

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/00059 van 27 februari 2012  
in de zaak 2010/0499/A/1/0472

*In zake:*

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]
4. de heer [REDACTED]
5. de heer [REDACTED]
6. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koen DE PUYDT  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:  
de heer [REDACTED]

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 21 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het door de heer [REDACTED], namens de heer en mevrouw [REDACTED] ingesteld administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 23 december 2009 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer en mevrouw [REDACTED] onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een woning en het oprichten van 14 appartementen met ondergrondse garages.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 6 juni 2011, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS, die loco advocaat Koen DE PUYDT verschijnt voor de verzoekende partijen, en de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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 30 september 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de bouw van 14 appartementen met ondergrondse parkeergarage en afbraak bestaande woning”*.

Op 18 juli 2008 werd aan de heer ■■■■■ een voorwaardelijk stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het oprichten van twee vrijstaande appartementsgebouwen met 22 parkeerplaatsen.

Het op te richten gebouw heeft 14 appartementen met een gemiddelde oppervlakte van 100m<sup>2</sup> en terrassen met een gemiddelde oppervlakte van 25m<sup>2</sup>. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping worden telkens 5 appartementen gebouwd en op de tweede verdieping de overige 4 appartementen. In de ondergrondse parkeergarage zijn er 18 parkeerplaatsen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan ‘Hasselt-Genk’, gelegen in woongebied.

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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 oktober tot en met 18 november 2009, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De brandweer brengt op 23 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 13 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 30 november 2009 een gunstig advies uit.

INFRAX brengt op 10 december 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 15 december 2009 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk weigert op 23 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de heer [REDACTED] en overweegt daarbij:

“ ...

## **2.2 Beschrijving van de plaats, de omgeving en het project**

...

## **2.3 Verenigbaarheid met de voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften en verordeningen)**

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan;*

...

## **2.7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

*Aan deze aanvraag kan slechts een ongunstig advies verleend worden, daar:*

- *de voorgestelde woondichtheid overdreven is in een omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen;*
- *de bezwaarschriften in grote mate kunnen bijgetreden worden (zie 2.6);*
- *reeds in het hogervermelde stedenbouwkundig attest werd gevraagd om:*
  - *het aantal appartementen te beperken tot 10 appartementen, hetgeen niet gebeurd is;*
  - *de bouwvolumes minder volumineus te voorzien (norm op verdieping 12m diepte), hetgeen niet gebeurd is (verdieping 1 heeft een bouwdiepte van 14m + 3m terras);*
  - *de inrit naar de ondergrondse garage volledig inpandig te voorzien. De is niet gebeurd in het voorliggende plan;*

*Daarenboven wordt in tegenstelling tot het stedenbouwkundig attest in het voorliggende ontwerp 1 grootschalig volume ipv 2 vrijstaande volumes voorzien.*

- *de [REDACTED] en [REDACTED] (woonstraten en geen doorstroomwegen) belast zullen worden op het vlak van verkeersdrukke en wildparkeren, gelet op het voorzien van de inrit via de [REDACTED] én het ontbreken van een bezoekersparking op maaiveldniveau;*
- *de architectuur niet getuigt van een hedendaagse, kwaliteitsvolle vormgeving;*
- *3 bouwlagen aan de [REDACTED] niet te verantwoorden zijn: de gerealiseerde bouwhoogte is onaanvaardbaar; een ruimtelijk aanvaardbare overgang creëren tussen de bouwhoogte van de [REDACTED] en het residentieel karakter van de [REDACTED] is onrealistisch. De bestaande duidelijk afgebakende ruimtelijke sequenties dienen behouden te blijven. Het voorgestelde betekent een*

*ongewenste trendbreuk binnen deze residentiële straat. Voorbij de [REDACTED] dienen bestaande villa's behouden te blijven en onbebouwde kavels bebouwd te worden met grondgebonden ééngezinswoningen;*

- één appartement in het centrale gedeelte (met de leefruimte op de 2<sup>de</sup> verdieping) niet over een lift beschikt. Dit getuigt niet van een hedendaags wooncomfort;*
- het terreinprofiel niet juist wordt weergegeven (de straatnamen werden verkeerd opgetekend);*
- het trapvolume aan de [REDACTED] niet correct werd weergegeven op het gevelplan. Volgens het terreinprofiel loopt dit door tot de 2<sup>de</sup> verdieping.*

*Het openbaar onderzoek werd niet naar behoren uitgevoerd door de bouwheer (slechts 1 affiche werd uitgehangen);*

*...*

*De ruimtelijke draagkracht van deze percelen wordt overschreden.*

## **2.8 Advies**

*Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaande met de goede ruimtelijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.*

## **ONGUNSTIG.**

*...*

## **BESLUIT:**

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

*...”*

Tegen deze beslissing tekent de heer [REDACTED], namens de heer en mevrouw [REDACTED], op 6 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 2 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, met als motivering:

*“ ...*

### ***Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening***

#### ***Historiek***

*Op 18 juli 2008 werd een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest verleend voor het oprichten van 10 appartementen. Het bijhorende ontwerp betrof 2 vrijstaande volumes. Huidige aanvraag voorziet 14 appartementen in 1 bouwvolume.*

*...*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het voorgestelde ontwerp ter plaatse niet aanvaardbaar:*

- De appartementen aan de zuidzijde, langs de ■■■■, dateren uit de 60'er jaren en zijn geen referentie voor nieuwe realisaties. Het gebied in de driehoek ■■■■ kent een specifieke invulling die op zich een ruimtelijke entiteit vormt, afgescheiden van de bebouwing verderop langs de ■■■■.

Naar voorkomen moet een nieuwbouw op kwestieus perceel aansluiten bij de bebouwing verderop in de ■■■■.

Vanuit ruimtelijk oogpunt is de voorgestelde lijn tussen de appartementen en de woning op het rechts belendende perceel, zoals voorgesteld op de profieltekening ■■■■, niet relevant en zonder betekenis.

- De constructie is te volumineus. Het bijna 42 m lange volume, 3 bouwlagen hoog, houdt onvoldoende rekening met de omgevende bebouwing in de ■■■■.

Hetzelfde geldt voor het bouwvolume ten opzichte van de ■■■■, waar het volume weliswaar met 1 bouwlaag minder is voorzien.

De voorgestelde gevel aan de ■■■■, een identieke uitwerking van twee hoofdvolumes naast de centrale schakel en veelvuldige repetitie van dezelfde raaminvulling, versterkt deze onaangepaste schaal.

De nokhoogte van 14,72 m is overdreven ten opzichte van de rechts belendende woning.

- Het ontwerp stelt de inplanting voor midden in de mogelijk bebouwbare oppervlakte van het perceel. Hiermee wordt bij geen enkel straatbeeld aangesloten. Rekening houdend met de ■■■■ als een gebiedsverzamelweg en de ■■■■ als een lokale erftoegangsweg, is het wenselijk dat een dergelijk project zich naar inplanting en ontsluiting tot de hoofdweg richt.
- Bij het openbaar onderzoek werden 4 bezwaarschriften ingediend, waarvan 1 door 10 omwonenden in de ■■■■ ondertekend.

In hoofdzaak betreffen deze bezwaren de bijkomende verkeersoverlast voor de ■■■■ als rustige woonstraat, verhoging bestaande parkeerproblematiek in de ■■■■, te volumineuze bebouwing, te grootschalig woonproject en té hoge woondichtheid, overdreven bouwhoogte t.o.v. de veel lagere woningen in de omgeving, onvoldoende open ruimte, schending van de privacy door inkijk in de tuin, schending natuurlijke scheiding tussen het Centrum en de Bret in de ■■■■, ■■■■ en ■■■■, de typologie van open en halfopen bebouwing wordt doorbroken door dit volumineus gebouw, minderwaardige architectuur op deze stedenbouwkundige strategische plaats, te weinig parkeerplaatsen leidt tot wild parkeren in de omgeving.

Het bezwaarschrift van de rechts belendende eigenaar reageert in het bijzonder onder meer tegen het niet passen van het ontwerp in het residentiële en rustige karakter van de ■■■■, tegen de overdreven nokhoogte, het wegnemen van daglicht voor woning en tuin op het belendend perceel, privacyhinder en lichtvervuiling door terrassen.

*Minstens voor wat betreft de te volumineuze bebouwing en de overdreven bouwhoogte niet samengaan met de omgevende bebouwing moeten deze bezwaren als gegrond worden bijgetreden.*

*Het ontwerp houdt onvoldoende rekening met de specifieke ligging. Het feit dat niet ingespeeld wordt op het gegeven van deze locatie als hoekperceel, moet als een gemiste kans worden beschouwd. Voor een invulling met 2 afzonderlijke volumes zou een hoekaccent met een ruimer volume dan gangbaar in de [REDACTED] wel kunnen aangenomen worden.*

*Betreffende de bestemming van 14 appartementen ben ik van oordeel dat dit ter plaatse geen overdreven woondichtheid inhoudt. Beleidsmatig wordt voor nieuwe ontwikkelingen binnen in de stadskern gestreefd naar een gemiddelde minimum dichtheid van 30 woningen/ha. Indien voor dit specifieke perceel de helft van de omgevende publieke ruimte mee in rekening wordt genomen (voor een oppervlakte van ca. 41a), dan gaat het in casu om een dichtheid van 34 woningen/ha.*

*Het ontwerp zoals voorgesteld is niet verenigbaar met een goede ordening van de plaats.*

*...*

*Aan de deputatie wordt voorgesteld **geen stedenbouwkundige vergunning** te verlenen.*

*...*

Na de partijen te hebben gehoord op 2 maart 2010, beslist de verwerende partij op 21 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

*“ ...*

*Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 2 maart 2010;*

*...*

*Overwegende dat de ontworpen nieuwbouw 14 appartementen omvat:*

- op het gelijkvloers 5 appartementen, waarvan het centraal gelegen appartement een duplex vormt met het slaapkamergedeelte op de eerste verdieping,*
- op de eerste verdieping 5 appartementen waarvan het centraal gelegen appartement met het woongedeelte op de tweede verdieping een duplex vormt,*
- op de tweede verdieping 4 duplex-appartementen met de bovenliggende bouwlaag,*
- in de kelder 18 parkeerplaatsen en 10 individuele bergkelders;*

*...*

*Overwegende dat het project gesitueerd is aan de rand van het stadscentrum; dat zuidwaarts langs de [REDACTED] en de [REDACTED], zich oudere grootschalige appartementsgebouwen bevinden, 7 tot 9 bouwlagen hoog; dat langs de [REDACTED] de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit residentiële eengezinswoningen, gedeeltelijk met nevenbestemmingen voornamelijk van kantoren, diensten en handel;*

*Overwegende dat bij het openbaar onderzoek 4 bezwaarschriften ingediend werden, waarvan 1 door 10 omwonenden in de [REDACTED] ondertekend; dat deze bezwaren in hoofdzaak de bijkomende verkeersoverlast betreffen voor de [REDACTED] als rustige woonstraat, een*

verhoging bestaande parkeerproblematiek in de ■■■■, te volumineuze bebouwing, te grootschalig woonproject en té hoge woondichtheid, overdreven bouwhoogte ten opzichte van de ééngezinswoningen in de omgeving, onvoldoende open ruimte, schending van de privacy door inkijk in de tuin, schending natuurlijke scheiding tussen het Centrum en de Bret van de ■■■■, ■■■■ en ■■■■, de typologie van open en halfopen bebouwing doorbroken wordt door dit volumineus gebouw, minderwaardige architectuur op deze stedenbouwkundig strategische plaats, te weinig parkeerplaatsen tot wild parkeren in de omgeving leidt;

Overwegende dat de bestemming van 14 appartementen ter plaatse geen overdreven woondichtheid inhoudt; dat beleidsmatig voor nieuwe ontwikkelingen binnen in de stadskern gestreefd wordt naar een gemiddelde minimum dichtheid van 30 woningen/ha; dat het project zich situeert in de kern van het regionaal stedelijk gebied; dat indien voor dit specifieke perceel de helft van de omgevende publieke ruimte mee in rekening genomen wordt voor een oppervlakte van circa 41are, dan het in casu gaat om een dichtheid van 34 woningen/ha;

Overwegende dat het ontwerp een ondergrondse parkeergarage voorziet voor 18 auto's; dat het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende parkeerplaatsen, goedgekeurd door de gemeenteraad op 20 december 2007 en door de deputatie op 28 februari 2008; dat het project, gelet op de oppervlakte van het te bebouwen terrein in vergelijking met de woondensiteit op sommige percelen in de omgeving; de woonkwaliteit van de omgeving niet zal aantasten; dat de inplanting van het project meer dan voldoende afstand houdt ten opzichte van de omgevende bebouwing, meer specifiek 16 meter ten opzichte van de solitaire woning links, 27 meter ten opzichte van de bebouwing aan de overzijde van de ■■■■, 41 meter ten opzichte van het appartementsgebouw op de hoek, dat langs de ■■■■ de ontworpen gevel met terrassen voorzien wordt op een afstand van 41 meter ten opzichte van de woning aan de overzijde van de straat;

Overwegende dat wat de inpassing van het project in zijn omgeving betreft; de deputatie naar aanleiding van de hoorzitting op 2 maart 2010, aan de architect voorstelde een 3D voorstelling van het project bij te brengen, dit in functie van een betere inschatting van het stedenbouwkundig ontwerp in combinatie met het bestaande groen op het terrein; dat vervolgens aan ons bestuur een 3D voorstelling werd voorgelegd van voor- en achtergevels, dat het ontwerpconcept inhoudt dat op één na alle volwassen bomen bewaard blijven en dat rond het appartementenproject een parkaanleg wordt ontwikkeld, dat volgens inplantingsplan de bomen bewaard blijven aan de kopgevel, langs de ■■■■ en tussen het project en de woning rechts langs de ■■■■; dat binnen deze parkstructuur het ontworpen gebouw zeker niet grootschalig zal overkomen ten opzichte van de omgevende bebouwing;

Overwegende dat de deputatie van oordeel is dat de bezwaren niet kunnen worden bijgetreden; de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt en dat het beroep kan ingewilligd worden onder de voorwaarden dat in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer strikt gevolgd wordt; en onder de voorwaarden van de stedelijke dienst leefmilieu en van Infrax;

## **BESLUIT**

**Artikel 1** Het door de heer ■■■■, namens de heer en mevrouw ■■■■ ingesteld beroep wordt **voorwaardelijk ingewilligd**.

Vervolgens wordt aan de heer en mevrouw ■■■■ **de stedenbouwkundige vergunning** verleend voor het slopen van de woning en voor de op het bijgaande plannen aangeduide werken **onder de voorwaarden dat:**

- **in verband met de brandweerstand, de brandveiligheid en de evacuatievoorzieningen van de constructie, het advies van de brandweer van 23 oktober 2009 strikt wordt gevolgd;**
- **afsluitingen op de perceelsgrenzen te voorzien van inheemse haagsoorten (geen naalddhout tenzij taxus);**
- **niet met zware machines onder de kruinprojectie van te behouden bomen te graven;**
- **de grootte van de hemelwaterputten te berekenen in functie van de mogelijkheden voor hergebruik. Indien er dergelijke grote hemelwaterputten worden voorzien dan dienen er voldoende hergebruiksmogelijkheden (bvb. alle WC's) gecreëerd te worden zodat de putten voldoende snel kunnen leeg geraken;**
- **indien hij in meerdere hemelwaterputten voorziet, hergebruik mogelijk te maken vanuit elke put (putten onderaan met elkaar verbinden volgens het principe van de communicerende vaten of aparte aanzuigleidingen voorzien);**
- **de overloop van de hemelwaterputten aan te sluiten op een infiltratievoorziening (zinkput, drainagesysteem of gelijkwaardig systeem) in de eigen tuin (conform advies Infrax);**
- **deze infiltratievoorziening op haar beurt te voorzien van een noodoverloop naar de openbare riolering;**
- **indien hij opteert voor een zinkput als infiltratievoorziening, deze put uit te rusten met een mangat ter controle van de werking van de put;**
- **voor een eventuele bemaling van het grondwater (tijdens de bouwwerken) de volgende voorwaarden in acht te nemen:**
  - **de bemaling is meldingsplichtig;**
  - **de bemaling dient beperkt te worden tot de duur die nodig is voor het uitvoeren van de ondergrondse constructies. Daarna is elke vorm van bemaling verboden;**
  - **het tijdelijk bemalingsstelsel ligt maximaal 50 cm onder de fundering;**
  - **het drainagewater wordt maximaal op het terrein terug geïnfiltreerd;**
  - **na het voltooien van de bouw mag er geen permanente drainage rond het gebouw behouden blijven.**



- ***Dienst Leefmilieu beveelt aan om de buitenverharding aan te leggen met helling naar de beplanting of in poreuze of waterdoorlatende materialen.***

...

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Uit het attest van aanplakking blijkt dat de bestreden beslissing, conform artikel 4.7.23, §4 VCRO, aangeplakt werd op 30 april 2010, zodat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 29 mei 2010.

##### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen stellen dat zij allen eigenaars of bewoners zijn van woningen in de omgeving van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Elk van de verzoekende partijen verduidelijkt haar belang in het verzoekschrift als volgt:

“...

*Derde verzoekende partij, woonachtig te [REDACTED], is eigenaar van het ten opzichte van het vergunde rechts onmiddellijk aanpalende perceel, waaruit reeds volgt dat moet worden vermoed dat derde verzoekende partij over het wettelijk vereiste belang beschikt c.q. moet worden vermoed dat de mogelijkheid van hinder of nadelen ingevolge de bestreden beslissing houdende verlening van de vergunning bestaat (...).*

*Deze hinder of nadelen kunnen in voorkomend geval zonder enige twijfel worden geconcretiseerd, zoals derde verzoekende partij reeds in zijn bezwaarschrift uiteenzette, m.n. zal het hoge appartementencomplex, op ongeveer 20 m van de woning van derde verzoekende partij gelegen, daglicht vanuit zuidoostelijke, zuidelijk en zuidwestelijke richting wegnemen, vergroten de ruime en hoge terrassen de mogelijkheid van inkijk in de tuin en woning van derde verzoekende partij, brengt het volumineuze gebouw zichthinder teweeg, bestaat de mogelijkheid van geurhinder ingevolge vuilnis die op de terrassen wordt geplaatst (in casu dient te worden opgemerkt dat slechts 10 individuele kelders worden voorzien voor 14 appartementen), moet derde verzoekende partij uitkijken op een architecturaal minderwaardige mastodont, alsook bestaat de mogelijkheid van bijkomende parkeerhinder ingevolge wild parkeren in de omgeving.*

*Eerste en tweede verzoekende partijen zijn respectievelijk bewoner en eigenaars van een woning gelegen te [REDACTED], op een afstand van ca. 70 m van het perceel van verzoekende partijen. Als mogelijke hinder kan ook voor eerste verzoekende partijen in hoofdzaak zichthinder en parkeerhinder worden aangemerkt. Het appartementencomplex met een nokhoogte van 14.72 m en een voorgevelbreedte van ca. 42 m verstoort voor eerste verzoekende partijen het zicht vanuit zijn woning op een residentiële en rustige omgeving met voornamelijk rustieke en smaakvolle eengezinswoningen (STUK 15). Het uitzicht op het appartementencomplex is uiterst banaal te noemen. Aangezien slechts 18 parkeerplaatsen worden voorzien voor 14 appartementen bestaat tevens de mogelijkheid tot wildparkeren, en aldus een verhoging van de parkeerlast en belasting van de*

*omgeving ingevolge deze parkeerproblematiek waarmee eerste en tweede verzoekende partijen in beperkte mate reeds mee te kampen hebben.*

*...*

*Vierde verzoekende partij woont op een afstand van ca. 135 m van het terrein waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, die naast bewoners tevens eigenaars zijn, ondergaan tevens nadelen en hinder van de bestreden beslissing i.e. de verstoring van rust in de op heden rustieke en kindvriendelijke straat met slechts 20 woongelegenheden, een quasi verdubbeling van het verkeer gelet de vermeerdering met 70% van het aantal woongelegenheden (20 naar 34) en de mogelijkheid tot wildparkeren als gevolg van het onvoldoende voorzien van parkeergelegenheden (18 parkeerplaatsen voor 14 appartementen).*

*Ook kan zichthinder worden aangenomen wanneer zij zich vanuit het stadscentrum- hun straat is op wandelafstand van het stadscentrum gelegen- naar huis begeven.*

*...*

*Het unieke karakter van de rustige woonstraat vlakbij het centrum zal door het vergunde voor eens en voor altijd worden verstoord. Het verzoekschrift is bijgevolg ontvankelijk.*

*..."*

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

#### *Beoordeling door de Raad*

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen 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 zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen 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 ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

De Raad stelt vast dat alle verzoekende partijen eigenaars of bewoners zijn van een woning die zich in de zeer nabije omgeving bevindt van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Elke verzoekende partij stelt dat er, omwille van de bestreden beslissing, parkeer- en zichthinder zal zijn. De eerste verzoekende partij roept verder nog geur- en privacyhinder in als mogelijk nadeel. De verzoekende partijen hebben bij hun verzoekschrift enkele foto's gevoegd waaruit blijkt dat er enige parkeer- en visuele hinder kan ontstaan door de inplanting van het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw. De verzoekende partijen beschrijven in hun verzoekschrift op een voldoende concrete wijze deze mogelijke hinderaspecten en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **V. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1,§1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, in samenhang met de schending van de motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel. De verzoekende partijen stellen:

“ ...

*Overeenkomstig het administratief dossier, zoals dat na verzoek tot openbaarheid van bestuur middels begeleidend schrijven van de griffie van verwerende partij dd.17.05.2010 ter beschikking werd gesteld aan de raadsman van verzoekende partijen (STUK 11), kan evenwel niet blijken dat het beroep op ontvankelijke wijze werd ingesteld, met name dient te worden vastgesteld dat de inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing, zoals overeenkomstig artikel 1, §1, 1, §1, 3° en 1, §1, laatste alinea van het Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen op straffe van onontvankelijkheid is voorgeschreven, ontbreekt.*

*Het beroepschrift vermeldt slechts:*

*“[...] Geachte heren*

*Wij zijn zo vrij hierbij in beroep te gaan tegen de stedenbouwkundige weigering van de stad Genk.*



*Graag zouden wij in deze zaak gehoord willen worden en voortijdig op de hoogte worden gebracht van uw verslag.*

*Bijgevoegd: copy betalingsbewijs dossiervergoeding*

*Hoogachtend,*



*Architect.”*

*In het administratief dossier kan wél een “nota” (STUK 9), ondertekend door de architect  en de heer  worden aangetroffen, die wordt gedagtekend met “11/02/2010” en klaarblijkelijk door de Bestendige Deputatie op 12.02.2010 zou ontvangen zijn (waaruit*

*het beveiligd verzenden als dusdanig evenwel niet blijkt), en waarin “de reacties op de beoordeling van de Stad Genk” worden uiteengezet.*

*Het leidt niet de minste twijfel dat onderhavige nota enige onontvankelijkheid van het beroepschrift, dat volgens het voormelde besluit duidelijk één geheel dient te vormen, niet kan dekken, inzonderheid niet nu de nota niet binnen de termijn van dertig dagen na de dag van betekening van de bestreden beslissing van het Schepencollege van de Stad Genk, in casu, gelet het schrijven van de stad Genk van 31.12.2009, wellicht op 04.01.2010 en ten laatste op 06.01.2010 (datum beroepschrift), werd verzonden, zodat de nota bijgevolg eveneens manifest laattijdig werd ingediend.*

...

*De overheid mag zich bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag niet op onjuiste of onbestaande feiten – als het bestaan van een inhoudelijke argumentatie tegen de bestreden beslissing in eerste aanleg terwijl deze niet voorhanden is - berusten (J. DE STAERCKE, “Algemene beginselen van behoorlijk bestuur en behoorlijk burgerschap, Beginselen van openbare dienst, Brugge, Van den Broele, 2002, p. 21), zoniet schendt zij de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.*

*Zij schendt tevens de uitdrukkelijke motiveringsplicht en artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen wanneer zij in de bestreden beslissing opneemt “dat het beroepschrift voldoet aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009; dat het beroep daarom ontvankelijk is”, terwijl zulks strijdt met de feitelijkheid, m.n. omdat niet tijdig een inhoudelijke argumentatie werd bijgevoegd, zodat de vergunningverlenende overheid bijgevolg in de bestreden beslissing diende op te nemen dat het beroepschrift onontvankelijk moest worden bevonden bij gebreke aan een inhoudelijke argumentatie in het beroepschrift.*

*Bijgevolg diende het beroepschrift in eerste instantie onontvankelijk te worden verklaard en dient de bestreden beslissing in zoverre het de ontvankelijkheid van het beroep vaststelt, te worden vernietigd.*

...

*Tenslotte is de bestreden beslissing ook getroffen met machtsoverschrijding nu de deputatie onbevoegd is om een vergunning te verlenen op grond van een onontvankelijk beroep.*

*De vergunningverlenende overheid in graad van administratief beroep beschikt slechts over de bevoegdheid om uitspraak te doen over het ingestelde beroep wanneer dit regelmatig aanhangig is gemaakt (R.v.St., Wauters, nr.141.849, 10 maart 2005).*

...”

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

*Ons college kan hierop repliceren dat het beroepschrift tijdig, nl. binnen de termijn van dertig dagen na de betekening van het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van Genk, én volgens de voorgeschreven vormen werd ingediend door de aanvragers van de vergunning (nl. per beveiligde zending en met gelijktijdige kennisgeving van het beroep aan het college van burgemeester en schepenen van Genk).*

*De voorschriften zoals, op straffe van onontvankelijkheid, opgelegd in artikel 4.7.21 VCRO werden dan ook duidelijk nageleefd.*

*Betreffende zijn beroepsschrift van 7 januari 2010 (zie stuk nr. 1), deelde de heer ■■■■■, architect, per aangetekende brief van 11 februari 2010 aanvullende inlichtingen mee (zie stukken nrs. 5-5.1).*

*Ons college heeft in alle redelijkheid het beroepsschrift inhoudelijk onderzocht en dus niet onontvankelijk verklaard.*

*Er kan trouwens worden opgemerkt dat de devolutieve werking van beroep inhoudt dat de aanvraag, binnen de grenzen van hetgeen in beroep gevraagd wordt, in zijn totaliteit wordt voorgelegd aan de deputatie als beroepsinstantie, waarbij deze over al de wettigheids- en opportuniteitsaspecten kan oordelen, zonder gebonden te zijn door de motivering van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg of de standpunten ingenomen door de beroepsindiener.*

*...*

De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend en stellen daarin:

*“ ...*

*De repliek van verwerende partij in haar antwoordnota dat het beroepsschrift ingediend door ■■■■■ terecht door haar deputatie als ontvankelijk werd beoordeeld nu alle voorschriften van artikel 4.7.21 VCRO zijn nageleefd, betreft een halve waarheid.*

*Het beroepsschrift voldoet prima facie inderdaad aan de ontvankelijkheidsvereisten vermeld in artikel 4.7.21 VCRO.*

*De verwerende partij gaat evenwel voorbij aan hetgeen daarnaast bepaald is in artikel 4.7.25 VCRO, met name dat:*

*“de Vlaamse regering kan nadere formele en procedureregels in beroep bepalen, in het bijzonder wat betreft:*

*1° de opbouw van het verzoekschrift*

*2° de samenstelling van het beroepsdossier*

*In uitvoering van artikel 4.7.25 VCRO is het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen aangenomen, dat net als de VCRO op 1 september 2009 in werking is getreden.*

*Artikel 1 § 1 van dit besluit van de Vlaamse Regering tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen stelt duidelijk dat:*

*“Het beroepsschrift, bedoeld in artikel 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, wordt gedagtekend en **bevat:***

*...*

***3° een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing.***

...

*De vereisten van deze paragraaf zijn voorgeschreven **op straffe van onontvankelijkheid.***

*Om tot de ontvankelijkheid van het beroepsschrift te kunnen besluiten, moet dus zowel voldoen aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden gesteld in artikel 4.7.21 VCRO als deze gesteld in voormeld uitvoeringsbesluit d.d. 24 juli 2009.*

...

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij het administratief beroep onontvankelijk had moeten verklaren, omdat het niet voldoet aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden, zoals bepaald in artikel 1, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.

Wanneer er bij de verwerende partij administratief beroep wordt ingesteld, moet het administratief beroepsschrift voldoen aan enkele vormelijke en inhoudelijke vereisten om ontvankelijk te zijn.

De verwerende partij stelt terecht dat het administratief beroepsschrift in overeenstemming moet zijn met de voorwaarden die worden opgelegd door artikel 4.7.21 VCRO, maar daarenboven bepaalt artikel 4.7.25 VCRO dat “*de Vlaamse Regering ... nadere formele en procedureregelen (kan) bepalen, in het bijzonder wat betreft 1° de opbouw van het beroepsschrift (en) 2° de samenstelling van het beroepsdossier*”.

De Vlaamse Regering heeft artikel 4.7.25 VCRO uitgevoerd bij besluit van 24 juni 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, dat bijkomende voorwaarden oplegt waaraan het administratief beroepsschrift bij de verwerende partij op straffe van onontvankelijkheid dient te voldoen.

Zo bepaalt artikel 1, §1, 3° van dit besluit dat het beroepsschrift, op straffe van onontvankelijkheid, een inhoudelijke argumentatie in verband met de beweerde onregelmatigheid van de bestreden beslissing moet bevatten.

Op basis van het administratief dossier stelt de Raad vast dat het administratief beroepsschrift van de heer ■■■■■, namens de heer en mevrouw ■■■■■, aangetekend werd verzonden op 7 januari 2010 en, zoals de verzoekende partijen aanvoeren, uiterst summier is en geen enkel inhoudelijk of ander argument bevat met betrekking tot het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk van 23 december 2009.

Het administratief beroepsschrift voldoet dan ook niet aan de in artikel 1, §1, 3° van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juni 2009 opgelegde voorwaarden en de verwerende partij had het administratief beroep bijgevolg onontvankelijk moeten verklaren.

De indiener van het administratief beroep heeft nadien, op 11 februari 2010, bij de verwerende partij wel een nota ingediend met inhoudelijke argumentatie van het administratief beroep tegen de beslissing van 23 december 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Genk.

