijken van een benadeling of van een belang”.

De omschrijving van art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State is duidelijk aanzienlijk ruimer dan deze van art. 4.8.14, §1, VCRO. De alomvattende term “belang” is er niet meer in terug te vinden en de vereiste hinder of nadelen moeten niet alleen een rechtstreekse of onrechtstreekse weerslag hebben op de betrokkene, maar ook het gevolg zijn (“ingevolge”) van de bestreden handeling.

Voor de toepassing van art. 4.8.16, §1 VCRO volstaat het dus niet langer dat men eigenaar is van een perceel dat paalt aan het bouwperceel, wat de Raad van State wel relatief gemakkelijk als afdoende “belang” aanzag, althans zo de afstand tussen de beide niet verder reikte dan zowat 100 meter. Overigens, zelfs in zulk geval benadrukte de Raad van State de laatste tijd steeds meer en meer dat de enkele omstandigheid van eigenaar te zijn van een aanpalend perceel geen onweerlegbaar vermoeden van belang inhoudt, doch dat concrete elementen dit vermoeden kunnen weerleggen.

Aldus overwoog de Raad van State in het arrest nr. 196.944, [REDACTED], d.d. 21 september 2009, na eraan te hebben herinnerd dat de verzoeker in stedenbouwkzaken “in beginsel” geacht wordt een afdoende belang te hebben in de zin van art. 19 van de gecoördineerde

wet op de Raad van State wanneer hij aantoonde eigenaar te zijn van een pand of perceel dat paalt aan of gelegen is tegenover het vergunde project: (...)

En het arrest vervolgt: (...)

2. Nu er geen samenval is tussen het algemeen belang van art. 19 van de gecoördineerde wet op de Raad van State en het ontvankelijkheidsvereiste van art. 4.8.16., §1, VCRO, dienen de verzoekers destemee in concreto, ieder wat hen betreft, aan te geven en te bewijzen waarvan en in welk opzicht hij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunning.

3. De verzoekers stellen allereerst dat zij in de onmiddellijke omgeving wonen en burens zijn, zonder nader te concretiseren waarom zij daardoor nadelen zullen ondervinden.

- Het valt niet in te zien waarom iemand die in de onmiddellijke omgeving woont van een plaats waar een totaal verkrot pand wordt gesloopt en vervangen door een nieuwbouw “ingevolge” dit laatste nadeel of hinder zal ondergaan. Nu het om een vervangingsnieuwbouw gaat, zouden de bewoners van de omgeving uit de sloop van een stort, dat een ware kankerplek is geworden, en de oprichting van een nieuwbouw integendeel veeleer voordelen dan nadelen moeten ondervinden. Dit niet nader toegelicht aspect is derhalve niet relevant.

- bovendien woont de eerste verzoekende partij niet in de “onmiddellijke” omgeving van de bouwplaats. Tussen de bouwplaats (■■■■■) en zijn woning (■■■■■) is er nog de woning nr. ■■■■■, die door een huurder van de eerste verzoeker wordt betrokken. Het gaat dus om een reeds enigszins verwijderd wonen (zie o.m. stuk 2/4). De verdere buur ondergaat uiteraard niet dezelfde voor- en/of nadelen van een nieuwbouwwerk.
- De tweede verzoeker woont helemaal niet in de omgeving, noch in de onmiddellijke, noch in de verwijderde omgeving. Hij woont in ■■■■■, kilometers verder, en kan derhalve per definitie geen persoonlijk nadeel ondergaan.

4. Vervolgens verwijzen de beide verzoekers naar het arrest van de Raad van State nr. 109.730 van 18 augustus 2002 om daaruit automatisch af te leiden dat zij thans eveneens belang hebben, vermits de Raad van State toen hun belang heeft erkend, minstens impliciet (stuk 16).

Het betreft een arrest, gewezen uitsluitend tussen de eerste eiser en de toenmalige bouwheer, de ■■■■■. De tweede verzoeker was er geen partij in, ook niet de toenmalige bewoonster van het pand nr. ■■■■■, zekere ■■■■■. In die zaak werd de exceptie van gebrek aan belang niet opgeworpen, eensdeels, terwijl het bovendien ging om een totaal ander project, nl. de sloping van het pand nr. ■■■■■ en de vervanging ervan door een gebouw bestaande uit een handelsgelijkvloers, drie appartementen en tien buurtgarages in de tuin met bovendien die specificiteit dat er achteraan, naar de tuin van de eerste verzoekende partij toe, op het tweede én het derde verdiep terrassen waren voorzien over bijna gans de breedte van het gebouw, waardoor inderdaad inkijk in de tuin van de eerste verzoekende partij mogelijk was (stuk 12, pag. 3). Dat er zodoende een MTHEN werd aanvaard – duidelijk te onderscheiden van het vorderingsbelang –, lijkt nogal evident. Het huidige project echter wijkt daar geheel van af en voorziet nog slechts één terras achteraan de eerste verdieping, maar dan wel ingekapseld door zijmuren van 1,72 m hoog en voorzien van een balustrade zodat elke inkijk thans volledig uitgesloten is (stuk 3/2, ingekapseld

terras zoals er ook een is in het pand nr. [REDACTED] (stuk 4)). De eerste verzoekende partij maakt trouwens noch bij het verhaal omtrent de feiten en voorgaanden, noch bij de uiteenzetting van het belang ook maar enigerlei wijze allusie op eventuele inkijk!

Het arrest nr. 109.730 is derhalve niet dienend en heeft geen enkel gezag van gewijsde. Het gaat, behoudens wat de eerste verzoekende partij betreft, om andere partijen en om een ander voorwerp.

De bewering dat de toenmalige bewoonster van het pand nr. [REDACTED] in dat arrest ontvankelijk werd bevonden, is onjuist, nu zij in die zaak zelfs niet eens partij was ! Zij is wel partij geweest in een andere procedure tegen eveneens de [REDACTED] die een tweede project had ingediend en daarvoor een vergunning had bekomen. In die zaak is bij arrest nr. 118.449 van 17 april 2003 de schorsingsvraag van [REDACTED] ingewilligd, eveneens zonder dat over haar belang enige discussie was gerezen, zodat er ook niets expliciets is over beslist (er is enkel over het daarvan te onderscheiden MTHEN gediscussieerd) (stuk 17). Bovendien betrof het andermaal een project bestaande uit een handelsgelijkvloers, drie appartementen en tien buurtgarages, met alweer op de tweede en derde verdieping terrassen over bijna de ganse breedte van het gebouw, zodat er aanzienlijke inkijsmogelijkheid was, reden ook waarom een MTHEN werd aangenomen (stuk 17, blz. 3). De tweede verzoekende partij – waarvan niet eens geweten is of hij toen reeds eigenaar was van dat pand – zou zich derhalve ook op dat arrest niet kunnen beroepen om op automatische wijze zijn actueel belang te adstrueren, nu hij er niet eens partij in was, noch vertegenwoordigd was, en het geschil een totaal ander voorwerp had.

5. Maar uit de uiteenzetting “omtrent de feiten en de retroacten” blijkt onmiskenbaar wat de werkelijke reden van het annulatieberoep is, nl. de omstandigheid dat de vergunning toelaat het gebouw te slopen, ofschoon het volgens de verzoekende partij om de daarin uiteengezette historische en sociale redenen zou moeten behouden blijven. In randnummer 7 geven de verzoekers zich bloot waar zij zeggen: “**Gelet op de hierboven uitgebreide geschiedenis** van het kwestieus pand hebben de “**buurtbewoners**” zich steeds met hand en tand verzet tegen de afbraak van dit pand”, waarna zij verwijzen naar de voorgaande projecten die tot de schorsingsarresten van de Raad van State voormeld aanleiding hebben gegeven. Verder citeren zij letterlijk uit het aanvankelijk verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar twee aanvullende verslagen die die ambtenaar na de hoorzitting nog heeft opgemaakt – en waar de tussenkomenende partij nu voor het eerst en met grote verbazing kennis van neemt – die negatief adviseerde en naar de omstandigheid dat ingevolge het niet tijdig beslissen door de deputatie over de ingestelde beroepen, de vergunning van het CBS van 3 september 2010 uitvoerbaar werd wat, zoals ze in randnummer 12 zeggen, betekent “dat het hier beschreven waardevolle pand onherstelbaar vernietigd kan worden”.

Het enig **werkelijke** motief voor het optreden van de verzoekers is derhalve het voorkomen van de sloop van het pand nr. [REDACTED] wegens zijn beweerde erfgoedwaarde, sloping waartegen de “buurtbewoners” – en blijkens de ingediende bezwaren zijn er dat nogal wat, ofschoon allen gedirigeerd zijn door de eerste verzoekende partij – zich steeds met hand en tand hebben verzet. Zoals de rechter teneinde overeenkomstig de art. 144 en 145 van de grondwet zijn rechtsmacht te toetsen acht moet slaan op het werkelijk voorwerp van de vordering (en niet op de wijze waarop het is ingekleed), zo moet ook voor de beoordeling van de ontvankelijkheidsvereiste acht worden geslagen op het werkelijk belang dat de verzoekende partij nastreeft met haar vordering.

*Uit dit onderzoek moet blijken dat het om een **persoonlijk** belang gaat, wil het ontvankelijk zijn. Deze vereiste veronderstelt dat er een voldoende geïndividualiseerd verband moet bestaan tussen de bestreden beslissing en de verzoekende partij. Het vereiste belang van de verzoekende partij mag niet opgaan in het belang dat iedere burger heeft bij het handhaven van de wettelijkheid of bij het voeren van een algemeen stedenbouwkundig belang i.v.m. gebouwen of constructies die beweerdelijk een voldoende erfgoedwaarde hebben om behouden te worden (de zgn. actio popularis).*

Uit het verzoekschrift blijkt onmiskenbaar dat de verzoekende partijen dit annulatieberoep enkel aangrijpen als een van de vele middelen waarmee de “buurtbewoners” beweerdelijk de sloping van het pand wensen te voorkomen.

De verzoekers kunnen dan al voorstander zijn van het behoud van het pand, de andersluidende beslissing van de beleidsverantwoordelijke overheid doet daarom in hunnen hoofde geen geïndividualiseerd en persoonlijk belang ontstaan.

*De vordering moet derhalve onontvankelijk worden verklaard.
...”*

4.

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt behandeld. Inderdaad dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen onder hun hoofding “belang” slechts het louter nabuurschap lijken aan te halen om hun belang te staven.

Evenwel blijkt uit een verdere lezing van hun verzoekschrift dat de verzoekende partijen vrezen dat met de oprichting van de meergezinswoning het harmonische zicht in hun buurt teniet zal worden gedaan, alsook dat een verkeersonveilige situatie tot stand zal worden gebracht, gelet op het feit dat de toegang tot de parkeerplaatsen op het perceel dient te gebeuren in een gevaarlijke “bolle bocht”. Daarenboven stelt de tweede verzoekende partij dat haar perceel, gelegen aan de [REDACTED], 75% van de jaarlijkse bezonning zal verliezen. Hierbij dient echter vastgesteld te worden dat de tweede verzoekende partij het desbetreffende pand verhuurt.

Anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, dient vastgesteld te worden dat de verzoekende partijen wel degelijk beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De excepties worden verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De eerste en tweede tussenkomende partij werpen met betrekking tot het voorwerp van voorliggende vordering volgende exceptie op:

“ ...

2. Onontvankelijkheid *ratione materiae*.

Zoals reeds onder 1. aangegeven, verleent de bestreden beslissing geen vergunning aan tussenkomende partijen, noch bevestigt zij de bestreden vergunning afgeleverd door het CBS van [REDACTED].

Dit blijkt met zoveel woorden uit artikel 4.7.23, § 2, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: “Indien geen beslissing wordt genomen binnen de toepasselijke vervaltermijn, wordt het beroep geacht afgewezen te zijn.” (Eigen benadrukking en onderlijning)

Dit houdt dan ook in dat er geen beslissing van de Deputatie bestaat die de vergunning verleent of weigert en dit in tegenstelling tot wat betreft het systeem onder gelding van het vroegere artikel 25, § 1 Milieuvergunningsdecreet dat bij het verstrijken van de voorziene beslissingstermijn expliciet stelde dat dit een stilzwijgende milieuvergunning betrof.

In deze voorziet artikel 4.7.23, § 2, tweede lid van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in een heel ander systeem: enkel het beroep wordt geacht te zijn afgewezen en er is aldus geen sprake van een stilzwijgende stedenbouwkundige vergunning. Integendeel, die vergunning bestaat reeds expliciet omdat zij is afgegeven op het niveau van het CBS, in casu dat van de Stad [REDACTED].

Wat zij wél dienden aan te vechten bij uw Raad, was dus de initiële vergunning afgeleverd door het CBS van [REDACTED], omdat die beslissing de enige griefhoudende beslissing zou kunnen zijn.

*Het voorwerp van het beroep van verzoekende partijen is evenwel beperkt tot de stilzwijgende afwijzingsbeslissing van de Deputatie, zodat het beroep dan ook *ratione materiae* onontvankelijk is.*

“ ...”

2.

De derde tussenkomende partij werpt eveneens een exceptie betreffende het voorwerp van het beroep op:

“ ...

ONTVANKELIJKHEID RATIONE MATERIAE

De verzoekers vorderen “de schorsing en annulatie vraagt van de stilzwijgende afwijzing door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen en de ontvankelijk ingediende administratieve beroepen tegen een beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad [REDACTED] van 3 september 2010, waarbij de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd door de heer en mevr [REDACTED], voor het slopen van het pand gelegen aan de [REDACTED], (...)

Er bestaat echter geen beslissing van de deputatie, zodat niet in te zien valt hoe een onbestaand iets op zich het voorwerp van een annulatieberoep zou kunnen zijn.

In de gegeven omstandigheden had de vordering van de verzoekende partij het collegebesluit van 10 september 2010 moeten tot voorwerp hebben, nu het dit besluit is dat ingevolge het stilzitten van de deputatie opnieuw uitvoerbare kracht heeft bekomen i.p.v. uit het rechtsverkeer te zijn verdwenen omwille van het in de plaats komen van de beslissing van de hogere overheid.

Er is immers te dezen geen sprake noch van een “stilzwijgende vergunning” noch van een “fictief positief besluit”, zoals dit laatste wel het geval was met het vroeger art. 25, §1 milieuvergunningsdecreet 28 juni 1985 en met het vroeger art. 125 DRO 18 mei 1999. In geval van stilzitten van de overheid lieten die bepalingen toe dat de betrokkene, zonder dat er ook maar enige vergunning bestond, toch de exploitatie of de werken aanvatte. Hij mocht dit doen krachtens het decreet, een andere en hogere rechtsbron derhalve dan de individuele vergunning, zodat derden-belanghebbenden zich niet tot de Raad van State konden wenden omdat er eenvoudigweg geen administratieve akte bestond, als bedoeld door art. 14, §1, gecoördineerde wet Raad van State. Zij konden zich enkel tot de justitiële rechter wenden die enkel controle kon uitoefenen of de exploitatie gebeurde overeenkomstig de algemene en sectorale voorwaarden indien in eerste aanleg een vergunning werd geweigerd of indien er geen uitspraak werd gedaan binnen de vastgestelde of verlengde termijn, resp. of de werken werden uitgevoerd overeenkomstig de aanwijzingen van het dossier dat de aanvrager had ingediend, de decreten en verordeningen en ook in voorkomend geval, naar de bepalingen van de verkavelingsvergunning (art. 53, §2, vijfde alinea, coördinatiedecreet 22 oktober 1996 en art. 125 DRO 18 mei 1999).

Uit de samenlezing van de art. 4.7.23., §§ 2 en 5 VCRO volgt dat er de lege lata, althans wanneer in eerste aanleg een vergunning is verleend en wanneer ingevolge het niet nemen van een beslissing in beroep door de deputatie “het beroep” geacht wordt afgewezen te zijn, er geen door de deputatie verleende stilzwijgende vergunning tot stand komt, die louter fictief is en niet in enig instrumentum is uitgedrukt, maar een daadwerkelijke vergunning, nl. deze verleend door het CBS, waarvan de schorsing ingevolge het ingestelde beroep ophoudt te bestaan doordat de deputatie geen beslissing heeft genomen binnen de vereiste termijn. Art. 4.7.23., §5 VCRO zegt immers zeer duidelijk:

“Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen.”

In zulk geval worden de werken niet toegelaten ingevolge een louter decretale bepaling, maar ingevolge een bestaande vergunning, zijnde een bestuurlijke handeling die door het weliswaar stilzitten van het beroepsorgaan, zetelend in laatste aanleg, uitvoerbaar wordt.

Tegen dit besluit kan bij Uw Raad worden opgekomen omdat het gaat om een vergunningsbeslissing in de zin van art. 4.8.1., tweede lid, 1°, VCRO, en wel een vergunning die is “afgeleverd” ingevolge een onthouding of stilzwijgende beslissing van de deputatie, per definitie genomen in laatste administratieve aanleg, zijnde de vergunning eerder verleend door het college van burgemeester en schepenen, die definitief uitvoerbaar wordt en herleeft.

Kortom: de door het stilzitten van de deputatie “afgeleverde vergunning” is deze van het CBS en het is ook van deze vergunning dat kan gebruik worden gemaakt, anders dan voorheen, toen men kon beginnen met de werken door zich enkel te gedragen naar de aanwijzingen van het ingediend dossier, de decreten, verordeningen en verkavelingsvoorschriften.

Dit is trouwens ook de enige logische oplossing. Immers gaat men ervan uit dat in geval van uitblijven van de beoordeling van het tegen een verleende vergunning ingediend beroep, een eigen autonome beslissing ontstaat vanwege de deputatie, die echter niet bestaat, moet dit noodgedwongen tot gevolg hebben dat elke zgn. door de deputatie verleende – maar niet bestaande – stilzwijgende vergunning onwettig moet worden bevonden, al ware het alleen maar omwille van de schending van het motiveringsbeginsel, zo formeel als materieel, nu evident een niet eens bestaande bestuurlijke handeling per definitie niet gemotiveerd kan zijn. Zulke absurde situatie kan door de decreetgever niet bedoeld geweest zijn en lijkt geenszins grondwettelijk te verantwoorden doordat er een onverantwoord onderscheid in het leven wordt geroepen tussen, eensdeels, de houders van een door het CBS verleende stedenbouwkundige vergunning waaromtrent door de deputatie tijdig de ertegen ingestelde beroepen worden beoordeeld en, anderdeels, de houders van een door het CBS verleende stedenbouwkundige vergunning waaromtrent door de deputatie niet over de ingestelde beroepen binnen de gestelde termijn wordt geoordeeld. Wordt er tijdig geoordeeld dat het beroep ongegrond is, behoudt de houder de mogelijkheid dat zijn vergunning definitief wordt door de afwijzing van het annulatieberoep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Wordt er niet tijdig over beslist en wordt er beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dan zal hij steeds zijn vergunning vernietigd zien, desnoods op het ambtshalve in te roepen middel van onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, als bepaald door art. 4.8.3., §2, VCRO.

Mocht Uw Raad van oordeel zijn dat het annulatieberoep ontvankelijk kan worden ingesteld tegen de “stilzwijgende vergunning” als zodanig ingevolge het uitblijven van een beslissing over het beroep, zal aan het Grondwettelijk Hof volgende prejudiciële vraag moeten worden gesteld:

“Schenden de art. 4.8.1., tweede lid, 1°, art. 4.8.3., §2, art. 4.7.23., §2, tweede lid en art. 4.7.23., §5, eerste lid VCRO dd. 15 mei 2009 het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel (art. 10 en 11 van de grondwet), aldus geïnterpreteerd dat wanneer de deputatie verzuimt tijdig het beroep te behandelen tegen een verleende stedenbouwkundige vergunning er alsdan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een annulatieberoep kan worden ingesteld dat uitsluitend de fictieve beslissing van de deputatie tot voorwerp heeft en noodzakelijkerwijs moet leiden tot een annulatie door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, terwijl de houder van een door het college van burgemeester en schepenen verleende stedenbouwkundige vergunning, in geval van beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen tegen een afwijzende beslissing van de deputatie tegen het bij haar ingesteld beroep, de mogelijkheid heeft zijn vergunning te behouden doordat de Raad voor Vergunningsbetwistingen het ingestelde beroep tegen de genomen instrumenteel bestaande beslissing van de deputatie naar omstandigheden kan afwijzen ?”

...”

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De tussenkomende partijen kunnen niet gevolgd worden wanneer zij stellen dat met de stilzwijgende afwijzing van het administratief beroep van de verzoekende partijen in wezen geen administratieve beslissing zou voorliggen. Het tegendeel blijkt immers uit artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO en de memorie van toelichting (*Parl. St.* VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, 189, nr. 561), er ontstaat wel degelijk een volwaardige aanvechtbare bestuursbeslissing. Dit impliceert tevens dat de middelen die de verzoekende partijen inroepen noodzakelijk betrekking dienen te hebben op de stilzwijgende beslissing waarmee het administratief beroep van de verzoekende partijen wordt geacht te zijn afgewezen.

2.

Anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, wordt de vergunningsbeslissing van de derde tussenkomende partij hierdoor geenszins een in laatste aanleg gewezen vergunningsbeslissing maar komt de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij als gevolg van de devolutive werking van het administratief beroep in de plaats van de uitdrukkelijke beslissing van de derde tussenkomende partij.

De stilzwijgende beslissing van de verwerende partij dient derhalve als een op zich staande en aanvechtbare, in laatste aanleg genomen administratieve rechtshandeling te worden beschouwd, tot stand gekomen via de wettelijke fictie van artikel 4.7.23, §2 VCRO. Dit brengt evenzeer met zich mee dat de verwerende partij eigenlijk het ingestelde administratief beroep kennelijk zonder meer heeft afgewezen en, zoals in het voorliggende dossier, evenzeer kennelijk zonder meer een vergunning heeft verleend voor het aangevraagde.

Het voordeel van de verzoekende partijen bij een gebeurlijke vernietiging van de stilzwijgende afwijzing van hun administratief beroep is dan ook evident gelegen in de omstandigheid dat de verwerende partij aldus wordt uitgenodigd om alsnog een uitdrukkelijke beslissing te nemen over hun administratief beroep.

3.

Uit voorgaande overwegingen volgt dat de excepties van de tussenkomende partijen dienen verworpen te worden en dat er evenmin enige reden voorhanden is om in te gaan op het verzoek van de derde tussenkomende partij tot het stellen van de door haar gesuggereerde prejudiciële vraag.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.23, §4 VCRO, artikel 4.8.3 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het algemeen motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. De verzoekende partijen ontwikkelen dit middel als volgt:

“ ...

2. Omtrent de grond van het middel

2.1. *In art. 4.7.23., §4 VCRO is bepaald dat de beslissing van de deputatie gebeurt op grond van het verslag van de provinciaal gemachtigde ambtenaar. Concreet betekent dit dat het advies van de provinciaal gemachtigde ambtenaar, hoewel niet bindend, toch in rekening moet worden gebracht bij de beoordeling van de administratieve beroepen.*

Dit is in casu niet gebeurd. De deputatie heeft, door niet tijdig te beslissen, stilzwijgend de ontvankelijk bevonden administratieve beroepen verworpen. Dienvolgens is precies géén beslissing genomen op grond van het advies van de provinciaal gemachtigde ambtenaar. De provinciaal gemachtigde ambtenaar had immers geadviseerd de beroepen gegrond te verklaren en dienvolgens de vergunning te weigeren. Het omgekeerde van wat de deputatie besliste.

2.2. *Door het advies van de provinciaal gemachtigde ambtenaar zonder enige motivering te negeren is meteen ook de formele motiveringsplicht, zoals neergelegd in de artt. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 miskend. Ook is dat advies niet bindend.*

De rechtsleer schrijft hieromtrent: (...)

In casu kan tot geen andere conclusie gekomen worden dan dat de deputatie de formele motiveringsplicht ten onrechte heeft miskend. Dit manco kan niet terloops de procedure worden rechtgezet.

2.3. *Ter zake kan ook, naar analogie, verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad van State omtrent de stilzwijgende vergunning: (...)*

2.4. *Minstens zijn ook de algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden. In het dossier is immers evenmin een spoor van motivering door de deputatie terug te vinden zodat sowieso ook de materiële motiveringsplicht geschonden is. Door niet tijdig te beslissen was de deputatie bovendien onzorgvuldig. Ten slotte werden de beroepsindieners onterecht op een ongelijke wijze behandeld dan de beroepsindieners waar bij de deputatie wel tijdig en gemotiveerd een beslissing nam.*

3. Omtrent de toepassing van art. 4.8.3. lid 2 VCRO

Bij de heroverweging zal de deputatie uiteraard wel een motivering moeten uitwerken, wil zij het gezag van gewijsde van uw Raad respecteren. Voor wat betreft de inhoud van de motieven verwijzen verzoekende partijen naar wat in het tweede middel wordt uiteengezet,

meer in het bijzonder waar wordt aangetoond dat de deputatie niet wettig kan beslissen zonder het advies van de expertencommissie in te winnen.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij antwoorden hierop als volgt:

“ ...

1. Het eerste middel is genomen uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, artikelen 4.7.23, §4 en 4.8.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

2. Zoals reeds uiteengezet inzake de ontvankelijkheid, is dit middel eveneens onontvankelijk.

Immers, de aangevochten beslissing wijst het door verzoekers ingestelde beroep stilzwijgend af, maar verleent, noch bevestigt enige stedenbouwkundige vergunning.

Zo heeft de Raad van State reeds gesteld dat stilzwijgende afwijzingsbeslissingen in sé geen beslissingen zijn en derhalve ook niet gemotiveerd kunnen en moeten worden.

Mutatis mutandis geldt dus hetzelfde voor de bestreden beslissing, maar ook voor het feit dat de beslissing niet op stand zou zijn gekomen op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Immers, het ligt in de logica wanneer de Deputatie geen uitdrukkelijke beslissing neemt door de beslissingstermijn aan haar voorbij te laten gaan, dat er überhaupt ook niet op dat verslag kan worden gesteund vermits er geen uitdrukkelijke beslissing voorligt, die al helemaal niet kan gemotiveerd worden net door haar afwezigheid.

Verzoekers zijn dan ook slecht geplaatst om de rechtspraak van de Raad van State inzake stilzwijgende milieuvergunningen aan te halen, gezien in onderhavig geval – het weze herhaald – geen stilzwijgende vergunning werd verleend, noch een vorige vergunning zou bevestigd zijn geweest.

Het middel is dan ook onontvankelijk en ongegrond.

...”

4.

De derde tussenkomende partij stelt omtrent dit middel het volgende:

“ ...

Om de redenen aangegeven bij de behandeling van de exceptie van onontvankelijkheid is het middel ongegrond.

Het is immers gericht tegen een “beslissing” die zogezegd stilzwijgend is, d.w.z. in werkelijkheid niet bestaat.

Wat in die omstandigheden de schending van de motiveringswet betreft, heeft de Raad van State logischerwijs in het arrest nr. 62.548, [REDACTED] d.d. 14 oktober 1996 overwogen: (...)

Hetzelfde geldt natuurlijk wat betreft het verwijt dat de beslissing niet is genomen op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hoe zou er rekening kunnen mee gehouden zijn, of hoe zou het kunnen tegengesproken zijn, althans op een kenbare wijze, als er geen beslissing of instrumentum bestaat? Weze in elk geval gezegd dat de deputatie zeker geen acht mocht slaan op de twee aanvullende rapporten, opgemaakt na de hoorzitting, en mitsdien tot stand gekomen met schending van het contradictoir karakter van de hoorzitting en de behandeling van de beroepen van de bestendige deputatie. De tussenkommende partij verwijst daarvoor naar haar betoog inzake het MTHEN, randnummer II.1 (zie de aangehaalde rechtspraak in randnummer 15 van de feiten).

Van schending van het gelijkheidsbeginsel is geen sprake nu de omstandigheid dat over de beroepen van de verzoekers niet is beslist en daardoor geacht wordt hun beroep ongegrond te zijn, het gevolg is van de decretale regeling desbetreffend, zodat die kritiek neerkomt op kritiek tegen het decreet, ter beoordeling waarvan Uw Raad onbevoegd is.

De verzoekers lichten niet toe waarin de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel zou gelegen zijn, en zijn mitsdien in zoverre onontvankelijk. De enkele omstandigheid trouwens dat de deputatie er niet in slaagt, gelet op het massaal aantal te behandelen beroepen, alle beroepen binnen de rigoureuze opgelegde termijn af te handelen, getuigt op zich niet van onzorgvuldigheid. Ingevolge de onwettigheid van de twee aanvullende verslagen van de PSA, moest de deputatie overigens een nieuwe hoorzitting organiseren, waartoe ingevolge de dwingende termijn de tijd toen ontbrak. Deze machteloosheid staat niet gelijk met gebrek aan zorgvuldigheid.

Wat betreft de toepassing van art. 4.8.3, lid twee, VCRO, zoals door de verzoekers gevraagd, kan daar hoogstens worden op ingegaan wat de formele motivering betreft, doch zeker niet dat de deputatie vooreerst het advies van de expertencommissie zou moeten inwinnen, zoals aangevoerd in het tweede middel, nu dit middel, stilzwijgende vergunning of niet, kennelijk ongegrond is.

...

5.

De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij, door het stilzwijgend afwijzen van het administratief beroep van de verzoekende partijen, op een ongemotiveerde wijze de beroepsgrievens van de verzoekende partijen in de administratieve procedure heeft afgewezen. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een vergunningsaanvraag onder meer getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, §2 VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, het ruimtegebruik, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

Wanneer, zoals in het voorliggende dossier, een administratief beroep wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen waardoor, gelet op de draagwijdte van de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing, tegelijk een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het aangevraagde, ligt een evidente schending van de motiveringsplicht voor, immers vereist het beginsel van de

materiële motiveringsplicht dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Met de stilzwijgende afwijzingsbeslissing bestaat echter een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde en faalt de verwerende partij dan ook in haar (materiële) motiveringsplicht.

Dit laatste is onder meer af te leiden uit het feit dat in het administratief dossier een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aanwezig is, waarbij wordt voorgesteld om de vergunning te weigeren. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar baseert zich hiervoor onder meer op het feit dat er zich een nadelige dynamiek voordoet in de tuinzone aangezien er geparkeerd zal worden in de tuin, een sectionale poort wordt voorzien in de voorgevel van het appartementsgebouw, zodat een inrit wordt genomen in een bocht en er een grote bouwdiepte is op de verdiepingen. Ook de verzoekende partijen halen in hun beroepschrift aspecten met betrekking tot een schending van de goede ruimtelijke ordening aan.

De beroepsargumenten van de verzoekende partijen en het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar staan dan ook diametraal tegenover de ongemotiveerde afwijzingsbeslissing en toont het onzorgvuldig handelen van de verwerende partij des te meer aan.

Uit voorgaande vaststellingen vloeit voort dat het middel, in zoverre gebaseerd op een schending van het algemeen motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, gegrond is.

2.

In zoverre de verzoekende partijen de toepassing vragen van artikel 4.8.3, tweede lid VCRO en meer bepaald dat de Raad aan de deputatie de injunctie zou opleggen dat zij het advies van de expertencommissie dient in te winnen, dient gewezen te worden op het feit dat de Raad, als administratief rechtscollege, enkel een schorsings- en vernietigingsbevoegdheid heeft, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Uit de aard van de beslissing, met name de stilzwijgende beslissing tot afwijzing van het administratief beroep, vloeit voort dat deze in wezen niet afdoende gemotiveerd is. Gelet op de afwezigheid van enige motivering, kan de Raad dan ook geen injuncties opleggen die de motivering van de verwerende partij in bepaalde zin zouden kunnen sturen.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij waarbij, op grond van artikel 4.7.23, §2, in fine VCRO, het administratief beroep van de verzoekende partijen wordt afgewezen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] van 3 september 2010 waarbij aan de eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw en drie woongelegenheden op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER