

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0082 van 12 maart 2012
in de zaak 1112/0028/A/1/0017

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Wetteren**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willy VAN DER GUCHT
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 34
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 23 augustus 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 14 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen-
de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 29 april 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen-
de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van twee prefabgarages en het bouwen van een meergezinswoning met twee wooneenheden en twee 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 partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 maart 2012, waarop het beroep tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kenneth GIJSEL, die loco advocaat Willy VAN DER GUCHT verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE, die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomenende 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. TUSSENKOMST

Mevrouw ■■■■■ vraagt met een op 27 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 december 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van het beroep tot vernietiging.

IV. FEITEN

Op 18 januari 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van 2 prefabgarages en het bouwen van een meergezinswoning (2 woonegelegenheden) + 2 garages”*.

Op het perceel staat een woning met halfopen bebouwing, waarvoor reeds een sloopvergunning is verleend: de te slopen prefabgarages bevinden zich achter deze woning.

De aangevraagde meergezinswoning bestaat uit twee bouwlagen en onder het dak wordt ook nog een verdieping voorzien.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, gelegen in woonegebied.

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 8 februari tot en met 9 maart 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Eandis brengt op 22 februari 2011 een gunstig advies uit.

TMWV brengt op 24 februari 2011 een gunstig advies uit.

De nv Telenet brengt op 11 maart 2011 een gunstig advies uit.

De nv Belgacom brengt op 14 maart 2011 een gunstig advies uit.

De dienst Lokale Economie brengt op 18 maart 2011 een ongunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Wetteren brengt op 2 april 2011 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 april 2011 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 29 april 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Beschrijving

Het betreft hier een bebouwd perceel gelegen aan een goed uitgeruste gemeenteweg en gelegen in het centrum van Wetteren. De omgeving wordt gekenmerkt door rijbebouwing, afwisselend ingevuld met woon- en winkelfuncties. De bestaande bebouwing betreft een halfopen woning, waarvoor reeds een vergunning tot slopen werd uitgereikt.

De aanvraag betreft het slopen van 2 prefabgarages (achteraan de te slopen woning) en het oprichten van een meergezinswoning en 2 garages. De meergezinswoning bestaat uit 2 bouwlagen en een verdieping in het dak en wordt opgericht op 3m tot 5,19m van de rechter perceelsgrens. De voorgevelbreedte bedraagt 7,20m. Het gelijkvloers bevat 1 woongelegenheid en heeft een achtergevelbreedte van 4,890m en een bouwdiepte van 19,10m. Het appartement heeft een oppervlakte van 83,54m². Achter het appartement ligt nog een koer met een breedte van ca. 4,80m en een diepte tussen 1,92m en 3,40m.

Achter de koer worden 2 garages opgericht met een gezamenlijke breedte tussen 5,30m en 7,50m en een diepte van 5,20m. De 2^e woongelegenheid betreft een duplexappartement op de 1^e verdieping en de dakverdieping. De 1^e verdieping heeft een breedte van 7,20m langs de voorgevel en 6,65m langs de achtergevel en een bouwdiepte van 12m. De dakverdieping van het duplexappartement heeft een voorgevelbreedte van 7,20m en een achtergevelbreedte van 2,90m. De dakverdieping heeft een diepte van 12m. Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een hellend dak en heeft een kroonlijsthoogte van 6,75m en een nokhoogte van 12,75m. De kroonlijsthoogte en helling (45°) van de links aanpalende buur worden gevolgd. De achterbouw wordt afgewerkt met een plat dak en heeft een hoogte van 5,80m. De werken worden uitgevoerd in donkerkleurige gevelsteen, donkerkleurige dakpannen en lichtkleurig aluminium buitenschrijnwerk.

...

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

De aanvraag is conform de planologische bepalingen.

...

De aanvraag integreert zicht in het straatbeeld en de omgeving qua vormgeving, materiaalgebruik, volume en esthetiek, maar het project voorziet geen handelsruimte op het gelijkvloers en dit in het handelscentrum van Wetteren. Het is dan ook niet de bedoeling van de [REDACTED] enkel een woonstraat te maken. Daarnaast verleent dit perceel een toegang tot een binnengebied met heel wat potentieel (zoals beschreven in het advies van de Dienst Lokale Economie). De dienst Stedenbouw en R.O. is ook van mening dat dit alles in zijn geheel dient bekeken te worden.

Vanuit stedenbouwkundig standpunt zijn er bezwaren.

De aanvraag dient ongunstig beoordeeld te worden.

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het gemotiveerd advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 29/04/2011 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 29 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 14 juli 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, en overweegt daarbij:

“ ...

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Het terrein is gelegen in het handelscentrum van Wetteren.

Er werd door het college advies gevraagd aan haar dienst lokale Economie Wetteren. Het advies uitgebracht op 18 maart 2011 is ongunstig en stelt:

“Dergelijk project in het midden van het kernwinkelgebied kan door de dienst lokale economie niet gunstig worden beoordeeld. De gemeente wil het centrum opwaarderen en er opnieuw een aangenaam winkelcentrum van maken. Onderbroken winkelrijen door woningen passen niet in dit

concept. Bovendien verleent de woning en de daarnaast liggende weg naar de achterliggende garages toegang tot een gebied met serieus potentieel met betrekking tot de verdere ontwikkeling van het kernwinkelgebied. Het zou dan ook zonde zijn om het in te vullen zoals voorgesteld in dit aanvraagdossier. De dienst lokale economie is van mening dat moet durven nagedacht worden over de toekomst van de volledige site in zijn geheel.”

Het college stelt in haar besluit, dat het planologisch niet de bedoeling is om van de [REDACTED] enkel een woonstraat te maken. Daarnaast gaat het college er van uit, dat het perceel toegang verleend tot een binnengebied met heel wat potentieel als beschreven in het oven vermelde advies van de gemeentelijke Dienst Lokale Economie.

Deze visie kan slechts ten dele bijgetreden worden. Het binnengebied geeft inderdaad voor de toekomst mogelijkheden tot inbreiding in functie van het handelscentrum. De bestaande toegang tot dit binnengebied wordt in de aanvraag echter gevrijwaard op zijn breedte van 3m. de verdere ontwikkeling van het binnengebied wordt aldus niet in het gedrang gebracht. Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat dit terrein onbebouwd zou gelaten worden, aangezien op die manier een onafgewerkt gevelfront zou ontstaan.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in een woongebied, waarin wonen nog steeds centraal staat. Het terrein is eveneens niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, zodat er kan vanuit gegaan worden dat het college zijn eventuele gewenste ruimtelijke ontwikkeling nog niet onder de vorm van ruimtelijke plannen heeft omgezet.

De omgeving wordt gekenmerkt door een rijbebouwing, momenteel nog steeds afwisselend ingevuld met woon- en winkelfuncties.

De bestaande bebouwing op het perceel, betreft een halfopen woning, waarvoor al een vergunning tot slopen werd uitgereikt.

Het oprichten van een woongebouw binnen het woongebied, kan moeilijk ruimtelijk afbreuk doen aan zijn omgeving, doordat het project geen handelsruimte op het gelijkvloers voorziet, wanneer er in de straat in verhouding evenveel woon- als handelspanen voorkomen.

Het advies van de gemeentelijke dienst Lokale Economie Wetteren uitgebracht op 18 maart 2011 kan bijgevolg niet bijgetreden worden.

Bijkomend kan men er van uit gaan, dat bij een eventuele invulling van het binnengebied, de gelijkvloerse woonfunctie nog steeds gewijzigd kan worden naar een handelsfunctie, indien dit meer aangewezen zou blijken voor de omgeving.

Voorliggende aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de voorwaarde dat de gestelde voorwaarden in de adviezen van Brandweer, Belgacom, Telenet, TMVW en Eandis strikt gevolgd worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 26 juli 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekend schrijven van 23 augustus 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad moet ambtshalve nagaan of een verzoekende partij over de hoedanigheid beschikt om een beroep in te stellen bij de Raad. De hoedanigheid van de verzoekende partij is immers een ontvankelijkheidsvoorwaarde.

De registratie van een beroep overeenkomstig artikel 4.8.17 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of dit gebeurt zonder of na regularisatie ervan, heeft alleen betrekking op de formele beoordeling van het verzoekschrift overeenkomstig artikel 4.8.16, §3 VCRO, zodat de Raad zelf de hoedanigheid beoordeelt.

In het algemeen moet een verzoekende rechtspersoon bewijzen dat hij correct en tijdig beslist heeft om in rechte te treden, of nog, met andere woorden, dat het rechtens daartoe bevoegde orgaan van de rechtspersoon tijdig beslist heeft om het rechtsgeding in te stellen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij geen beslissing bijbrengt om in rechte te treden, maar alleen een uittreksel uit het register der beraadslagingen van de verzoekende partij om haar raadsman "aan te duiden teneinde de belangen van de gemeente Wetteren (sic) te vertegenwoordigen in het beroep tegen de" bestreden beslissing.

Uit dit document kan de Raad niet afleiden of de verzoekende partij zelf (of als bevoegd orgaan van de gemeente Wetteren, die evenwel geen verzoekende partij is: het verzoekschrift verwijst uitdrukkelijk naar de hoedanigheid van de verzoekende partij als bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan) beslist heeft om bij de Raad in rechte te treden.

De verzoekende partij beschikt dan ook niet over de hoedanigheid om, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 1° VCRO, een beroep in te stellen.

