

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 augustus 2018 met nummer RvVb/A/1718/1152
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0503/A

| | |
|------------------------|---|
| Verzoekende partij | de heer Jean BUGGENHOUT , wonende te 1731 Zellik (Asse), Brusselsesteenweg 724 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door de heer Johan GUILLEMYN |
| Tussenkomenende partij | de bvba STEPS VASTGOED vertegenwoordigd door advocaten Tom HUYGENS en Deira DE RIJCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 25 juli 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een rijwoning tot werkplek en tijdelijk verblijf en het vervangen van de afsluiting van het bedrijfsterrein op de percelen gelegen te 1731 Zellik (Asse), Brusselsesteenweg 732 met als kadastrale omschrijving zesde afdeling, sectie B, nummers 148m en 150x.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

De heer Patrick BUGGENHOUT en mevrouw Elke VANDERLINDEN voeren, mits voorlegging van een schriftelijke volmacht, het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Deira DE RIJCKE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "deel 1: verbouwen + uitbreiden + functiewijziging van een rijwoning tot werkplek en tijdelijk verblijf – deel 2: vervangen van de bestaande aanpalende afsluiting van het bedrijventerrein van de firma steps" op een perceel gelegen te 1731 Zellik (Asse), Brusselsesteenweg 732.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april tot en met 20 mei 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 juli 2016 om de vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 juli 2016 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 september 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert onder meer als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

(...)

d) Een uitbreiding van het bedrijf door de invulling van een kantoorruimte in de rijwoning is op zich ruimtelijk aanvaardbaar. Niettemin wordt door deze nieuwe invulling de activiteit dichter bij de woningen gebracht en dient erover gewaakt te worden dat de impact van de bedrijvigheid niet te groot wordt en de hinder de normaal te verdragen hinder overstijgt.

In ieder geval dient ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens over de volledige onbebouwde diepte een groenscherm aangeplant te worden. Hierover wordt een voorstel gedaan van een haag en leibomen in de antwoordnota van de aanvrager op het beroepsschrift. Op deze manier worden de gestalde voertuigen aan het zicht onttrokken en behouden de bewoners van de woningen de mogelijkheid op een normaal gebruik van hun tuin.

Ook een bouwdiepte van 15.00m op de benedenverdieping is een gebruikelijke bouwdiepte die stedenbouwkundig verantwoord kan worden. Er kan van de aanvrager niet verwacht worden dat de bouwdiepte van het gebouw aan de straat beperkt blijft tot de bouwdiepte van het hoofdvolume van de woning, in dit geval 8.40m, enkel en alleen omdat de aanpalende woning geen uitbreiding heeft tot op de perceelsgrens. Wel mag er verwacht worden dat een maximale inspanning wordt geleverd om de impact aanvaardbaar te houden.

In deze kan vastgesteld worden dat de nieuwe vloerpas van de uitbreiding op het niveau +039 wordt gelegd. De inkom van het gebouw aan de straat ligt op +000 en het terrein buiten links van het gebouw, aansluitend aan de uitbreiding ligt op -051. Intern wordt gewerkt met enkele kleine trappen. Buiten voorziet het ontwerp in een hellend vlak en een trap om het niveauverschil op te vangen. Gelet op deze situatie ontstaat de mogelijkheid om de uitbreiding op een lager niveau te voorzien, onder het niveau van de bestaande woning, waardoor van buitenaf geen niveauverschil meer zou opgevangen moeten worden en er enkel intern een beperkte trap of helling moet geplaatst worden. Bijkomend kan de vrije hoogte van de uitbreiding, die op dit moment 3.30m bedraagt, beperkt worden. Door het verlagen van de vloerpas achteraan in het gebouw én het beperken van de vrije binnenhoogte, kan de totale bouwhoogte van de aanbouw met ca. 1.00m verlaagd worden. Op deze manier kan de blinde muur ter hoogte van de

perceelsgrens beperkt worden, wat de verminderde lichtinval op het aanpalende perceel tot een aanvaardbaar niveau voor rijwoningen tot gevolg heeft.

Het verminderen van de bouwhoogte omvat grondige planaanpassingen die niet in de huidige procedure kunnen doorgevoerd worden. Een aangepaste aanvraag dient voorwerp uit te maken van een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- bij de nieuwe uitbreiding zijn inzake de gehanteerde vloerpassen en vrije hoogte van de ruimte kansen gemist om met behoud van het gewenst programma de bouwhoogte te beperken, wat mag verwacht worden van een bedrijf verweven in een woongebied en aansluitend op rijwoningen;*
 - de aanbouw heeft een te grote impact op de aanpalende tuinstrook en woning.*
- ...*

Na de hoorzitting van 29 november 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 december 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

5. Bespreking

De deputatie neemt kennis van het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 22 november 2016 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2016-0439-PSA-01 – verslag.

(...)

5.7 Beoordeling

(...)

c) Op 21 oktober 1996 is er een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een stockagehall. Het is niet duidelijk voor welke stockage deze loods in eerste instantie gebruikt is. Later is de woning links aan de straat (die bij de vergunning nog behouden bleef) afgebroken en werd dit perceel mee opgenomen in de bedrijfsoppervlakte waardoor een grotere vrije ruimte ontstaan is langs de Brusselsesteenweg. De BVBA Steps heeft zich in 2006 gevestigd op de huidige locatie en is de loods en bijhorende verharding gaan gebruiken voor het stallen van voertuigen. Vervolgens heeft de BVBA Steps een aantal jaar geleden de woning op het rechter aanpalend perceel aangekocht en eveneens een klein perceel achter de tuin van de nog aanpalende woning. De aanvraag wordt gedaan voor de kadastrale percelen 148m en 150x. Het perceel nog hierachter gelegen, langs noordwestelijke zijde, dat uitgaat op de Theodoor Coppensstraat, kadastraal gekend onder het nummer 143g, behoort eveneens tot de BVBA Steps maar werd niet mee opgenomen in de voorliggende aanvraag. Het betreft hier een vergunde opstelzone van gestapelde wrakken en in beslag genomen voertuigen.

De BVBA Steps fungeert als een depannagebedrijf voor het bergen en repatriëren van lichte en zware voertuigen. Gelet op de verleende stedenbouwkundige vergunning in 1996 kan de functie van het bedrijf als vergund worden beschouwd. Het is tevens

aanvaardbaar dat deze bedrijvigheid zich op deze plaats kan bestendigen, dit onder de voorwaarde dat een degelijke ruimtelijke inpassing verzekerd blijft. Al bij de stedenbouwkundige vergunning in 1996 werd opgelegd dat 'de breedte van de beplantingen links en rechts van het gebouw minstens 3 meter moet bedragen' en werd op het inplantingsplan een haagbeuk opgetekend ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens, aansluitend op de woningen.

Bedrijvigheid in een woongebied kan maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Het bedrijf in kwestie sluit aan op een woningenrij. Het stockeren van wagens kan functioneren naast deze woningen indien een degelijk groenscherm op het eigen terrein wordt voorzien tussen de woningen met tuinen en het stallen van de voertuigen. Op dit moment worden de voertuigen gestald tot nagenoeg op de perceelsgrens en dit over de volledige diepte van het perceel, wat strijdig is met een goede ruimtelijke invulling van de plaats.

d) Een uitbreiding van het bedrijf door de invulling van een kantoorruimte in de rijwoning is op zich ruimtelijk aanvaardbaar. Niettemin wordt door deze nieuwe invulling de activiteit dichterbij de woningen gebracht en dient erover gewaakt te worden dat de impact van de bedrijvigheid niet te groot wordt en de hinder de normaal te verdragen hinder overstijgt. Tijdens de hoorzitting wordt door de aanvrager aangegeven dat de kiezelverharding opnieuw zal omgezet worden tot tuin. Het kadastraal perceel nummer 148m, oorspronkelijk een woonperceel, dient volledig groen aangelegd te worden als tuin waarbij een degelijk groenscherm wordt voorzien over de volledige diepte. Er worden leibomen aangeplant en een haag waardoor de gestalde voertuigen aan het zicht worden onttrokken. Op deze manier behouden de bewoners van de woningen de mogelijkheid op een normaal gebruik van hun tuin.

Ook een bouwdiepte van 15.00m op de benedenverdieping is een gebruikelijke bouwdiepte die stedenbouwkundig verantwoord kan worden. Er kan van de aanvrager niet verwacht worden dat de bouwdiepte van het gebouw aan de straat beperkt blijft tot de bouwdiepte van het hoofdvolume van de woning, in dit geval 8.40m, enkel en alleen omdat de aanpalende woning geen uitbreiding heeft tot op de perceelsgrens. Wel mag er verwacht worden dat een maximale inspanning wordt geleverd om de impact aanvaardbaar te houden.

In deze kan vastgesteld worden dat de nieuwe vloerpas van de uitbreiding op het niveau +039 wordt gelegd. De inkom van het gebouw aan de straat ligt op +000 en het terrein buiten links van het gebouw, aansluitend aan de uitbreiding ligt op -051. Intern wordt gewerkt met enkele kleine trappen. Buiten voorziet het ontwerp in een hellend vlak en een trap om het niveauverschil op te vangen. Gelet op deze situatie ontstaat de mogelijkheid om de uitbreiding op een lager niveau te voorzien, waardoor het niveauverschil van buitenaf verkleint en er enkel intern een beperkte trap of helling moet geplaatst worden. Bijkomend kan de vrije hoogte van de uitbreiding, die op dit moment 3.30m bedraagt, beperkt worden. Door het verlagen van de vloerpas achteraan in het gebouw én het beperken van de vrije binnenhoogte, kan de totale bouwhoogte van de aanbouw verlaagd worden. Op deze manier kan de blinde muur ter hoogte van de perceelsgrens beperkt worden, wat de verminderde lichtinval op het aanpalende perceel tot een aanvaardbaar niveau voor rijwoningen tot gevolg heeft.

Om de hoogte van de aanbouw zo laag mogelijk te houden en dusdanig te beperken wordt de vrije hoogte op 3.02m genomen en wordt de volledige gelijkvloerse verdieping ingericht met het niveau 0.00. Op deze manier zakt het hoogtepeil van de aanbouw met 0.70m wat stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is verenigbaar met het planologisch bestemmingsvoorschrift van woongebied met landelijk karakter;*
- de aanvraag gebeurt in functie van een vergunde opstelzone van gestapelde wrakken en in beslag genomen voertuigen;*
- een bestendiging van de vergunde activiteit is eveneens aanvaardbaar gelet op de bestaanbaarheid van de bedrijvigheid met de directe omgeving;*
- de hinder naar de aanpalende woning en tuin wordt beperkt door de verlaging van de kroonlijsthoogte en de ontworpen diepte van 15.00m op de benedenverdieping is ruimtelijke aanvaardbaar;*
- om een goede ruimtelijke inpassing te verzekeren wordt opgelegd dat de tuinzone opnieuw als tuin moet worden aangelegd en dat er een ingroening moet komen.*

(...)

BESLUIT

- 1. Het beroep (.....) ontvankelijk te verklaren;*
 - 2. De aanvraag ingediend door Steps vastgoed bvba, (...)inzake het verbouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een rijwoning tot werkplek en tijdelijk verblijf en het vervangen van de afsluiting van het bedrijfsterrein, gelegen Brusselsesteenweg 732 te Asse, kadastraal bekend: afdeling 6, sectie B, perceelnummer 148m, 150x te verlenen met de volgende voorwaarden:*
 - de hoogte van de aanbouw wordt beperkt tot een kroonlijst van 3.64m tov de nulpas van het gebouw zoals opgetekend op de aangepaste plannen wat zorgt voor een vermindering van 0.70m;*
 - de kiezelverharding op het kadastraal perceel 148m wordt voorafgaandelijk aan de werken volledig verwijderd;*
 - de tuin op dit kadastraal perceel 148md wordt opnieuw volledig groen aangelegd met bijkomend een haag en leibomen ter hoogte van de rechter zijdelingse perceelsgrens;*
 - aan de straat wordt een groenzone met leibomen aangeplant;*
 - het advies van de brandweer van 17 juni 2016, dossiernummer 98/0240, moet nageleefd worden;*
- ...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

1.

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij de ontvankelijkheid van het beroep in zover de verzoekende partij het volgende vordert:

- *“de bevoegde instanties te verplichten om na te gaan of de opgelegde voorwaarden (ook die uit het verleden) strikt worden toegepast en na te gaan of de groenzone tussen industriegebied en woongebied wordt aangelegd*
- *na te gaan of Steps vastgoed BVBA in het verleden de nodige vergunningen heeft bekomen en of ze de daarin opgelegde voorwaarden heeft uitgevoerd.*
- *de milieuvoorschriften onder meer wat betreft bodemsanering op te leggen”*

Naar het oordeel van de tussenkomende partij betreft dit alles aspecten van handhaving die buiten de bevoegdheid van de Raad liggen.

2.

De verzoekende partij beperkt er zich in haar wederantwoordnota toe de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.

3.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting leidt de tussenkomende partij uit de wederantwoordnota een erkenning af van de niet ontvankelijkheid van de vordering, gelet op de daarin opgenomen aanpassing van die vordering.

Beoordeling

1.

Gelet op het voorwerp van het beroep ligt het enkel binnen de rechtsmacht van de Raad besloten om een wettigheidstoetsing, met in begrip van een marginale toetsing aan het redelijkheidsbeginsel, door te voeren ten aanzien van de bestreden vergunningsbeslissing. Met de tussenkomende partij moet de Raad vaststellen dat het verzoekschrift diverse kritieken bevat die in rechtstreeks verband staan met verzoeken, gericht aan de Raad, om buiten de perken van die wettigheidstoets te treden. Het beroep is dan ook tot beloop van onder meer het verzoek om de ‘aanvraag tot uitbreiding niet toe te staan’, de tussenkomende partij ‘aan te manen om direct het nodige te doen conform de voorschriften’ en ‘de bevoegde instanties te verplichten om na te gaan of de opgelegde voorwaarden (ook die uit het verleden) strikt worden toegepast...’ onontvankelijk.

2.

De in de laatste schriftelijke uiteenzetting opgeworpen niet-ontvankelijkheid van de gehele vordering faalt evenwel naar recht. Reeds uit het initiële verzoekschrift blijkt duidelijk dat de verzoekende partij een vordering tot vernietiging aanhangig maakt. Het gegeven dat de verzoekende partij vervolgens in zekere zin *accessoria* van die vordering, die evenwel volstrekt buiten de rechtsmacht van de Raad vallen, aanhangig maakt en vervolgens in haar wederantwoordnota achterwege laat, heeft geen weerslag op de ontvankelijkheid van de enige ontvankelijke (hoofd)vordering.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

In haar verzoekschrift schetst de verzoekende partij de feitelijke antecedenten waaronder de indiening van een bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek en het door haar ingestelde administratieve beroep bij de verwerende partij. Ze doet ook 'adres en woonstkeuze' te 1731 Zellik, Brusselsesteenweg 724.

2.

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

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting werpt de tussenkomende partij de niet ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot vernietiging op bij gebrek aan belang in hoofde van de verzoekende partij. Ze wijst erop dat het verzoekschrift geen omschrijving bevat van het actueel, persoonlijk en wettig belang van de verzoekende partij en verwijst in dat verband naar artikel 56 Procedurebesluit. Ze stelt verder dat de woning van de verzoekende partij, die grenst aan het aanvraagperceel, op vandaag leeg blijkt te staan. Volgens de tussenkomende partij zou de verzoekende partij inwonen bij diens partner. Ze stelt ook het aanbod te hebben ontvangen om de woning te kopen. Volgens haar is, gelet op wat ze schetst, een beroep op de verstoring van het 'woon- en leefgenot' niet langer mogelijk. Er wordt, naar het oordeel van de tussenkomende partij, niet geconcretiseerd dat de verzoekende partij nog over een actueel belang beschikt.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat uit haar verzoekschrift duidelijk blijkt dat ze er alle belang bij heeft om de vergunning te betwisten. Ze stelt verder dat ze, sinds de met de aanvraag verband houdende procedures, niet meer graag in haar woning verblijft. De verzoekende partij stelt dat ze om die reden een realistisch tegenvoorstel heeft gedaan op het 'belachelijk lage' bod dat haar in het verleden werd gedaan. Ze stelt verder: *"Reeds toen werd door de zaakvoerder van de firma Steps mij op het hart gedrukt dat ik niet het eeuwige leven heb. Alles wat de firma Steps onderneemt, zijnde alles rondom mij opkopen, wrakken tot zes meter hoog stapelen tot op de scheidingslijn, een aanbouw plaatsen heeft maar één doel, tijd rekken en mijn eigendom in waarde doen verminderen zodat ze alsnog voor of na mijn overlijden het huis aan een lage prijs kunnen inkopen."*

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting werpt de tussenkomende partij op dat ook de wederantwoordnota nalaat te duiden welk actueel, persoonlijk en wettig belang de verzoekende

partij heeft bij de voorliggende vordering. Ze stelt dat de verzoekende partij ook niet betwist dat ze ondertussen het pand, dat grenst aan het perceel van de aanvraag, niet meer bewoont.

Beoordeling

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat ze als natuurlijke persoon rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing. Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond.

Het volstaat dat de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende waarschijnlijk maakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijft en tegelijk aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing enerzijds en de aangevoerde hinder of nadelen anderzijds.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De woning van de verzoekende partij paalt onmiddellijk aan de te verbouwen woning. Eerder werd door de verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek en beroep aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse. De verzoekende partij ontwikkelt in haar verzoekschrift voor de Raad kritieken die aansluiten bij dat bezwaarschrift. Het gegeven dat de verzoekende partij mogelijks tijdelijk inwoont bij zijn zoon doet aan wat voorafgaat geen afbreuk en belet niet dat er in elk geval sprake zou kunnen zijn van een financieel nadeel.

Ondanks de summiere uiteenzetting in het verzoekschrift blijkt uit een volledige lezing ervan voldoende dat de verzoekende partij stedenbouwkundige hinder en/of nadelen kan ondervinden die mede aan de basis kunnen liggen van een voormeld financieel nadeel.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

In haar antwoordnota werpt de verwerende partij het niet ontvankelijk karakter van de voorliggende vordering tot vernietiging op bij gebrek aan duidelijk omschreven middelen. Ze verwijst in dat verband naar rechtspraak van de Raad en stelt dat in het verzoekschrift nergens melding wordt gemaakt van de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur. De verwerende partij leest in het verzoekschrift enkel bemerkingen en geen

wettigheidskritiek. Ze verwijst in het verlengde daarvan op het gegeven dat de Raad enkel beschikt over een wettigheidstoezicht.

2.

De tussenkomende partij sluit zich in haar schriftelijke uiteenzetting in essentie aan bij de door de verwerende partij opgeworpen exceptie. Ze merkt ook op dat de kritieken van de verzoekende partij gericht zijn tegen de initiële vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en om die reden geen ‘middel’ gericht tegen de bestreden beslissing kunnen uitmaken. Ook stelt ze dat de door de verzoekende partij gehekeldde bouwdiepte en bouwhoogte alsook de gehekeldde afwezigheid en onmogelijkheid tot buffering in de bestreden beslissing aan bod komt en de motivering die daarop betrekking heeft niet in het verzoekschrift wordt betrokken. Ze merkt op dat de verzoekende partij niet opwerpt dat die motivering kennelijk onredelijk is of onzorgvuldig tot stand kwam.

3.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat uit haar verzoekschrift en deze nota duidelijk blijkt dat ze er alle belang bij heeft om de vergunning te betwisten. Ze stelt verder: *“via mijn argumenten, noem het middelen, toon ik aan dat het bestuur de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet is nagekomen.”*

4.

De tussenkomende partij werpt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog op dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota zelf aangeeft dat haar middelen op subjectieve elementen slaan. Dit houdt volgens de tussenkomende partij de bevestiging in dat het verzoekschrift op loutere opportunistiekritiek slaat. Ze stelt dat de verzoekende partij pas in haar wederantwoordnota opwerpt dat uit haar verzoekschrift zou moeten blijken dat het de bedoeling was om een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur aan te tonen terwijl die schending daar niet uit valt af te leiden. Volgens de tussenkomende partij formuleert de verzoekende partij nu een nieuw middel waar ze stelt dat de bestreden beslissing onvoldoende rekening heeft gehouden met haar kritiek. Dit is volgens de tussenkomende partij niet toelaatbaar in het licht van onder meer de rechten van verdediging.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

De vereiste in artikel 15, 4° Procedurebesluit dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen, houdt evenwel niet in dat de verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift in het licht van de rechten van verdediging, voor de andere in het debat aanwezige partijen, toelaat om te begrijpen welke onregelmatigheden aan de bestreden beslissing juist

verweten worden zodat ze zich daartegen kunnen verdedigen, en het de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing toelaat te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

2.

Niettegenstaande het feit dat artikel 15, 4° Procedurebesluit zich er principieel tegen verzet dat een bezwaarschrift, met in begrip van de daarin besloten opportuniteitskritiek gericht tegen een vergunningsaanvraag, voor de Raad in essentie volledig hernomen wordt zonder duidelijke wettigheidskritiek, stelt de Raad vast dat hij op basis van het inleidend verzoekschrift op één enkel punt duidelijk gevat wordt in zijn wettigheidstoetsing.

De Raad verwijst hiertoe in het bijzonder naar de volgende passages uit het inleidend verzoekschrift:

“ ...

- Op 29 november 2016 werd ik gehoord door de deputatie.

Tijdens deze hoorzitting werd mij bevestigd dat het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar negatief was en zou gevolgd worden in het besluit van de deputatie waardoor de firma Steps vastgoed bvba sowieso een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag zou moeten indienen. Als belangrijke reden werd hiervoor aangehaald dat het ‘een gemiste kans’ was om de bouwhoogte te beperken.

Verdere technische uitleg hiervan vindt men terug in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

De deputatie heeft mij tijdens de hoorzitting duidelijk gemaakt dat ik mij geen zorgen diende te maken en dat verdere mondelinge argumentatie niet echt nodig was daar de aangevraagde vergunning toch niet zou verleend worden.

Ik heb het provinciehuis aldus verlaten in de mening zijnde dat er wel weer een nieuwe aanplakking zou gebeuren door de firma vastgoed Steps bvba om een nieuwe aanvraag kenbaar te maken conform de richtlijnen gegeven door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

- Op 13 februari 2017 heb ik, na herhaaldelijk telefonische aanvragen, het besluit van de deputatie ontvangen bij aangetekend schrijven. Op de zelfde dag van ontvangst van het besluit zie ik ook de aanplakking bij Steps vastgoed bvba waarbij tot mijn grote verbazing geen nieuwe aanvraag tot bekomen van vergunning wordt kenbaar gemaakt maar wel het toekennen van de vergunning!

Na het grondig lezen van het besluit van de deputatie heb ik volgende bezwaren:

- 1. De genoemde kans om de bouwhoogte te beperken alsook het voorstel uitgewerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, waardoor de bouwhoogte van de aanbouw met circa 1m zou verlaagd worden, wordt zelfs niet overgenomen als voorwaarde in de toegekende vergunning. Erger nog de vergunning wordt toegekend als de hoogte van de aanbouw beperkt wordt tot een kroonlijns van 3,64m tov de nulpas van het gebouw wat zorgt voor een vermindering van slechts 0,70m.*

...”

En:

“
...
”
...

Mijn inziens heeft de deputatie geen rekening gehouden met de mogelijkheden aangeboden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar

3.

Het kennisnemen van de bovenstaande kritiek stelt in zichzelf de overeenstemming van de bestreden beslissing met artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO in vraag, bepaling die overigens de openbare orde raakt.

De Raad dient, in wat volgt, deze kritiek dan ook noodzakelijkerwijze als een middel, waarin wettigheidskritiek besloten ligt, te beoordelen. Hij houdt daarbij rekening met de standpunten van de overige partijen voor zover ze ingaan op dit duidelijke middel. In zover de verzoekende partij de kans om met haar wederantwoordnota meer duidelijkheid te scheppen over de mate waarin de door haar geopperde kritieken ook als wettigheidskritiek en een middel kunnen worden begrepen aan zich voorbij laat gaan en ze de enigszins verschillende lezing die de verwerende partij en de tussenkomende partij geven aan haar verzoekschrift achtereenvolgens als afzonderlijke middelen kwalificeert, kan de Raad geen oog hebben voor deze uitbreiding van de met het inleidend verzoekschrift uitgelokte wettigheidstoets. De Raad zal dan ook enkel rekening houden met deze wederantwoordnota in de mate dat hij er een verduidelijking van het enige duidelijke middel uit kan ontwarren.

Wat de door de verzoekende partij opgeworpen toezegging van een weigeringsbeslissing betreft, dient de Raad *a priori* vast te stellen dat er in dat verband geen sprake kan zijn van een middel dat tot de vernietiging van de bestreden beslissing doet leiden. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk welke rechtsregel of welk beginsel van behoorlijk bestuur geschonden zou zijn, in zover ze niet het minste bewijs levert als zou er sprake geweest zijn van een dergelijke toezegging tijdens de hoorzitting.

4.

Gelet op wat voorafgaat, dient de Raad het verzoekschrift te lezen als het feitelijk aanvoeren van de schending aan van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

Het verzoekschrift is tot beloop van dat enige, duidelijke, middel ontvankelijk.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Uit wat voorafgaat en in het bijzonder het hoger geciteerde onderdeel uit het inleidend verzoekschrift, blijkt dat de verzoekende partij feitelijk de schending aanvoert van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

2.

De verwerende partij brengt tegen dit middel onder meer in dat de verzoekende partij enkel haar eventuele hinder of nadelen aannemelijk maakt, maar de onwettigheid van de bestreden beslissing niet aantoot of uiteenzet. Ze wijst erop dat de aanvrager in een aangepast plan voorzien heeft om aan de geopperde kritiek tegemoet te komen. Ze benadrukt dat daardoor de hoogte van de aanbouw beperkt wordt tot een kroonlijst van 3,64 meter ten opzichte van de nulpas van het gebouw. De zijgevel wordt daardoor verlaagd met 70 centimeter. Volgens de verwerende partij wordt het risico op visuele hinder of een vermindering van lichtinval daardoor dan ook beperkt. Ze licht verder nog toe dat de woning van de verzoekende partij deel uitmaakt van een rij aaneengesloten woningen waardoor een meer beperkte lichtinval in de tuinzone ook niet abnormaal is. Vervolgens verwijst ze *in extenso* naar de motivering opgenomen in de bestreden beslissing. Ze benadrukt de appreciatiemarge in haar hoofd en wijst erop dat de Raad enkel een wettigheidstoetsing kan doorvoeren.

3.

Ten aanzien van dit middel herneemt de tussenkommende partij in essentie haar exceptie van niet ontvankelijkheid in het licht van de schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

4.

In haar wederantwoordnota neemt de verzoekende partij kennelijk geen verduidelijkingen op van haar enig middel. Ze hekelt enkel in het verlengde van dit middel wat ze zelf aanmerkt als een interne tegenstrijdigheid in de bestreden beslissing. Ze stelt dat in de beslissing gesproken wordt over het beperken van de hoogte van de aanbouw tot 3,02 meter terwijl onder de voorwaarden in de bestreden beslissing gesproken wordt over een hoogte van 3,64 meter.

5.

Ook in haar laatste schriftelijke uiteenzetting herneemt de tussenkommende partij in essentie haar exceptie van niet ontvankelijkheid in het licht van de schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit. Ten gronde werpt ze onder meer op dat de vergunningsvoorwaarde met betrekking tot de maximale bouwhoogte duidelijk is aangezien de verzoekende partij de vrije bouwhoogte, exclusief dakrand, van 3,02 meter verwacht met de maximale bouwhoogte van 3,64 meter.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij betwist in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing in het licht van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO blijkt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, en zoals het gold ten tijde van de bestreden beslissing, volgt dat een aanvraag die door het vergunningverlenend bestuursorgaan onverenigbaar wordt geacht met het recht of met de goede ruimtelijke ordening,

toch kan worden verleend wanneer de overeenstemming met het recht of met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen. De opgelegde voorwaarden en beperkte planaanpassingen mogen evenwel niet dienen om leemten in een aanvraagdossier op te vangen en de planaanpassingen moeten een 'beperkt' karakter hebben, te begrijpen als 'kleine' aanpassingen. Deze planaanpassingen moeten bovendien voldoen aan de vereisten van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO:

“ ...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

... ”

3.

Gelet op de vaststelling dat de decreetgever in de bovenvermelde uitzonderingsregeling strikte grenzen stelt aan de mogelijkheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om voorwaarden, al dan niet met inbegrip van een beperkte planaanpassing, te verbinden aan de afgifte van een vergunning, stond het aan de verwerende partij om afdoende te onderzoeken en te motiveren in hoeverre de aanvraag ter zake in overeenstemming kon worden gebracht met (het recht en) een goede ruimtelijke ordening door het voorzien van een beperkte aanpassing van de voorgelegde plannen. De verwerende partij diende daarbij in het bijzonder op concrete wijze, en met inachtneming van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te onderzoeken en te motiveren of de voorziene planaanpassing vergunbaar was in het licht van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO. Ze diende daarbij achtereenvolgens na te gaan of de voorziene planaanpassing kan worden beschouwd als een beperkte aanpassing van het oorspronkelijk voorgelegde bouwplan in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO enerzijds en of deze aanpassing achtereenvolgens ook de toets aan de in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO gestelde cumulatieve voorwaarden doorstaat anderzijds.

In de bestreden beslissing is geen enkele motivering in de bovenvermelde zin, en zoals gezegd in relatie tot het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar waaruit net in tegendeel blijkt dat de in het licht van een goede ruimtelijke ordening benodigde planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1 VCRO te buiten gaat, terug te vinden.

Het enig middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van bvba STEPS VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 1 december 2016, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen, uitbreiden en wijzigen van de functie van een rijwoning tot werkplek en tijdelijk verblijf en het vervangen van de afsluiting van het bedrijfsterrein op de percelen gelegen te 1731 Zellik (Asse), Brusselsesteenweg 732 met als kadastrale omschrijving zesde afdeling, sectie B, nummers 148m en 150x.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 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 van 7 augustus 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS