

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0558 van 24 september 2013
in de zaak 1112/0795/SA/4/0713

In zake:

1. de nv [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas EYSKENS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Bishoffsheimlaan 36
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
de heer Francis CHARLIER
kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 31 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 18 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een winkelpand en fitnesscenter.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 31 oktober 2012 met nummer S/2012/0229 werd de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer. Bij beschikking van 14 mei 2013 werd de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 juni 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thomas EYSKENS die verschijnt voor de verzoekende partijen en de heer ■■■■■ die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv ■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 12 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 19 september 2012 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 voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

IV. FEITEN

1.

Op 25 november 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een verkavelingsvergunning voor een terrein gelegen tussen de ■■■■■ en de ■■■■■ te ■■■■■. De verkavelingsvergunning bevat 7 loten. De loten 1 tot 4 zijn gelegen aan de ■■■■■, de loten 5 tot 7 zijn gelegen aan de ■■■■■.

Op 31 augustus 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een vergunning tot wijziging van deze verkaveling. In deze beslissing wordt gesteld dat de aanvraag een bestemmingswijziging betreft van de loten 6 en 7 naar een totaalproject voor fitness op de verdieping en handelsruimten op het gelijkvloers. Uit het plan dat wordt goedgekeurd blijkt dat de loten 6 en 7 worden samengevoegd tot een lot 8.

2.

Op 30 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning om het vermelde lot 8 te bebouwen met een winkelpand en fitnesscenter.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Geel brengt op 8 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Balen brengt op 15 december 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie brengt op 4 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen verleent op 18 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Er is aan deze beslissing geen openbaar onderzoek vooraf gegaan. Het college motiveert de vergunningsbeslissing als volgt:

“ ...

BEPALING VAN HET PLAN EN DE VOORSCHRIFTEN DIE VAN TOEPASSING ZIJN + EVENTUELE UITZONDERINGSBEPALINGEN

Het goed ligt in het gewestplan Herentals-Mol vastgesteld bij Koninklijk besluit van 28/07/1978.

Het goed ligt, volgens het van kracht zijnde gewestplan, in woongebied.

...

Het goed is gelegen in volgende plannen

Het goed maakt als lot 8 deel uit van de goedgekeurde niet-vervallen verkaveling W2011/20 d.d. 31/02/2011.

...

**BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG, DE BOUWPLAATS EN DE OMGEVING
VERENIGBAARHEID MET VOORSCHRIFTEN INZAKE RUIMTELIJKE ORDENING**

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag omvat het bouwen van een winkelpand en een fitnesscenter.

Historiek

Op 31/08/2011 werd een verkavelingswijziging afgeleverd ref. W2011/20 voor het gevraagde ontwerp.

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag in principeel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het een commercieel gebouw betreft.

...

Beoordeling van de externe adviezen

Het advies van het Centrum Toegankelijkheid d.d. 04.01.2012 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de gemeentelijke brandweer d.d. 15.12.2011 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Agentschap voor Wegen en Verkeer d.d. 08.12.2011 is gunstig.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

...

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in het centrum van Balen, in een zeer heterogene omgeving. Er zijn zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen, kleinschalige en grootschalige handelszaken aanwezig. Het straatbeeld bestaat overwegend uit gesloten bebouwing opgebouwd uit 1 of 2 bouwlagen met zadeldak en plat dak.

Visueel-vormelijke elementen

Het gebouw is ingeplant op 3,5 m en 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. De bouwdiepte bedraagt 25m. Gezien de naastliggende handelszaak links met grotere bouwdiepte en tevens andere handelszaken in de omgeving kan voorgestelde bouwdiepte ter plaatse aanvaard worden.

De totale bouwhoogte is 11 m, wat bij het bouwen van 2 bouwlagen en een hellend dak eveneens de gangbare maximum hoogte is. De derde bouwlaag wordt voorzien binnen dit maximum bouwvolume. Door de derde bouwlaag in set-back te ontwerpen wordt meer privacy bekomen naar aanpalende eigendommen, en laat tot dat de bouwhoogte aansluit bij de volumes in de omgeving.

In de eerste bouwlaag worden 2 handelszaken voorzien waarvan de bestemming aansluit bij de fitness. Op de eerste verdieping is de fitnessruimte aanwezig, met aerobicruimte, kleedkamers en sanitair in de bovenste bouwlaag.

Er wordt gebruik gemaakt van glas en geprofileerde metaalplaten in metaalgrijs. Het buitenschrijnwerk is voorzien in zwart.

In de rechtergevel wordt op de verdieping geen glas voorzien ten behoeve van de privacy. Aan de linkerzijde wordt de trappartij en lift afgeschermd met een gegalvaniseerd laufferrooster.

Gezien de ligging nabij het kanaal en met verschillende grootschalige handelszaken en betoncentrale in de onmiddellijke omgeving kan voorgestelde materiaalkeuze ter plaatse aanvaard worden.

Voorgesteld project kan ter plaatse aanvaard worden en zorgt voor een architecturale blikvanger aan de toegangsweg tot het centrum van Balen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De inplanting gebeurt centraal op het perceel zodat voldoende ruimte rondom wordt voorzien.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

Het bodemreliëf

Het reliëf wordt verlaagd voor de aanleg van ondergrondse parkeerplaatsen.

De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht. Er is bij het project voldoende rekening gehouden, en de nodige maatregelen werden genomen om de privacy naar aanpalende eigendommen niet in het gedrang te brengen.

Het perceel zal rondom aangelegd worden met streekeigen beplanting.

Mobiliteitsimpact

Er worden 33 parkeerplaatsen voorzien, zowel ondergrondse als achteraan het perceel. Het perceel wordt omrand met draadafsluiting met klimop, en achteraan een breder groenscherm met kiezelgracht. In de voortuin wordt eveneens een afscheiding voorzien in groen, met 2 parkings voor mindervaliden.

De inrit en de uitrit zijn gescheiden ten behoeve van de verkeersveiligheid. De parkeerproblematiek en de toegang tot het perceel werd meermaals besproken met de gemeentelijke bouwdienst en verkeerdienst.

Waterparagraaf

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, en infiltratiegracht, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening. De verhardingen worden aangelegd in kleinschalige waterdoorlatende verharding.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

De aanvraag is principieel in overeenstemming (of kan in overeenstemming gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de voorschriften van het geldende gewestplan. Er is vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar tegen het gevraagde.

De aanvraag kan gunstig geëvalueerd worden mits volgende voorwaarden strikt worden nageleefd:

- rekening houdende met en voldoen aan het advies d.d. 04/01/2012 van het Centrum voor Toegankelijkheid en het advies van de brandweer d.d. 15/12/2011.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 20 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 april 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De discussie omtrent dit dossier is, of er bij de verkavelingswijziging enkel een wijziging van de functie, de bouwdiepte en samenvoeging van de loten werd bekomen of het ontwerp mee deel uitmaakte van de vergunde verkavelingswijziging. Volgens de beslissing gelden verder de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling. Er werden

geen aparte voorschriften opgesteld voor het nieuwe lot 8, noch werd het schetsontwerp immers gekoppeld aan de vergunning.

In de eerste hypothese, zou de aanvraag in strijd met volgende artikelen :

- art. 1.04.5° Hellende op- en afritten zijn niet toegelaten in voor- en zijtuinstrook. De helling wordt in de strook voor binnenplaatsen en tuinen voorzien. Dit is slechts toegelaten binnen de eerste 10m van deze strook. De helling is echter 17,50m lang en reikt dus verder dan toegelaten.
- art. 1.04.6° Wijziging van het bodemreliëf is toegelaten voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau. Het maaiveld is 20cm hoger gelegen dan de as van de weg.
- art. 3.01.4° afmetingen van gebouwen: de maximum bouwhoogte tot de bovenkant van de kroonlijst is 6m. De voorziene hoogte is 8.77m.
- art. 3.01.5°a welstand van gebouwen - dakvorm: er dient een zadeldak voorzien te worden tot op 9m diepte en helling van 45°. Er wordt een plat dak voorzien.
- art. 3.01.5°b welstand van gebouwen - materialen: alle gevels in gevelbaksteen of sierbeploeistering, eventueel te combineren met een max. van 25% van het geveloppervlak in hout, metaal, kunststof, zichtbeton of natuursteen. De volledige gevel wordt voorzien in metalen platen en glas.
- art. 3.02.4° welstand strook voor binnenplaatsen en tuinen: het niet bebouwde gedeelte van de strook dient als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Quasi de volledige tuinstrook is verhard voor circulatieruimte en parking.
- art. 3.03.2° welstand bouwvrije voortuinstrook: behoudens de toegangen tot de gebouwen dient de strook als tuin te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Quasi de volledige voortuinstrook is verhard zodat er geen sprake is van een voortuin.

Afwijkingen op basis van art. 4.4.1 VCRO zijn niet mogelijk gezien er geen openbaar onderzoek werd gehouden. Ook betreffen niet alle strijdigheden met de verkavelingsvoorschriften beperkte afwijkingen. Voor de gevraagde bebouwing dient opnieuw een verkavelingswijziging te worden ingediend met aangepaste voorschriften, specifiek voor de gevraagde bebouwing.

In de twee hypothese zou er enkel een strijdigheid zijn met de toegang tot het perceel. Ook hiervoor dient een openbaar onderzoek georganiseerd om deze afwijking mogelijk te maken.

In beide gevallen is de aanvraag niet voor vergunning vatbaar.

° voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, Toegankelijkheid en AWW: de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

° voorwaardelijk in overeenstemming met de hemelwatertoets: Er wordt een hemelwaterput van 10.000 liter voorzien. Voor een dakoppervlakte van 529,50 m² is minstens een hemelwaterput van 22.500 liter vereist. Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor tuinbesproeiing, spoeling van de toiletten en dienstkranen.

Quasi de volledige onbebouwde strook wordt verhard, waarvan slechts een klein deel met waterdoorlatende klinkers. Tevens is het gebouw volledig onderkelderd. In de groenzones wordt een kiezelgracht voorzien. **Er zijn onvoldoende gegevens met betrekking tot de kiezelgracht die aantonen dat deze zal volstaan als buffer.** Er mag geen overlast gecreëerd worden naar de aanpalende percelen. Er dient opgelegd te worden dat de gehele verharding in waterdoorlatende materialen dient voorzien te worden.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *De omgeving is eerder divers wat functies betreft. De fitness is reeds op een andere locatie in de omgeving aanwezig en de bestemming is in overeenstemming met de verkaveling. De aanvraag wordt functioneel inpasbaar geacht.*
- *De gevraagde bouwdiepte en hoogte zijn aanvaardbaar. Inkijk bij de aanpalenden dient ten allen tijde vermeden te worden zoals reeds gesteld werd in de verkavelingswijziging.*
- *Deze functie heeft een zekere impact op de mobiliteit. Er dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden op het eigen terrein. Er worden 35 parkeerplaatsen voorzien, waarvan een gedeelte ondergronds. Doordat de circulatie in een lus wordt voorzien, 14 parkeerplaatsen en de inrit naar de parking in de achtertuinzone en 2 aangepaste parkeerplaatsen in de voortuinstrook is quasi het gehele perceel verhard.
Bovendien is de inrit van de parking gericht op de achterliggende tuinen en bevindt de circulatie zich ook naast een woonperceel. Er is geen enkele buffer voorzien. Gezien deze functie heel wat verkeersbewegingen genereert levert dit veel grotere hinder op dan een woonkavel met een eengezinswoning. De betekent onaanvaardbare hinder voor de aanpalenden, vooral wat betreft het rustig woongenot en het gebruik van de tuinzone. Er dient minstens een groene bufferzone van 3m breedte voorzien te worden ten opzichte van de aanpalende woonkavels, die kan dienstdoen als geluids- en zichtscherm.*
- *Indien de inrit naar de ondergrondse parking in de strook van het gebouw voorzien wordt of eventueel in de linker zijtuinstrook en alle parkeerplaatsen ondergronds worden voorzien, kan de hinder naar de woonkavels in grote mate beperkt worden en kunnen de strook voor binnenplaatsen en tuinen en de rechter zijtuinstrook aangelegd worden als groene zone.
De groenzone langs de straat dient ook minstens 3m breed te zijn. Dit is nog gemakkelijk realiseerbaar gezien de breedte van de voortuinstrook.*

Huidige aanvraag overstijgt de draagkracht van het perceel en past zich niet in in de omgeving. De aanvraag brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.”
...

Na het horen van de partijen op 16 april 2012 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 17 april 2012 tot en met 16 mei 2012. De verzoekende partijen dienen een bezwaarschrift in.

De verwerende partij beslist op 31 mei 2012 om het beroep van de verzoekende partijen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 8 bestemd voor gekoppelde bebouwing.

De aanvraag is in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning.

De discussie omtrent dit dossier is, of er bij de verkavelingswijziging enkel een wijziging van de functie, de bouwdiepte en samenvoeging van de loten werd bekomen of het ontwerp mee deel uitmaakte van de vergunde verkavelingswijziging. Volgens de beslissing gelden verder de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling. Er werden

geen aparte voorschriften opgesteld voor het nieuwe lot 8, noch werd het schetsontwerp immers gekoppeld aan de vergunning.

Er wordt vanuit gegaan dat het ontwerp grotendeels in overeenstemming is met de schetsen en opmerkingen gevoegd bij de vergunde verkavelingswijziging. De inplanting, functie, vormgeving en afmetingen van het gebouw staan niet meer ter discussie. De ruimtelijke impact van het gebouwde volume werd in de verkavelingswijziging reeds vastgelegd en beoordeeld (ook met openbaar onderzoek). Er wordt daarom verder van uitgegaan dat er enkel een strijdigheid is met betrekking tot de toegang tot het perceel.

De gewijzigde inrichting van de circulatie rond het gebouw en het verplaatsen van de inrit naar achter hebben te maken met de verkeersveiligheid. Deze werd opnieuw besproken met de verkeerspolitie. Huidig voorstel werd veiliger geacht omwille van de nabijheid van de brug en bocht in de weg. Dit argument kan worden bijgetreden gezien de helling tot tegen de rooilijn liep en dit leidde tot een beperktere zichtbaarheid van op de straat en zicht van op de helling.

Het weglaten van de hellende inrit in de voortuinstrook en het voorzien van toegangswegen in de zijtuinstrook betekenen slechts een beperkte afwijking van de vergunde toestand. Het betreft geen afwijking van de bestemming. Het voorzien van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw moet steeds mogelijk blijven. De noodzakelijke toegang tot het gebouw wordt hier verlegd omwille van de verkeersveiligheid. De parking achteraan was reeds voorzien bij de verkavelingswijziging. De helling daar zal nu gebruikt worden als in- en uitrit.

Het realiseren van de gewijzigde circulatie heeft impact op de zijtuinstroken en achtertuintrook. Ten opzichte van de aanpalende percelen dient daarom een zo dicht en groen mogelijke buffer te worden voorzien om de hinder van de circulatie te beperken. Naast de voorgestelde draadafsluiting met klimop dient altijd groene beplanting met een minimale hoogte van 1,60m te worden voorzien in de groenstrook zodat er een buffer wordt gevormd naar de aanpalende tuinen. Deze buffer dient in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de bouwwerken aangeplant te worden.

In de strook vóór het gebouw dient de verharding beperkt te worden. De gevraagde verharding overschrijdt ruim de behoefte. Er dient voldoende doorgangsruimte voorzien te worden voor de 2 aangepaste parkeerplaatsen. De rest van de voortuinstrook dient groen aangelegd worden. Dit zorgt voor een kwalitatiever en aangenamer straatbeeld.

Er wordt een kiezelgracht voorzien voor opvang van hemelwater. Gezien de dimensies hiervan niet bekend zijn, dient er bijkomend overal waterdoorlatende verharding voorzien te worden zodat het water zeker kan infiltreren op het eigen terrein. Het overtollige water kan dan bij hevige regenval worden opgevangen door de kiezelgrachten.

Overeenkomstig de hemelwaterverordening dient de hemelwaterput minstens 22.500 liter groot te zijn en voorzien worden van hemelwaterrecuperatie.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de verordening inzake toegankelijkheid van gebouwen. De aangepaste parkeerplaatsen bevinden zich vlakbij de ingang van het gebouw. Er dient nog één bijkomende aangepaste plaats voorzien te worden nabij de lift in de kelder om te voldoen aan de vereiste min. 6% zoals opgelegd in het advies van Toegankelijkheid.

Er worden 35 parkeerplaatsen voorzien. Dit aantal wordt voldoende geacht voor de functie. De parkeerplaatsen worden op dezelfde plaats en ook ondergronds voorzien zoals bij de vergunde verkavelingswijziging zodat de huidige indeling geen afbreuk doet aan de eerdere vergunning en ook geen grotere ruimtelijke impact heeft.

Onder hoger vermelde voorwaarden kan de aanvraag vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard worden en komt de goede aanleg van plaats niet in het gedrang.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en het Agentschap voor Wegen en Verkeer. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt een hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening geplaatst, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Er wordt een hemelwaterput van 1.0.000 liter voorzien. Voor een dakoppervlakte van 529,50m² is minstens een hemelwaterput van 22.500 liter vereist. Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor tuinbesproeiing, spoeling van de toiletten en dienstkranen.

Quasi de volledige onbebouwde strook wordt verhard, waarvan slechts een klein deel met waterdoorlatende klinkers. Tevens is het gebouw volledig onderkelderd. In de groenzones wordt een kiezelgracht voorzien. Er zijn onvoldoende gegevens met betrekking tot de kiezelgracht die aantonen dat deze zal volstaan als buffer. Er mag geen overlast gecreëerd worden naar de aanpalende percelen. Er dient opgelegd te worden dat de gehele verharding in waterdoorlatende materialen dient voorzien te worden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van de verkaveling. De afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften zijn beperkt.

De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en het Agentschap voor Wegen en Verkeer dienen strikt nageleefd te worden.

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

Werden gehoord in zitting van 16 april 2012: ■■■■■, ■■■■■ en ■■■■■, de aanvragers, en Thomas Eyskens, advocaat van beroepers.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 24 mei 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig in rood aangepaste plannen en onder volgende voorwaarden:

- De verhardingen dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen.
- Er dient minstens een hemelwaterput van 22.500 liter voorzien te worden met regenwaterrecuperatie.
- Langs de perceelsgrenzen achteraan en rechts dient (naast de draadafsluiting met klimop) beplanting met een minimale hoogte van 1,60m te worden voorzien in de groenstrook zodat er een altijd groene buffer wordt gevormd naar de aanpalende tuinen. Deze buffer dient in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de bouwwerken aangeplant te worden.
- De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer, het Agentschap voor Wegen en Verkeer en het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt nageleefd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 20 juni 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 12 juli 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen stellen onder meer:

“ ...

Het minstens vaststaande procedureel belang in hoofde van de verzoekende partijen, zoals vastgesteld door de deputatie, verzet er zich ook tegen dat een mogelijke andere procespartij (dan de deputatie) verzoekende partijen het recht van toegang tot de natuurlijke rechter die de Raad voor Vergunningsbetwistingen te dezen is, met succes zou kunnen ontzeggen. Het tegendeel aanvaarden zou immers veronderstellen dat een mogelijke andere tegenpartij meteen de wettigheid van de beslissing van de deputatie in vraag stelt.

Voor de verdere toelichting van de hinder en de nadelen die uit de bestreden beslissing voortvloeit, verwijzen verzoekende partijen naar de feitelijke toelichting, de toelichting bij

de middelen en in het bijzonder naar de toelichting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Kort gezegd, betoogt [REDACTED] dat zij een belangrijk commercieel nadeel of hinder ondervindt van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

De dames [REDACTED] zijn eigenaressen (en vruchtgebruiksters) van 5 loten in de verkaveling. Deze loten grenzen aan de loten 6 en 7 waarop de beroepen stedenbouwkundige vergunning van [REDACTED] betrekking heeft. Het volstaat om eigenaar te zijn van een lot binnen een verkaveling om een vergunning betreffende een ander lot van de verkaveling aan te vechten. Verder lichten de dames [REDACTED] toe dat zij een belangrijke hinder zullen ondergaan ten gevolge van de circulatiewegen en de parkeerplaatsen die met de stedenbouwkundige vergunning worden goedgekeurd. De negatieve invloed van de geluidshinder die de circulatielus met zich meebrengt volstaat om de aanwezigheid van een nadeel of hinder in aanmerking te nemen.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

De dames [REDACTED] zijn ook eigenaressen van 5 loten in de verkaveling en doen uitschijnen dat Uw Raad in het arrest van 21 september 2011 nr. A/2011/0134 zou hebben geoordeeld dat het eigenaarschap van een lot in een verkaveling een voldoende argumentatie zou zijn om een vergunning aan te vechten.

...

Een en ander vormt dus op geen enkele wijze een afwijking van de door Uw Raad gehanteerde lijn volgens dewelke het **loutere** nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en alsnog onbebouwde percelen, **op zich niet zonder meer kan volstaan** om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. De verzoekende partijen dienen inzichtelijk te maken dat uit de bestreden beslissing concrete – al dan niet potentiële – hinderaspecten voortvloeien.

...

De dames [REDACTED] waren aldus **zeer wel op de hoogte** van bestemming van lot 8, minstens konden zij als oplettende actor daarvan kennis hebben.

...

Uit al deze indicieën dient redelijkerwijs te worden afgeleid **dat het belang van de dames [REDACTED] samenvalt met het commercieel “belang” van [REDACTED] nv.**

Het is geweten dat de administratieve rechter louter commerciële belangen **niet aanvaardt als zijden constitutief voor enig belang.**

...

Verzoekers zien dit ook wel in en steunen in de omschrijving van hun verondersteld “belang” (pgs. 17-19) dan ook voornamelijk op het gegeven dat zij een zgn. **“procedureel belang”** hebben bij de zaak, nu de verwerende partij het bij haar ingediende administratief beroep ontvankelijk heeft verklaard.

Tussenkomende partij wenst ter beoordeling door Uw Raad, in wiens wijsheid zij berust, desalniettemin op te werpen dat dergelijk louter procedureel belang mogelijk niet kan worden aangenomen als grond voor de ontvankelijkheid van een jurisdictioneel beroep dat enkel gesteund is op economische belangen (cfr. de verwijzing naar een “belangrijk

commercieel nadeel” op . 18 van het verzoekschrift), **nu een en ander klemmt in het licht van Europeesrechtelijke regelen dewelke raken aan de openbare orde.**

*De ontvankelijkheidsverklaring van voorliggend beroep zou immers in aanvaring kunnen komen met **art. 14.5 en 14.6 van de Dienstenrichtlijn** (Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt), naar luidt waarvan in het vergunningscontentieux geen plaats is voor economische criteria sensu lato en de betrokkenheid van concurrerende marktdeelnemers:*

...

Tussenkomende partij gedraagt zich zoals gesteld ter zake naar de wijsheid van Uw Raad doch dient een en ander op te werpen gelet op het openbare orde karakter van de geciteerde Europeesrechtelijke regelen.

...”

De verzoekende partijen dupliceren:

“ ...

Tussenkomende partij verwijst naar de art. 14.5 en 14.6 van de Dienstenrichtlijn. Volgens haar hebben deze bepalingen als gevolg dat het verzoek van [REDACTED] niet ontvankelijk bevonden mag worden, omdat er in “het vergunningencontentieux geen plaats is voor economische criteria sensu lato en de betrokkenheid van concurrerende marktdeelnemers”. Erg zeker over de gegrondheid van deze exceptie is tussenkomende partij niet, nu zij zich hierover “vragen” stelt en er meteen aan toevoegt zich te gedragen naar de wijsheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Deze exceptie is niet, of nauwelijks ontwikkeld. Tussenkomende partij beweert – terecht – niet dat de opgeworpen bepalingen van de Dienstenrichtlijn een rechtstreekse werking hebben die de rechtsonderhorige toelaat om zich er rechtstreeks op te beroepen voor de nationale rechter. Tussenkomende partij past de Dienstenrichtlijn toe in het stedenbouwkundig vergunningsrecht, maar laat na om de weinig voor de hand liggende veronderstelling te verduidelijken, nl. waarom het stedenbouwkundig vergunningsrecht onder het toepassingsgebied van de Dienstenrichtlijn zou vallen. Dit is ook niet het geval. Overigens garandeert art. 13 van de Grondwet dat [REDACTED] toegang heeft en moet krijgen tot de natuurlijke rechter, te dezen de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op welke wijze tussenkomende partij haar standpunt weet te verzoenen met artikel 13 van de Grondwet is een open vraag.

Een exceptie die zo onduidelijk en wazig wordt geformuleerd en niet anticipeert op de meest evidente vragen die zij laat stellen, is niet op een ontvankelijke wijze geformuleerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partijen eigenaars zijn van een perceel in de onmiddellijke omgeving van het betrokken bouwperceel. De verzoekende partijen geven dit ook expliciet aan in hun verzoekschrift.

Verder blijkt dat de verzoekende partijen participeerden aan de administratieve vergunningsprocedure door het indienen van een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek. Ook dit geven de verzoekende partijen expliciet aan in hun verzoekschrift.

Het blijkt dat de verzoekende partijen daarbij onder meer aanvoerden dat de aanvraag niet tot een vergunning kan leiden omwille van strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften, een grief die in het verzoekschrift wordt herhaald.

1.2

Net als artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, dat betrekking heeft op het indienen van een beroep bij de Raad, vereist artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, dat betrekking heeft op het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure, dat enkel derden belanghebbenden die hinder en nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, beroep kunnen aantekenen.

Noch uit de bestreden beslissing, noch uit de motiveringsnota die de tussenkomen partij heeft ingediend tijdens de administratieve beroepsprocedure, blijkt dat er op enig ogenblik twijfel of betwisting is gerezen over het belang van de verzoekende partijen bij het indienen van het administratief beroep.

1.3

De conclusie van het voorgaande is dat kan aangenomen worden dat de verzoekende partijen over het vereiste belang beschikken.

2.

De eerste verzoekende partij legt tevens een afschrift van haar statuten voor en het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan op 4 juli 2012 beslist heeft om in rechte te treden. Zij beschikt dan ook over de vereiste hoedanigheid.

De vordering van de verzoekende partijen is ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, a) VCRO, van artikel 4.2.15, § 2 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij zetten in het eerste onderdeel uiteen:

“ ...

Doordat, eerste onderdeel, de deputatie haar beslissing steunt op een interpretatie van de verkavelingswijziging, die inhoudt dat de draagwijdte van de verkavelingswijziging niet enkel moet worden beoordeeld op grond van de goedkeuringsbeslissing van de verkavelingswijziging en het daarbij goedgekeurde verkavelingswijzigingsplan, maar

tevens op grond van “schetsen en opmerkingen” gevoegd bij de verkavelingswijzigingsaanvraag.

Terwijl, de vergunningverlenende overheid die de overeenstemming van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag met een verkavelingswijziging moet beoordelen, de aard en de draagwijdte van de verkavelingswijziging enkel kan beoordelen op grond van de tekst van het verkavelingswijzigingsbesluit en het plan waaraan de vergunningverlenende overheid haar goedkeuring uitdrukkelijk heeft gegeven, maar niet op grond van “schetsen en opmerkingen” waaraan in het kader van de besluitvorming over de verkavelingswijziging geen goedkeuring is gegeven en die zelfs niet aan het openbaar onderzoek over die verkavelingswijziging werden onderworpen omdat zij ook geen deel uitmaakten van het verkavelingswijzigingsaanvraagdossier.

En terwijl, de deputatie op een concrete en afdoende wijze moet verantwoorden waarom een grief, geformuleerd als administratieve beroepsgrief, niet in aanmerking wordt genomen, en derhalve in het bijzonder moet identificeren welke de “schetsen en opmerkingen” zijn die haar op grond van een zorgvuldig onderzoek toelaten de aard en de draagwijdte van de verkavelingswijziging te interpreteren zoals zij heeft gedaan.

En terwijl, de deputatie zich moet houden aan de goedgekeurde verkavelingswijziging, gepaard gaande met de duidelijke voorwaarde dat de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften blijven gelden (en met andere woorden alle oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften, bij gebreke aan de vaststelling van andersluidende voorschriften in de verkavelingswijziging) en dus tot de weigering van de stedenbouwkundige aanvraag moet besluiten op grond van de strijdigheid met meerdere verkavelingsvoorschriften, zoniet minstens op een afdoende gemotiveerde wijze moet aangeven waarom het betrokken beroepsargument niet in aanmerking genomen wordt.

...

TOELICHTING – EERSTE ONDERDEEL

Ten onrechte stelt de deputatie als uitgangspunt voorop dat er “schetsen en opmerkingen” bij de vergunde verkavelingswijziging zijn gevoegd. Dit is niet het geval en blijkt uit niets.

In werkelijkheid is er bij de verkavelingswijziging één enkel plan goedgekeurd, nl. het plan hoger onder randnr. 4 weergegeven.

Geen enkel andere “schets” of “opmerking” is mede goedgekeurd. Op dit punt mist de motivering van de deputatie elke feitelijke grondslag. De motivering miskent bovendien de draagwijdte en de strekking van het wél goedgekeurde verkavelingswijzigingsplan.

Daarenboven hebben verzoekende partijen hoger (zie randnr. 4) aangegeven welke plannen wél waren gevoegd bij de verkavelingswijzigingsaanvraag. Deze plannen zijn onderworpen aan het openbaar onderzoek over de verkavelingswijziging. Maar aan deze plannen heeft het schepencollege zijn goedkeuring niet heeft gegeven. Bovendien beantwoorden deze vier plannen niet aan de “schetsen” of “opmerkingen” die de deputatie wél voor ogen heeft.

Zo bekeken, komt de overweging uit de bestreden beslissing in strijd met de motiveringsplicht. Het is immers niet enkel volstrekt onduidelijk welke “schetsen” of “opmerkingen” de deputatie voor ogen heeft. Zo’n vaag motief kan de bestreden beslissing niet afdoende schragen. De deputatie maakt al evenmin aannemelijk waarom

de “schetsen” of “opmerkingen” pertinent zijn voor de beoordeling van de draagwijdte van de verkavelingswijziging. Dit blijkt in ieder geval niet uit de verkavelingswijziging zelf. Tenslotte verantwoordt de deputatie al evenmin op welke rechtsgrond de draagwijdte van een verkavelingswijziging kan worden begrepen op grond van “schetsen” of “opmerkingen” waaraan de bevoegde overheid, het schepencollege, zijn goedkeuring niet heeft gegeven op het ogenblik van de goedkeuring van de verkavelingswijziging.

Kortom, de concrete, op de zaak betrokken en afdoende redenen waarom de deputatie “ervan uitgaat” dat de draagwijdte van de verkavelingswijziging is zoals beschreven in de bestreden beslissing, liggen niet voor.

Daarbij weze opgemerkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit punt niet als een “uitgangspunt”, zoals de deputatie het voorstelt, maar wel als een “hypothese” naar voor heeft geschoven. De reden waarom de deputatie afstand neemt van het advies, nl. door van de hypothese een uitgangspunt te maken, is niet duidelijk (en dus strijdig met art. 4.7.23., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

Dit geldt des te meer nu verzoekende partijen zowel in hun administratief beroepschrift als in hun navolgend bezwaarschrift een essentiële grief in dit verband hebben geformuleerd.

Zij hebben op grond van de vier plannen gevoegd bij de verkavelingswijzigingsaanvraag en het enige goedgekeurde verkavelingswijzigingsplan de stelling ontwikkeld dat de wijziging van de verkavelingsvergunning beperkt is tot een zone (25 m x 22, 32 m) binnen het gebied van lot 8, waarvan is aangegeven dat die in aanmerking komt voor bebouwing met een niet-residentiële functie. Over de omgeving van deze zone binnen het gebied van lot 8 is verder niets bepaald in de verkavelingswijziging. Er mag enkel rekening worden gehouden met het plan dat formeel bij de verkavelingswijzigingsbeslissing is goedgekeurd. Zij hebben daarbij benadrukt dat volgens de verkavelingswijziging de “oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften” blijven gelden en geven een opsomming van de diverse verkavelingsvoorschriften waarmee de aanvraag strijdt, in het bijzonder :

...

Dit bezwaar, dat steunt op het uitgangspunt dat de verkavelingswijziging beperkt moet blijven tot wat uitdrukkelijk in de beslissing van het schepencollege is beslist, is niet afdoende weerlegd door de deputatie. Dit klemt des te meer nu uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet blijkt dat deze grief ongegrond zou zijn. Het tegendeel is correct : de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat de grief gegrond is.

Meteen blijkt ook dat de deputatie ten onrechte de strijdigheid van de aanvraag met de verschillende voorschriften van de verkavelingsvergunning terzijde heeft geschoven; minstens heeft zij niet verduidelijkt waarom zij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (in strijd met art. 4.7.23., § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Eerst en vooral kan geen twijfel bestaan over de interpretatie van de toepasselijke voorschriften.

De verkavelingswijziging van 31 augustus 2011 vergunt de samenvoeging van de loten 6 en 7 naar een totaalproject voor fitness op de verdieping en handelsruimten op het gelijkvloers, zulks op een **nieuw gecreëerd lot 8**.

...

Benevens de nieuwe voorschriften, opgenomen in de verkavelingswijziging, blijven aldus de oorspronkelijke verkavelingsvoorschriften gelden.

Echter moet worden opgemerkt dat de voorschriften van de initiële verkaveling (STUK 1) opgedeeld zijn in algemene voorschriften en specifieke voorschriften per uitdrukkelijk geïdentificeerd.

Voor het nieuwe lot 8 is aldus – in de initiële verkaveling – **niet in specifieke voorschriften voorzien**. Dit zou overigens ook niet logisch zijn, nu de verkavelingswijziging expliciet een eigenstandig “totaalproject” heeft beoogd.

Aldus geldt dat voor dit lot 8 enkel rekening dient te worden gehouden met enerzijds de verkavelingswijziging en anderzijds de algemene voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling, dewelke (enkel) betrekking hebben op dakkapellen, dakterrassen, uitsprongen, erfscheidingen, hellende op- en afritten, wijzigingen van het bodemreliëf en garages en carports.

Ergo wordt door de goedgekeurde vergunning niet ingegrepen op – volgens de terminologie van de verzoekers – “bestemmingsvoorschriften” op het vlak van tuin- en zijstroken, zoals verzoekende partijen doen uitschijnen in het tweede middelonderdeel.

Tuin- en zijstroken komen slechts voor in de specifieke voorschriften per uitdrukkelijk geïdentificeerd perceel van de initiële verkaveling en zijn niet vastgelegd voor het nieuwe perceel nr. 8.

Ten opzichte van de vigerende verkavelingsvoorschriften – meer bepaald het bij de verkavelingswijziging vergunde plan – **is dus enkel sprake van een gewijzigde inrichting van de circulatie rond het gebouw**.

Art. 4.4.1, §1 VCRO laat nu effectief toe dat afgeweken wordt van voorschriften op het vlak van de afmetingen en de inplanting van constructies.

Deze afwijkingen dienen uiteraard te worden gemotiveerd, waarbij de motivering dient aan te geven dat de afwijking beperkt is en toelaatbaar is in het licht van een goede ruimtelijke ordening.

Dergelijke motivering is effectief voorhanden.

Wat de beperkte aard van de afwijking betreft, is duidelijk dat niet geraakt wordt aan de essentialia van de verkaveling(swijziging), dewelke een bouwwerk fiatteert met een bepaalde bestemming, op te trekken binnen een afgebakende bouwzone,, rekening houdend met een vastgelegde bouwhoogte. Te dezen stelt de bestreden beslissing:

“De inplanting, functie, vormgeving en afmetingen van het gebouw staat niet meer ter discussie. De ruimtelijke impact van het gebouwde volume werd in de verkavelingswijziging reeds vastgelegd en beoordeeld (ook met openbaar onderzoek). Er wordt daarom verder van uitgegaan dat er enkel een strijdigheid is met betrekking tot de toegang tot het perceel”.

Wat de toelaatbaarheid van de afwijking, rekening houdend met een goede ruimtelijke ordening, betreft, is eveneens een afdoende motivering voorhanden in de bestreden beslissing:

“Het weglaten van een hellende inrit in de voortuinstrook en het voorzien van toegangswegen in de zijtuinstrook betekenen slechts een beperkte afwijking van de vergunde toestand. Het betreft geen afwijking van de bestemming. Het voorzien van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw moet steeds mogelijk blijven. De noodzakelijke toegang tot het gebouw wordt hier verlegd omwille van de verkeersveiligheid. De parking achteraan was reeds voorzien bij de verkavelingswijziging.”

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bijkomend een groenbuffer langs de perceelsgrenzen als voorwaarde opgelegd.

*Aldus is voldaan aan de criteria van art. 4.4.1, §1 VCRO.
...*

De verzoekende partijen dupliceren:

*“ ...
Opmerkelijk is het standpunt van tussenkomende partij, nl. dat de discussie omtrent de draagwijdte van de verkavelingswijziging, van geen tel zou zijn. Daarmee geeft zij immers zelf aan dat de deputatie een onwettige beoordeling heeft doorgevoerd. Bovendien is het nogal evident dat er maar over de overeenstemming met een verkavelingswijziging kan worden geoordeeld, indien duidelijk is wat die verkavelingswijziging precies inhoudt. Tussenkomende partij doet dit ten onrechte af als triviaal.*

TOELICHTING – EERSTE ONDERDEEL

*...
Tussenkomende partij denkt van haar zijde te kunnen doen aan een substitutie van motieven. Zij draagt een totaal nieuwe verantwoording voor, die de Raad zou toelaten om abstractie te maken van de onwettigheid van de motivering van de bestreden beslissing. Dit vermag de Raad voor Vergunningsbetwistingen uiteraard niet te doen.*

Daarbij meent tussenkomende partij te kunnen stellen dat enkel nog de algemene stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn op haar “lot 8”, omdat er geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor dit “lot 8” zouden zijn bepaald. Dit verweer weerlegt alvast niet de vaststelling van de strijdigheid met de verschillende in artikel 1 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalde regels. Dit zijn immers algemene stedenbouwkundige voorschriften. Verder is nergens uitdrukkelijk bepaald in de verkavelingswijzigingsbeslissing dat de voormalige loten 6 en 7, zoals samengevoegd tot een lot 8, plots aan het toepassingsgebied van de specifieke stedenbouwkundige voorschriften zouden zijn onttrokken. Dit kan echter enkel op een uitdrukkelijke wijze gebeuren, terwijl dit niet het geval is. Dit verklaart ook waarom niemand, ook niet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar noch de deputatie, de mening van tussenkomende partij deelt.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de feitenuiteenzetting blijkt dat het bouwperceel gelegen is in een goedgekeurde verkavelingsvergunning en het voorwerp heeft uitgemaakt van een verkavelingswijziging.

2.

Artikel 4.2.15, § 2 VCRO bepaalt dat een verkavelingsvergunning reglementaire voorschriften omvat aangaande de wijze waarop de verkaveling ingericht wordt en de kavels bebouwd kunnen worden en dat op deze verkavelingsvoorschriften beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO.

Artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO luiden onder meer als volgt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

(...)

§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

- 1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*
- 2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*
- 3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

(...)”

Uit deze bepalingen volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, voor zover het bouwperceel gelegen is in een gebied geordend door een verkavelingsvergunning, dient te beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is (1) met de verkavelingsvoorschriften, waarbij beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO en (2) met de goede ruimtelijke ordening, waarbij de verkavelingsvoorschriften, die de aandachtspunten regelen zoals bedoeld in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO, geacht worden de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het vaststellen van de toepasselijke verkavelingsvoorschriften is derhalve een essentiële taak en bevoegdheid van een vergunningverlenend bestuursorgaan bij het beoordelen van een aanvraag gelegen binnen de grenzen van een verkavelingsvergunning.

3.

De provinciale stedenbouwkundige overweegt stelde in zijn verslag van 12 april 2012 dat er “omtrent dit dossier” een discussie is over de draagwijdte van de verkavelingswijziging voor het bouwperceel, met name:

- 1^{ste} hypothese : de verkavelingswijziging behelst enkel een wijziging van de functie, de bouwdiepte en de samenvoeging van de loten;
- 2^{de} hypothese : de verkavelingswijziging behelst tevens het “ontwerp”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt daarbij vast dat volgens de beslissing, waarbij duidelijk de goedgekeurde verkavelingswijziging bedoeld wordt, “verder de voorschriften (gelden) van de oorspronkelijke verkaveling”, dat er geen aparte voorschriften werden opgesteld voor het nieuwe lot 8 (het betrokken bouwperceel) en dat het “schetsontwerp” niet gekoppeld werd aan de vergunning.

Na deze vaststellingen wordt geen stelling ingenomen voor de 1^{ste}, hetzij de 2^{de} hypothese, maar worden de twee hypothesen besproken.

In de 1^{ste} hypothese is de aanvraag volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar strijdig met de artikelen 1.04.5°, 1.04.6°, 3.01.4°, 3.01.5°a, 3.01.5°b, 3.02.4°, 3.00.2° van de verkavelingsvergunning, waarbij niet alle strijdigheden te beschouwen zijn als beperkte afwijkingen.

In de 2^{de} hypothese zou er enkel een strijdigheid zijn met de toegang tot het perceel.

Vervolgens acht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het aangevraagde strijdig met een goede ruimtelijke ordening omwille van de inplanting van de parkeerplaatsen en de verkeersbewegingen op het bouwperceel.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt verder dat de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd tijdens de administratieve beroepsprocedure een bezwaar hebben ingediend. In de bestreden beslissing wordt vermeld dat ze onder meer stelden dat er moet bepaald worden welke de geldende verkavelingsvoorschriften zijn om te kunnen achterhalen van welke verkavelingsvoorschriften er een afwijking wordt gevraagd en dat ze verwezen naar de strijdigheid van de aanvraag met de artikelen 1.04, 4°, 5° en 6°, 3.01, 3.02 en 3.03.

5.

Uit het voorgaande blijkt dat én de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar én de verzoekende partijen de aandacht van de verwerende partij gevestigd hebben op de problematiek met betrekking tot de draagwijdte van de verleende verkavelingswijziging.

6.

In de bestreden beslissing neemt de verwerende partij de passus van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin de vraag gesteld wordt naar de draagwijdte van de verleende verkavelingswijziging, woordelijk over. Met inbegrip van de vaststellingen dat volgens de beslissing van de verkavelingswijziging “verder” de voorschriften gelden van de oorspronkelijke verkaveling, dat er geen aparte voorschriften werden opgesteld voor het nieuwe lot 8 en dat het “schetsontwerp” niet gekoppeld werd aan de vergunning.

De verwerende partij vervolgt haar overwegingen met de vaststelling dat het “ontwerp grotendeels in overeenstemming is met de “schetsen en opmerkingen” gevoegd bij de vergunde verkavelingswijziging”, dat de inplanting, functie, vormgeving, volume en afmetingen van het gebouw niet meer ter discussie staan, dat de ruimtelijke impact van het gebouwde volume in de verkavelingswijziging reeds vastgesteld en beoordeeld werd (ook met openbaar onderzoek) en dat er daarom van uitgegaan wordt dat er enkel een strijdigheid is met betrekking tot de toegang tot het perceel.

Uit deze overwegingen blijkt evenwel niet, alleszins niet op duidelijke wijze, welke de verkavelingsvoorschriften zijn die de verwerende partij van toepassing acht bij het beoordelen van het aangevraagde. De verwerende partij lijkt ervan uit te gaan dat geen enkele van de verkavelingsvoorschriften van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning van toepassing zijn en lijkt het aangevraagde slechts te toetsen aan de “schetsen en opmerkingen gevoegd bij de vergunde verkavelingswijziging”. Niet alleen moet met de verzoekende partijen vastgesteld worden dat niet duidelijk is welke “schetsen en opmerkingen” de verwerende partij precies bedoelt, maar tevens moet vastgesteld worden dat niet kan worden ingezien, alleszins niet op grond van de overwegingen in het bestreden besluit, hoe deze beoordeling te rijmen valt met de eigen vaststelling van de verwerende partij dat het “schetsontwerp” niet gekoppeld werd aan de vergunning. Evenmin is duidelijk hoe de overwegingen van de verwerende partij te rijmen vallen met de beslissing van het college van burgemeester en schepenen tot het verlenen van de betrokken verkavelingswijziging waarin beslist wordt dat “verder” de voorschriften gelden van de oorspronkelijke verkaveling.

Deze onduidelijkheden en ongerijmdheden in de bestreden beslissing zijn des te opvallender nu blijkt dat de problematiek op ernstige wijze ter discussie werd gebracht in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen.

Een vergunningverlenend bestuursorgaan kan bij haar beoordeling over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning alleszins geen eventuele onvolkomenheden in een verkavelingsvergunning, of de wijziging ervan, herstellen of een eigen invulling eraan geven die niet kan gerijmd worden met de bewoordingen ervan.

7.

Uit het voorgaande volgt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek heeft gewijd aan de precieze verkavelingsvoorschriften die van toepassing zijn voor het betrokken bouwperceel, zodat ze dit euvel zal moeten herstellen bij het nemen van een nieuwe beslissing. De verwerende partij zal daarbij in duidelijke overwegingen moeten stellen welke verkavelingsvoorschriften zij van toepassing acht en waarom, en vervolgens beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is met de vastgestelde toepasselijke voorschriften, hetzij of ervan kan afgeweken worden. De verwerende partij kan daarbij desgevallend tot de vaststelling komen dat het aangevraagde niet kan vergund worden dan na een nieuwe aanvraag tot verkavelingswijziging.

Vervolgens dient de verwerende partij, indien ze vaststelt dat de toepasselijke verkavelingsvoorschriften niet alle aandachtspunten van een goede ruimtelijke ordening regelen, het aangevraagde verder toetsen aan de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening.

8.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 mei 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een winkelpand en fitnesscenter op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 24 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van
Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ