

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0446
in de zaak met rolnummer 1314/0705/A/8/0687

Verzoekende partij	1. de heer Erik DE BUSSER 2. mevrouw Fabienne HUYBRICHS vertegenwoordigd door advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Keizerslaan 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN
Tussenkomende partij	het college van burgemeester en schepenen van de gemeente TESSENDERLO

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 juli 2014 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 28 mei 2014.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van tussenkomende partij van 16 januari 2014 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het slopen van bestaande bebouwing, het rooien van 3 bomen en het bouwen van een meergezinswoning (9 appartementen) op de percelen gelegen te Tessenderlo, Lichtveld, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 1282K3, 1283C en 1283D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de eerste kamer laat tussenkomende partij met een beschikking van 13 januari 2015 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

3.
De zaak wordt met een beschikking van 30 mei 2016 toegewezen aan de achtste kamer.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 juni 2016.

Advocaat Bert VAN HERREWEGHE *loco* advocaten Dirk LINDEMANS en Filip DE PRETER voert het woord voor verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor verwerende partij. Tussenkommende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Verzoekende partijen dienen op 11 september 2013 (datum van het ontvangstbewijs) bij tussenkommende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande bebouwing, rooien van 3 bomen en bouwen van meergezinswoningen”*.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verklaart deze aanvraag op 11 oktober 2013 (in eerste instantie) onvolledig:

“ ...

Het perceel ... is begrepen binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling, 04VA016, dd. 27/12/2004.

Om een project te kunnen realiseren samen met nog een ander perceel is het nodig om:

- *een verkavelingswijziging aan te vragen voor het samenvoegen van lot 1 met perceel nr. 1282K3, ofwel,*
- *te verzaken aan de verkaveling, zie art. 4.6.8 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (Titel IV, Hoofdstuk 6)*

Hiermee wordt de vergunningsprocedure stopgezet.

...

U bent tevens op de hoogte van het feit dat de gemeente Tessenderlo van start is gegaan met de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan voor het Binnenhof.

Het gemeentebestuur wil graag omtrent dit RUP en uw plannen (stedenbouwkundige aanvraag) een gesprek organiseren.

...”

Met een aangetekende brief van 28 oktober 2013 vragen verzoekende partijen een heroverweging van deze onvolledigheidsverklaring, waarna de aanvraag alsnog volledig wordt verklaard.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘*Lichtveld*’ goedgekeurd op 19 augustus 2003, in ‘*zone voor wonen WO half open en gesloten bebouwing*’, in ‘*zone voor aanhorigheden*’ en in ‘*zone voor wegen*’.

De percelen liggen tevens gedeeltelijk binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘04VA016’ van 27 december 2004.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 december 2013 tot en met 3 januari 2014, wordt een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 14 januari 2014 ongunstig:

“ ...

Overwegende dat dienst Mobiliteit advies heeft afgeleverd:

1. De toegang naar de garage is ruim voldoende (3,5 meter). Voor deze toegang bevindt zich momenteel een plantvak met boom en verlichtingspaal. Een aanpassing van dit plantvak is noodzakelijk.

2. Het voorste gedeelte van de inrit ligt over een afstand van 3,3 meter gelijkgronds met het trottoir wat de veiligheid voor de voetgangers ten goede komt wanneer autobestuurders de garage verlaten.

3. Het in- en uitrijden van de garage om een ondergronds parkeervak in te nemen of te verlaten kan niet vlot gebeuren, zeker niet in één beweging, er moet een paar keer achteruit gereden worden om de beweging te voltooien.

4. Overdag zullen de bewoners er dus voor kiezen om hun voertuig op de openbare weg te plaatsen. Op dit ogenblik ligt er een openbaar parkeerterrein naast de appartementenblok maar dit is bouwgrond. Op termijn zijn er parkeerproblemen te verwachten.

5. Parkeervakken 7 en 8 zijn bestemd voor personen met een handicap en liggen in het oostelijk gedeelte van de parkeergarage tegen de muur. Het verlaten van deze parkeervakken is uiterst moeilijk, zelfs bijna onmogelijk bij volledige bezetting van de parkeergarage.

6. De breedte van de parkeervakken is correct, alhoewel de breedte van parkeervakken P14, P12, P11, P9 en P6 beperkt wordt tot 2,3 meter door steunpilaren. De rijbaanbreedte van 6 meter kan problemen opleveren om vlot deze 'versmalde' parkeervakken te gebruiken.

Er kan besloten worden dat de bestuurders nogal wat stuurwerk en manoeuvres moeten uitvoeren om te parkeren in de parkeergarage. Op termijn kan dit leiden tot een 'bovengronds' parkeerprobleem.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de ... verkaveling, waarvoor het college op 27/12/2004 vergunning verleende. De inplanting van het gebouw situeert zich deels op lot 1 van de verkaveling en deels op het linker aanpalend perceel, zodanig dat de linkerperceelsgrens dwars door de nieuwbouw loopt. De stedenbouwkundige aanvraag is derhalve in strijd met de verkaveling en aldus onrechtmatig.

Overwegende dat het perceel gelegen is in een zone voor gesloten bebouwing;

Overwegende dat het complex van 9 appartementen wordt ingeplant op de zijdelingse linkerperceelsgrens en op 6.00m van de rechterperceelsgrens;

Overwegende dat de bouwdiepte 19m bedraagt op het gelijkvloers, 14.00m op de verdieping en 8.00m terugliggend op de tweede verdieping;

Overwegende dat het project 3 bouwlagen heeft, afgedekt met een plat dak;

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van de eerste 2 bouwlagen 7.00m bedraagt, het BPA voorziet een max.kroonlijsthoogte van 6.00 met een marge van 1,00m. Deze extra hoogte resulteert niet in een in zwaarder volume, aangezien men heeft gewerkt met architectuur met terugspringende volumes, en daarom is dit aanvaardbaar;

Overwegende dat binnen het project 14 ondergrondse parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenberging worden voorzien;

Overwegende dat er zich op het gelijkvloers 3 appartementen bevinden, alle zijn voorzien van een terras met tuintje achteraan;

Overwegende dat er zich op de 1e verdieping 4 appartementen bevinden met telkens een terras aan de achterzijde;

Overwegende dat er zich op de 2e verdieping nog 2 dakappartementen bevinden met telkens 2 terrassen; Overwegende dat 2 appartementen op de eerste verdieping een eerder beperkte oppervlakte hebben (ca. 65 m²), maar dat dit op het totaal aantal woonegelegenheden aanvaardbaar is;

Overwegende dat er voldoende maatregelen nodig zijn om de onderlinge privacyhinder ter hoogte van de verschillende terrassen te beperken;

Overwegende dat de appartementen over voldoende woonkwaliteit beschikken (berging, buitenruimte,...) en in verhouding zijn qua grootte leefruimte en berging t.o.v. het aantal slaapkamers;

Overwegende dat het gemeentebestuur van Tessenderlo beschikt over een centrumontwikkelingsplan, goedgekeurd in de gemeenteraad van 27/02/2012, waarbij het 'Binnenhof' als een strategisch gebied beschouwd wordt. De visie in dit centrumontwikkelingsplan wijkt af van de mogelijkheden die het huidige BPA Lichtveld en BPA Kom der gemeente geven, onder andere op de percelen waar deze aanvraag betrekking op heeft.

Het bestuur had als prioritair actiepunt opgenomen om het BPA Lichtveld en BPA Kom der gemeente te herzien, onder de noemer RUP Binnenhof. Het initiatief tot opmaak van dit RUP werd goedgekeurd in gemeenteraad van 30/01/2012 en de opdracht werd gegund op 08/11/2012;

Overwegende dat de opmaak van dit RUP Binnenhof reeds ver gevorderd is;

De principes van dit RUP werden besproken in een overleg met de Provincie Limburg en RO Vlaanderen op 22/10/2013;

Gelet op art. 4.3.1. §2, 2° uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat stelt de vergunningverlenende overheid kan rekening houden met 'beleidsmatige gewenste ontwikkelingen' met betrekking tot aandachtspunten zoals functionele inpasbaarheid, mobiliteit, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de overheid binnen dit gebied een visie ontwikkelt welke het algemeen belang zal dienen: betere ontsluiting, efficiënter parkeerbeleid, verhoogde woondichtheid waarbij kwaliteit wordt nagestreefd. Aangezien het niet wenselijk is deze mogelijkheden te hypothekeren door de realisatie van een privaat bouwproject;

Overwegende dat deze aanvraag niet past binnen de ontwikkelde ruimtelijke visie voor het Binnenhof en dus niet aanvaard kan worden;

...

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 16 januari 2014 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij de motieven in het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overneemt en zich daarbij aansluit.

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 27 februari 2014 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

Na de hoorzitting van 29 april 2014 verklaart verwerende partij het beroep op 28 mei 2014 ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning (op basis van het éénsluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar):

“ ...

Overwegende dat de aanvraag een bouwvolume met twee bouwlagen voorziet en terugwijkende 3^{de} bouwlaag (binnen het maximale gabarit) met een voorgevelbreedte van circa 31 meter en een bouwdiepte van 19 meter op het gelijkvloers en 14 meter op de verdieping; dat de tweede bouwlaag (over een breedte van circa 23 meter) en het gelijkvloers (over een breedte van 6 meter in de voorgevel) 3 meter terugliggend is; dat de platte daken grotendeels ingericht worden als terrassen; ...

dat het volume wordt ingeplant op de rooilijn en de linkerperceelsgrens tot op 6 meter van de rechterperceelsgrens, de 6-meter zone rechts is zone voor wegen; ...

Overwegende dat het perceel gelegen is ... binnen het BPA 'Lichtveld' ...

dat het gebied centraal gelegen is in de kern van Tessenderlo en belangrijke potenties als inbreidingsgebied ter versterking van de kern heeft; dat voor de ontsluiting van het binnengebied op het perceel van de aanvrager een zone voor wegen is voorzien;

Overwegende dat uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een BPA, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van het BPA, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening;

dat het aangevraagde afwijkt van de geldende bebouwings- en inrichtingsvoorschriften volgens het BPA; dat het BPA in de 'zone voor wonen WO half open en gesloten bebouwing' voor het laatste pand van de reeks een halfopen bebouwing voorziet; dat voorliggend project de inplanting van de niet-gemeenschappelijke zijgevel voorziet tot op de grens van de woonzone; dat dit impliceert dat de zijtuinstrook samen valt met de zone voor wegen; dat het voorzien van de zijtuinstrook binnen de perimeter van de zone voor wegen strijdig is met de bestemmingsvoorschriften; dat de zone voor wegen bestemd is voor het inrichten van wegen en niet voor het inrichten van een representatieve zijtuin; dat gelet op het gegeven dat het binnengebied belangrijke kernversterkende potenties heeft, het overeenkomstig ontwerp reduceren van de in het BPA voorziene open ruimte aan de ontsluitingsweg en het reduceren van deze weg tot een 'steeg' strijdig met de goede ruimtelijke ordening en met de basisopties van het BPA; dat overeenkomstig artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening er in een vergunning slechts afwijkingen kunnen toegestaan worden voor zover ze beperkt zijn, dat het ontbreken van de vereiste ruimte binnen de zone voor wonen in functie van het de aanleg van de vereiste representatieve zijtuin evenals het beperken van de open ruimte langsheen de voorziene ontsluitingsweg niet beoordeeld kan worden als een beperkte afwijking op de inrichtingsvoorschriften;

Overwegende dat het inrichten van de terrassen met balustrades bovenop het achterbouwvolume met een hoogte van 3m50 binnen de zone voor aanhorigheden, afwijkt van de inrichtingsvoorschriften voor de zone voor aanhorigheden die bepalen dat de hoogte er beperkt is tot 3m50 en dat bovendien voor deze zone de mogelijkheid voor terrassen niet wordt aangegeven; dat het inrichten van terrassen achter de 14 meter diepe bouwzone ter hoogte van de omgevende achtertuinzones abnormale privacy-hinder creëert en visueel storend is ten aanzien van de voorziene ontsluitingsweg, door het ontbreken van de vereiste zijtuinzone laat het voorstel geen groenaanleg- of buffering op het eigen perceel toe; dat overeenkomstig artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de vergunning dient geweigerd omwille van de onverenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de inrichting van de terrassen op de eerste verdieping; dat de goede ruimtelijke ordening hier niet kan gewaarborgd worden door het opleggen van een groenbuffer omwille van het ontbreken van de vereiste zijtuinaanleg;

Overwegende dat de aanvraagplannen geen realistische oplossing voor de parkeerproblematiek voorzien; dat de helling foutief wordt weergegeven op de verticale snede AA (snede komt niet overeen met het grondplan); dat de maximale lengte van de helling beperkt is tot maximaal 10 meter (bouwdiepte van 19 meter - de aanzet van de helling 3 meter achter de rooilijn (cfr. artikel 2 van de BPA-voorschriften) en de vereiste draaicirkel met een straal van 6 meter onderaan de helling), dat dit resulteert in een helling van circa 33% (hoogteverschil keldervloer en peil van de weg = circa 3 meter); dat een gangbare helling voor een inrit tussen 15 en 20% ligt (met een absoluut maximum van 24%), waarbij het hellingspercentage over een afstand van 5 meter vanaf de voorgevel beperkt wordt tot 4% (ministeriële omzendbrief van 10 september 1965); dat het ongunstig advies van de gemeentelijke mobiliteitsdienst waarin gesteld wordt dat er parkeerhinder zal veroorzaakt worden door de beperkte bruikbaarheid van de voorziene ondergrondse parkeergarage, dient bijgetreden te worden;

Overwegende dat de inrit met een hellingspercentage van 33% mogelijk niet geschikt is als tweede vluchtweg; dat er op basis van correcte plannen een nieuw brandweeradvies dient gevraagd te worden in functie van het waarborgen van de vereiste brandveiligheid;

Overwegende dat in bijkomende orde dient gesteld dat het in het weigeringsbesluit ingenomen standpunt van het college van burgemeester en schepenen n.l. dat het niet wenselijk is dat door de realisatie van het voorliggend privaat bouwproject de inrichting van het gebied volgens het in de gemeenteraad van 27 februari 2012 goedgekeurd centrumontwikkelingsplan met het 'Binnenhof' als een strategisch gebied te hypothekeren, wordt bijgetreden maar geen weigeringsgrond vormt voor voorliggend aanvraag; dat de beoordeling van de overeenstemming met de BPA-voorschriften volstaat om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden;

Overwegende dat het verdwijnen van de beeldbepalende hoogstammen een negatieve visuele impact zal hebben op het straatbeeld en het gezichtsveld vanuit het binnengebied;

Overwegende dat de bouwhoogte (7m) beantwoordt aan het BPA; dat de voorschriften een hoogte van 6 meter toelaten met een marge van 1 meter; dat het tijdens het openbaar onderzoek geuite bezwaar niet wordt bijgetreden voor wat betreft de bouwhoogte;

Overwegende dat de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dient geweigerd te worden op grond van de onverenigbaarheid met de BPA voorschriften waarvan niet op geldige wijze afgeweken kan worden;

Overwegende dat ... raadsman van de beroeper, in een nota dd. 27 april 2014 in antwoord op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ... stelt dat de opmerkingen in het verslag met betrekking tot de afwijkingen van de BPA-voorschriften niet terecht zijn; dat de argumenten van raadsman van de beroeper niet volledig kunnen worden bijgetreden om volgende redenen:

- met betrekking tot de bouwbreedte dient gesteld dat de raadsman van de beroeper zelf stelt dat het laatste pand van een reeks inderdaad een half-open bebouwing betreft maar dat ten aanzien van de rechterperceelsgrens / uiterste bouwgrens geen verplichte afstand van 3 meter / zijtuinstrook kan worden opgelegd;

Hierbij dient opgemerkt te worden dat het voorstel noch links, noch rechts aansluit op bestaande bebouwing, dat het bouwen over de volledige perceelsbreedte strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften;

dat er volgens de voorschriften links en rechts een half-open bouwtypologie dient toegepast te worden, dat een half-open bebouwing gekenmerkt wordt door een zijtuinstrook, dat de grens van de bouwzone met de zone voor wegen op het bestemmingsplan aangeduid wordt als bouwlijn, dat deze bouwlijn de uiterstegrens aangeeft van de bebouwing, dat het hier geen verplichte bouwlijn betreft (zoals op andere plaatsen van het BPA wel aangegeven wordt), dat in tegendeel de verplichting van een half-open bouwtypologie geen bebouwing tot op deze uiterste grens toelaat;

dat de maximaal toegelaten bouwbreedte wel degelijk overschreden wordt en dat, zoals reeds gesteld in het advies, gelet op het gegeven dat het binnengebied belangrijke kernversterkende potenties heeft, het toestaan van het reduceren van de in het BPA voorzien open ruimte strijdig is met een goede ruimtelijke ordening;

- dat met betrekking tot de dakterrassen dient gesteld dat de BPA-voorschriften onder artikel 6 “zone voor aanhorigheden” geen mogelijke terrassen op de verdieping (= plat dak) aangeven; dat de voorschriften enkel een verplicht “dakterras” in het dakniveau aangeven onder artikel 2 binnen de perimeter van de zone voor hoofdgebouwen in de “zone voor halfopen en gesloten bebouwing”, paars ingekleurd op het grafisch plan met een bouwdiepte van 14 meter; dat de terrassen op de eerste verdieping buiten de perimeter van 14 meter van de zone voor halfopen en gesloten bebouwing valt en derhalve niet conform zijn met het BPA; dat bovendien bij de inrichting en de plaatsing van de terrassen rekening dient te worden gehouden met het handhaven van de privacy van alle naburige bewoners; dat de voorschriften voor aanhorigheden geen “kroonlijsthoogte” aangeven maar een “bouwhoogte” en dat een balustrade wordt meegerekend in de bouwhoogte in welk materiaal ook uitgevoerd;*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

Tussenkomenende partij werd door de griffie met een aangetekende brief van 16 januari 2015 uitgenodigd om het verschuldigde rolrecht (op straffe van onontvankelijkheid van haar verzoekschrift) te betalen binnen een termijn van vijftien dagen.

2.

Uit het dossier blijkt dat tussenkomende partij heeft nagelaten om het verschuldigde rolrecht (tijdig) te betalen, terwijl zij geen enkele reden heeft aangevoerd ter verantwoording van de niet betaling (en derhalve evenmin aanduidde waarom deze reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt).

Het verzoek tot tussenkomst wordt verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel – eerste onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen in het tweede middel de schending in van “artikel 2 ‘BPA LICHTVELD’, artikel 4.3.1 VCRO, artikel 4.7.21, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene rechtsbeginselen van behoorlijk bestuur”. In een eerste onderdeel stellen zij dat verwerende partij “de vergunning weigert omdat de snede AA niet zou overeenkomen met het grondplan, een toepassing van de voorschriften van het BPA (helling en draaicirkel) zou resulteren in een helling van 33%, en die helling mogelijk niet geschikt is als tweede vluchtweg”, terwijl verwerende partij “haar beslissing op dit punt baseert op rehtens en feitelijk verkeerde motieven, minstens die beslissing niet afdoende motiveert gezien de argumenten van de beroepsindieners lopende de administratieve procedure”.

Verzoekende partijen lichten dit eerste onderdeel als volgt toe:

“ ...

De bestreden beslissing stelt dat de aanvraag niet voorziet in een realistische oplossing voor de parkeerproblematiek.

Er worden welgeteld drie concrete elementen vermeld:

- *de helling op snede AA zou niet overeenkomen met het grondplan*
- *de ontworpen helling zou te stijl zijn*
- *een dergelijke steile helling zou eventueel niet als tweede vluchtweg kunnen dienen.*

Die motieven zijn verkeerd en bovendien niet verenigbaar met de opties van het BPA.

...
(1) De helling op snede AA zou niet overeenkomen met het grondplan.

...

De ingediende verticale snede AA op schaal 1/100 is genomen door de ondergrondse parkeergelegenheid zelf, en niet door de hellende inrit. De aanduiding van de helling is dan ook puur informatief. De schaal van de tekening staat niet toe uitspraken te doen over de exacte technische specificaties van het hellend vlak of de (gemiddelde) hellingsgraad ervan.

De beslissing is op dit punt verkeerd gemotiveerd, minstens is zij niet afdoende om de weigering te verantwoorden.

Dit geldt te meer, nu de verzoekende partijen, volgend op het verslag van de PSA, nog een aanvullende nota hebben ingediend waarin de deputatie werd gewezen op de louter informatieve aanduiding van de helling op het bouwplan.

Dat verweer wordt niet betrokken in de bestreden beslissing, minstens wordt het niet afdoende weerlegd.

(2) Te steile ontworpen helling.

...

De redenering van bestreden beslissing gaat uit van een draaicirkel van 6 meter, een te overbruggen diepte van 3 meter en de afwezigheid van elke helling in de eerste drie meter. Die premissen zijn niet correct.

Het past hierbij om de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het BPA in herinnering te brengen. Art. 2 "zone voor wonen WO half open en gesloten bebouwing" bepaalt wat volgt:

"Er mogen geen afritten naar ondergrondse garages rechtstreeks op het openbaar domein uitkomen. De helling naar de ondergrondse garage moet op minimum 3.00 m van de rooilijn aangezet worden."

In zoverre de bestreden beslissing is gebaseerd op de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965, miskent zij dat de voorschriften van het BPA primeren op die omzendbrief, die overigens geen enkele verbindende waarde heeft.

Dit volstaat om de beslissing ook op dit punt onwettig te bevinden.

Gelet op de geciteerde voorschriften van het BPA, kan de helling dus na 3 meter volwaardig aangezet worden.

De aanvraag voldoet daaraan.

Uit het grondplan van de kelderverdieping blijkt duidelijk dat helling aangezet wordt na drie meter.

Het totale hoogteverschil dat te overbruggen is bedraagt zodoende ca. 2,80 meter (de hoogte van 3 meter die op het grondplan voorkomt is gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse verdieping, en dus de bovenzijde van vloerplaat. Het stoeppeil ligt 29 cm onder het niveau van de gelijkvloerse verdieping).

Dit maakt dat als de helling gedurende de eerste drie meter beperkt wordt tot 4% (waarmee 12 cm overbrugd is), er nog 2.68 meter overbrugd moet worden. Tot aan de sectionale poort is er een afstand van 10,70 meter, waarmee aan een helling van 24% 2,57 cm kan overbrugd worden. Het verschil van 11 cm kan eenvoudig overbrugd worden in de helling.

Dit wordt verduidelijkt in de schets die aan de deputatie werd voorgelegd lopende het administratief beroep, in navolging van het verslag van de PSA.

Zodoende is de beslissing ook op dit punt manifest verkeerd gemotiveerd, minstens is zij niet afdoende om de weigering te verantwoorden.

Dit geldt te meer, nu de verzoekende partijen, volgend op het verslag van de PSA, een aanvullende nota hebben ingediend waarin de deputatie werd gewezen op de voorschriften van het BPA, die primeren op de omzendbrief.

Dat verweer wordt niet betrokken in de bestreden beslissing, minstens wordt het niet afdoende weerlegd.

(3) Een dergelijke steile helling zou eventueel niet als vluchtweg kunnen dienen.

...

De bestreden beslissing is onjuist gemotiveerd in zoverre die gebaseerd is op de premisse dat de ontworpen helling 33% zou bedragen.

Zoals gesteld, is de weergave op het plan louter informatief: de schaal 1/100 laat niet toe om uitspraken te doen over de exacte technische specificaties van het hellend vlak of de (gemiddelde) hellingsgraad ervan.

Gezien de voorschriften van het BPA, kan de helling gedurende de eerste drie meter beperkt worden tot 4% waarna het resterende deel overbrugd kan worden aan een helling van ca. 24%.

...

2.

Verwerende partij repliceert:

“ ...

Eerstens moet worden opgemerkt dat de vernietigende conclusie van ons college aangaande de ondergrondse parkeergarage waarbij in het bestreden besluit wordt gemotiveerd ... thans bezwaarlijk kan worden afgewimpeld argumenterende dat 'de aanduiding van de helling op het plan puur informatief is en de schaal van de tekening niet toelaat uitspraken te doen over de exacte technische specificaties van het hellend vlak of de (gemiddelde) hellingsgraad ervan'.

Het behoeft geen uitvoerig betoog erop te wijzen dat de door de aanvrager ingediende plannen in aanmerking (moeten) worden genomen door de vergunningverlenende overheid voor het beoordelen van de aanvraag.

Wanneer op deze plannen de helling naar de ondergrondse parkeergarage foutief wordt weergegeven en een concrete beoordeling van de plannen noopt tot de conclusie dat de afrit een hellingspercentage heeft van circa 33 %, daar waar een gangbare helling voor een inrit tussen 15 % en 20 % bedraagt, met een absoluut maximum van 24 %, is het weinig ernstig van verzoekers als aanvragers om thans op te werpen dat de aanduiding van de helling 'puur informatief' is en daarnaast te stellen dat de schaal van de tekening 'niet toelaat' uitspraak te doen over de hellingsgraad van de afrit.

Hiermee erkennen verzoekers de facto onomwonden dat 1) het niet de bedoeling is voor de vergunningverlenende overheden om zich een concreet oordeel te vormen over de voorliggende aanvraag en 2) de aanvraag in werkelijkheid niet kan worden vergund.

...

Ons college trad hier overigens uitdrukkelijk het ongunstig advies van de gemeentelijke mobiliteitsdienst bij waarbij werd geconcludeerd tot de beperkte bruikbaarheid van de ondergrondse parkeergarage, wat parkeerhinder zal teweegbrengen in de omgeving van het gebouw.

Tweedens moet erop worden gewezen dat de schets die door de verzoekende partijen in de loop van de administratieve beroepsprocedure werd bijgebracht (zie inventarisstuk nr. 16) en door verzoekers wordt voorgesteld als een 'verduidelijkende verticale snede' niet louter een 'verduidelijking' betreft maar wel degelijk een 'wijziging' van het initieel ingediende plan omvat waarbij wordt getracht het plan in opvolging van de opmerkingen van ons college 'op te smukken'.

In eerste instantie is de pas van de kelderverdieping gewijzigd. Waar op het plan dat integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing, meer bepaald het deelplan 'te bekomen toestand: verdieping – 1' uitdrukkelijk onder de titel van het plan wordt vermeld 'pas -3.00', wordt door verzoekers in de tekening op het plan voorwerp van het inventarisstuk nr. 16 uitdrukkelijk melding gemaakt van 'pas -2.80', waardoor er sprake is van een planwijziging en geen loutere verduidelijking. Door de vloer van de kelderverdieping hoger te maken leidt dit tot het wijzigen van de pas van -3.00 naar -2.80, en wordt de helling minder steil gemaakt. Het betreft derhalve een planwijziging.

In tweede instantie leidt de vergelijking tussen het deelplan 'te bekomen toestand: verticale snede AA' dat integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing en het plan voorwerp van het inventarisstuk nr. 16, tot de vaststelling dat op het aangepast plan, bovenaan en onderaan trapjes worden aangelegd wat een invloed heeft op de hellingsgraad en op het hoogteverschil.

In derde instantie, doordat in het aangepast plan wordt gewerkt met 'trapjes', wordt de afstand tot de achterzijde van de keldermuur verruimd wat uiteraard ook zijn weerslag heeft op de gebruiksvriendelijkheid van de ondergrondse parkeergarage.

Verzoekers kunnen dan ook bezwaarlijk gewag maken van een loutere 'verduidelijking'.

De schets die door de verzoekende partijen in de loop van de administratieve beroepsprocedure werd bijgebracht (zie inventarisstuk nr. 16) kan thans in het kader van de vernietigingsprocedure dan ook niet in aanmerking worden genomen voor het beoordelen van de aanvraag.

Derdens kan men niet buiten de vaststelling dat de deelplannen opgenomen in het plan dat integraal deel uitmaakt van de bestreden beslissing van ons college, zeer onduidelijk zijn. Waar op het deelplan 'te bekomen toestand: verticale snede AA' voorafgaand aan de inrit een hoogte van -20 wordt vermeld, wordt op het deelplan 'te bekomen toestand: inplantingsplan' het peil van de stoep niet vermeld.

...

3.

Verzoekende partijen voegen hieromtrent nog het volgende toe:

...

Zoals uiteengezet in het verzoekschrift, hebben de verzoekende partijen, volgend op het verslag van de PSA, een aanvullende nota ingediend om te benadrukken dat niet mag worden uitgegaan van een draaicirkel van 6 meter, een te overbruggen diepte van 3 meter en de verplichte afwezigheid van elke helling in de eerste drie meter.

Aan de hand van een schets hebben de verzoekende partijen aanschouwelijk proberen te maken dat de ontworpen helling voldoet aan de voorschriften van het BPA (waarvan de voorschriften primeren op de omzendbrief), zonder dat zij de aanvraag daarmee hebben gewijzigd. De vermelding van de helling op de bouwplannen was enkel informatief bedoeld. Gelet op de schaal van de tekening, liet die niet toe uitspraak te doen over de exacte technische specificaties van het hellend vlak of de (gemiddelde) hellingsgraad ervan.

Fundamenteel is dat die overweging echter op geen enkele manier betrokken in de bestreden beslissing zelf, laat staan dat een en ander inhoudelijk wordt weerlegd.

De stelling die de verwerende partij thans verdedigt, nl. dat de aanvullende nota en schets een wijziging zouden betreffen van de eigenlijke aanvraag, en daarom niet bij de beoordeling kunnen worden betrokken, staat alvast niet te lezen in de bestreden beslissing zelf. Dit bevestigt alleen maar dat de bestreden beslissing op dit punt niet draagkrachtig is gemotiveerd, en dus ook geen verantwoording kan bieden voor de bestreden beslissing.

Die vaststelling volstaat om de beslissing onwettig te bevinden.

De helling die aanschouwelijk wordt gemaakt in bedoelde nota en schets, stemt overeen met de voorschriften van het BPA. De verwerende partij weerlegt dit ook niet, maar 'verschuilt' zich achter de stelling dat bedoelde schets een wijziging van de initiële aanvraag zou betreffen, en de aanvraag in werkelijkheid niet kan worden vergund.

Die stelling is kennelijk onjuist:

- De pas van de kelderverdieping werd niet gewijzigd: de afgewerkte vloerpas op het gelijkvloers is de nulpas.

De keldervloer ligt op pas -3 meter, zoals correct wordt aangegeven op het bouwplan: de pas van -3 meter op het grondplan bij de aanvraag is gemeten vanaf het peil van de gelijkvloerse verdieping, en dus de bovenzijde van de afgewerkte vloerplaat.

De pas van -2,80 meter die vermeldt staat op de verduidelijkende schets is gemeten vanaf de bovenzijde van de betonnen draagvloer, zoals aangeduid op de verticale snede AA op het bouwplan. De stoep ligt immers op pas -20 cm. Hierdoor is de te overbruggen hoogte van de inrit wel degelijk 2,80 meter zoals aangegeven op de verduidelijkende schets. De dikte van de betonplaten boven de kelder is eveneens 20 cm, zodat stoepniveau en bovenzijde constructieve betonplaten samenvallen.

- Ook de "trapjes" die in de schets worden voorzien wijzigen niets aan de aanvraag. Wanneer de helling gedurende de eerste drie meter beperkt wordt tot 4% (waarmee 12 cm overbrugd is), moet er nog een hoogteverschil van 2,68 meter overbrugd moeten worden. Tot aan de sectionale poort is er een afstand van 10,70 meter, waarmee een helling van 24% 2,57 meter kan overbrugd worden. Het verschil van 11 cm kan eenvoudig overbrugd worden in de helling en de draaicirkel.

- De "trapjes" verruimen geenszins de afstand tot de achterzijde van de keldermuur. Zoals aangegeven op het bouwplan, bedraagt de afstand tot de achterzijde van de keldermuur thans 5,05 meter; de schets maakt daar 5 meter van.

*Ondergeschikt, indien de schets zou worden beschouwd als een wijziging van de initiële aanvraag, quod non, dan betreft het in elk geval een beperkte aanpassing van de plannen die kan worden vergund mits het opleggen van stedenbouwkundige voorwaarden.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

Het middelonderdeel heeft betrekking op het weigeringsmotief omwille van de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening doordat de aanvraagplannen geen realistische oplossing voorzien voor de parkeerproblematiek. Verzoekende partijen betwisten in essentie het standpunt van verwerende partij dat uit de aanvraagplannen niet blijkt dat er een degelijke toegang is voorzien tot de ondergrondse parkeergarages met een gangbare helling(sgraad), waardoor deze garages slechts beperkt bruikbaar zullen zijn en er parkeerhinder zal ontstaan. Zij betwisten tevens het daaruit afgeleid standpunt van verwerende partij dat de inrit ingevolge het (te) hoge hellingspercentage mogelijk niet geschikt is als tweede vluchtweg, zodat daaromtrent op basis van correcte plannen een nieuw brandweeradvies dient te worden gevraagd.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

"§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

...

§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 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.

....

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij - als vergunningverlenende overheid - op concrete wijze te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

3.

De aanvraag van verzoekende partijen strekt tot de bouw van een meergezinswoning met negen wooneenheden binnen de perimeter van het BPA 'Lichtveld'. Gelet op het voorwerp van de aanvraag betreft de parkeerhinder (als onderdeel van de mobiliteitsimpact) een noodzakelijk en relevant aandachtspunt (in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in zoverre het BPA daaromtrent geen gedetailleerde voorschriften voorziet.

Het geldende BPA bepaalt het volgende inzake de toegang tot een ondergrondse parkeergarage:

"Er mogen geen afritten naar ondergrondse garages rechtstreeks op het openbaar domein uitkomen. De helling naar de ondergrondse garage moet op minimum 3.00 m van de rooilijn aangezet worden."

4.

In de bestreden beslissing wordt inzake de toegankelijkheid (met inbegrip van de bruikbaarheid) van de ondergrondse parkeergarages het volgende overwogen:

“Overwegende dat de aanvraagplannen geen realistische oplossing voor de parkeerproblematiek voorzien; dat de helling foutief wordt weergegeven op de verticale snede AA (snede komt niet overeen met het grondplan); dat de maximale lengte van de helling beperkt is tot maximaal 10 meter (bouwdiepte van 19 meter - de aanzet van de helling 3 meter achter de rooilijn (cfr. artikel 2 van de BPA-voorschriften) en de vereiste draaicirkel met een straal van 6 meter onderaan de helling), dat dit resulteert in een helling van circa 33% (hoogteverschil keldervloer en peil van de weg = circa 3 meter); dat een gangbare helling voor een inrit tussen 15 en 20% ligt (met een absoluut maximum van 24%), waarbij het hellingspercentage over een afstand van 5 meter vanaf de voorgevel beperkt wordt tot 4% (ministeriële omzendbrief van 10 september 1965); dat het ongunstig advies van de gemeentelijke mobiliteitsdienst waarin gesteld wordt dat er parkeerhinder zal veroorzaakt worden door de beperkte bruikbaarheid van de voorziene ondergrondse parkeergarage, dient bijgetreden te worden;

Overwegende dat de inrit met een hellingspercentage van 33% mogelijk niet geschikt is als tweede vluchtweg; dat er op basis van correcte plannen een nieuw brandweeradvisie dient gevraagde te worden in functie van het waarborgen van de vereiste brandveiligheid;”

5.

De Raad stelt vast dat verzoekende partijen niet betwisten dat een helling tot ondergrondse parkeergarages met een hellingsgraad van circa 33% te steil is en aanleiding zal geven tot een beperkte bruikbaarheid van deze garages, waardoor er (in de omgeving van het bouwproject) parkeerhinder zal ontstaan. Zij betwisten evenmin dat een ‘gangbare’ helling een hellingsgraad tussen 15% en 20% heeft, met een absoluut maximum van 24%.

Zij betwisten enkel de wijze van berekening van het hellingspercentage door verwerende partij, die daarbij volgens verzoekende partijen (ten onrechte) zou uitgegaan zijn van drie verkeerde premissen, met name *“een draaicirkel van 6 meter, een te overbruggen diepte van 3 meter en de afwezigheid van elke helling in de eerste drie meter”*. Zij menen op basis van hun eigen berekening, aan de hand van een ‘verduidelijkend’ plan (*“verduidelijkende verticale snede door hellende inrit – draaicirkel 5m – start helling na 3 meter”*), dat de hellingsgraad maximaal 24% zou bedragen, conform het door verwerende partij (in de bestreden beslissing) aanvaarde (en door verzoekende partijen klaarblijkelijk onderschreven) gangbare maximumpercentage.

5.1.

Wat betreft het volgens verzoekende partijen verkeerde uitgangspunt van verwerende partij inzake *“de afwezigheid van elke helling in de eerste drie meter”*, verwijzen zij naar het (verordenend) stedenbouwkundig voorschrift in artikel 2 van het geldende BPA, dat primeert op de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965, en op basis waarvan *“de helling dus na 3 meter volwaardig kan aangezet worden”*. Zij stellen dat de aanvraag hieraan (blijkens het grondplan van de kelderverdieping) voldoet, en steunen hun berekening (van de hellingsgraad van 24%) vervolgens (onder meer) op het uitgangspunt dat *“de helling gedurende de eerste drie meter beperkt wordt tot 4% (waarmee 12 cm overbrugd is)”*.

De Raad stelt vast dat de argumentatie van verzoekende partijen intern tegenstrijdig is en artikel 2 van het BPA miskent. Hoewel zij bevestigen dat de helling van de toegang overeenkomstig artikel 2 van het BPA wordt ‘aangezet’ na drie meter (zoals ook wordt vermeld op hun *“verduidelijkende verticale snede door hellende inrit – draaicirkel 5m – start helling na 3 meter”*), gaan zij bij hun berekening uit van een hellingsgraad van 4% in de eerste drie meter van de toegang. Nochtans bepaalt artikel 2 van het BPA dat *“de helling naar de ondergrondse garage op minimum 3.00 m van de rooilijn moet aangezet worden”*, zodat ‘elke’ hellingsgraad (in casu van 4%) ter hoogte van de rooilijn in beginsel strijdig is met het BPA. Bovendien stelt de Raad vast dat de hellingsgraad van 4% (in de eerste 3 meter) waarop de berekening van verzoekende

partijen is gesteund teruggrijpt naar het 'maximum' hellingspercentage (over een afstand van 5 meter vanaf de rooilijn) in de ministeriële omzendbrief van 10 september 1965, die volgens verzoekende partijen nochtans geen enkele verbindende waarde heeft. Verzoekende partijen verantwoorden derhalve niet waarom zij bij hun berekening van de hellingsgraad van de helling, in het licht van artikel 2 van het BPA (waarin enkel sprake is van een 'aanzet' en niet van een 'volwaardige aanzet'), een hellingspercentage van 4% (kunnen) aanhouden over een afstand van drie meter vanaf de voorgevel. In die optiek maken zij niet aannemelijk dat de hellingsgraad van de helling naar de ondergrondse garages hoogstens 24% zou bedragen (onafgezien van de discussie inzake het te overbruggen hoogteverschil van 2,80 meter dan wel van 3 meter).

5.2.

Wat betreft het volgens verzoekende partijen verkeerde uitgangspunt van verwerende partij inzake *"een draaicirkel van 6 meter"*, en de repercussie daarvan op de maximale lengte van de helling (in functie van de bouwdiepte) en de hellingsgraad, stelt de Raad vast dat verzoekende partijen bij hun berekening zonder meer uitgaan van een draaicirkel met een straal van 5 meter onderaan de helling. Nochtans oordeelden zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als verwerende partij (in navolging van het advies van de gemeentelijke mobiliteitsdienst) dat een draaicirkel van minstens 6 meter (in functie van een vlotte doorgang) is aangewezen. In die optiek konden verzoekende partijen niet louter zonder enige aannemelijke motivering hun standpunt tegenover dat van de advies- en vergunningverlenende overheid zetten, waarvan zij het kennelijk onredelijk karakter niet aantonen. Ook om die reden maken zij niet aannemelijk dat de hellingsgraad van de helling naar de ondergrondse garages hoogstens 24% zou bedragen.

5.3.

Verzoekende partijen poneren ten onrechte dat de bestreden beslissing (met miskenning van het BPA) is gebaseerd op de (niet bindende) ministeriële omzendbrief van 10 september 1965 betreffende de afritten van beneden de begane grond gelegen garages. In deze omzendbrief wordt bepaald dat er nog *"enkel afritten zullen toegelaten worden die een helling van hoogstens 4% hebben over een afstand van 5 meter, te rekenen vanaf de rooilijn"*. Dit percentage was ingegeven uit veiligheidsoverwegingen voor de voetgangers en het verkeer op de openbare weg (waarop de toegang uitkomt) om te vermijden dat automobilisten hun voertuig bij het verlaten van de ondergrondse garage *'de afrit opjagen en in volle vaart op het trottoir en de openbare weg uitkomen'*. Artikel 2 van het BPA betreft hiervan een verfijnde toepassing.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij enkel naar de omzendbrief verwijst om haar standpunt inzake de 'gangbare' hellingspercentages te onderbouwen, en om (in navolging van het opzet van de omzendbrief) te motiveren dat een te steile helling vanuit ruimtelijk oogpunt (in het licht van de aandachtspunten van de mobiliteitsimpact en de veiligheid) niet opportuun is (gelet op de beperkte bruikbaarheid). Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwijzing naar deze omzendbrief op zich een determinerend motief uitmaakte om de vergunning te weigeren, gezien verwerende partij (bij haar berekening van de hellingsgraad) wel degelijk toepassing maakte van artikel 2 van het BPA, terwijl verzoekende partijen (zoals gesteld) niet betwisten dat een hellingsgraad van 33% (gezien haar beperkte bruikbaarheid) niet aanvaard kan worden, en de hellingsgraad maximum 24% mag bedragen.

5.4.

Gelet op voormelde overwegingen, oordeelt de Raad dat uit de bestreden beslissing afdoende blijkt waarop verwerende partij zich heeft gesteund om te oordelen dat de aanvraag niet voorziet in een realistische oplossing voor de parkeerproblematiek, terwijl verzoekende partijen niet aantonen dan wel aannemelijk maken dat de feitelijke gegevens waarop verwerende partij zich steunde onjuist zijn dan wel kennelijk onredelijk werden beoordeeld.

De discussie inzake de onduidelijkheid van de aanvraagplannen brengt hierin geen verandering, hoewel de Raad opmerkt dat de advies- en vergunningverlenende overheden een bouwaanvraag in beginsel moeten (kunnen) beoordelen op basis van de ingediende bouwplannen, die (op zich) voldoende duidelijk moeten zijn.

6.

Verzoekende partijen voeren verder aan dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij afdoende rekening hield met hun nota en ‘verduidelijkende’ schets die zij tijdens de administratieve beroepsprocedure bezorgden.

De motiveringsplicht die op verwerende partij rust, impliceert niet dat zij elk beroepsargument van verzoekende partijen punt na punt dient te weerleggen. De Raad stelt op basis van het administratief dossier vast dat verzoekende partijen, in antwoord op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (naar aanleiding van de hoorzitting) aan verwerende partij een nota bezorgden met een plan *‘verduidelijkende verticale snede door hellende inrit – draaicirkel 5m – start helling na 3 meter’*. Tevens wordt vastgesteld dat in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wordt verwezen naar de betreffende nota van 27 april 2014, waarbij het verduidelijkende plan was gevoegd, zodat bezwaarlijk kan worden betwist dat verwerende partij hiervan kennis heeft genomen. Verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing afdoende waarom zij, op basis van de plannen bij de aanvraag, oordeelt dat de ondergrondse parkeergarages (ingevolge de te steile helling van de toegang) slechts beperkt bruikbaar zijn, zodat uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt waarom de inhoud van deze nota door verwerende partij niet wordt bijgetreden. Het betreffende verduidelijkende plan bevat immers dezelfde tegenstrijdigheid en afwijking van artikel 2 van het BPA als voormelde berekening van verzoekende partijen, gezien het plan enerzijds expliciet vermeldt *“start helling na 3 meter”*, maar anderzijds uitgaat van een hellingsgraad van 4% in de eerste drie meter.

7.

In zoverre verzoekende partijen (in hun wederantwoordnota) opwerpen dat desgevallend (in toepassing van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO) een (beperkte) planaanpassing kon worden doorgevoerd, wijst de Raad op de vaststelling dat uit de tekst van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO blijkt dat daarin louter de mogelijkheid wordt voorzien in hoofde van de vergunningverlenende overheid om in een stedenbouwkundige vergunning desgevallend voorwaarden op te leggen, met inbegrip van beperkte planaanpassingen, teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Dit betreft derhalve geen verplichting, zodat verwerende partij binnen haar ruime discretionaire bevoegdheid kon opteren om de gevraagde vergunning zonder meer te weigeren. Zij diende daarbij niet specifiek te motiveren waarom ze geen beroep deed op de mogelijkheid in voormeld artikel, temeer verzoekende partijen niet stellen dat zij aan verwerende partij specifiek verzocht hebben om (op basis van hun verduidelijkend plan) een planaanpassing door te voeren om de overeenstemming met het recht en de goede ruimtelijke ordening alsnog te waarborgen.

Overigens wijst de Raad nog op de vaststelling dat het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van een beperkte planaanpassing, niet kan dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, terwijl verzoekende partijen in hun verzoekschrift bevestigen dat *“de aanduiding van de helling dan ook puur informatief is”* en *“de schaal van de tekening niet toestaat om uitspraken te doen over de exacte technische specificaties van het hellend vlak of de (gemiddelde) hellingsgraad ervan”*.

8.

Verzoekende partijen betwisten op basis van hun eigen berekening van de hellingsgraad tevens de overweging in de bestreden beslissing *“dat de inrit met een hellingspercentage van 33%*

mogelijk niet geschikt is als tweede vluchtweg” en “dat er op basis van correcte plannen een nieuw brandweeradvis dient gevraagd te worden in functie van het waarborgen van de vereiste brandveiligheid”.

8.1.

In zoverre verzoekende partijen dit weigeringsmotief pogen te weerleggen onder verwijzing naar de vaststelling dat het ten onrechte is gesteund op een hellingspercentage van 33%, gezien de hellingsgraad volgens hun berekening (slechts) ‘circa’ 24% bedraagt, stelt de Raad (conform de uiteenzetting hierboven) vast dat de berekening van verzoekende partijen interne tegenstrijdigheden bevat en het BPA miskent, en derhalve niet aannemelijk maakt dat de berekening van verwerende partij foutief dan wel kennelijk onredelijk is. Bovendien blijkt dat de hellingsgraad niet (exact) kan worden afgeleid uit de bouwplannen.

8.2.

Verzoekende partijen werpen tevens op dat de bestreden beslissing ten onrechte geen rekening houdt met het feit dat de oppervlakte van de ondergrondse ruimte kleiner is dan 500 m², zodat de maximale hellingsgraad van 10% niet geldt.

In het voorliggende advies van 31 januari 2014 stelt de brandweer omtrent de evacuatie van het parkeercompartiment het volgende:

“5.2 Parkeergebouwen.

De evacuatie is als volgt geregeld:

- ten minste twee trappenhuizen of buitentrappen voldoen aan de voorschriften vervat in 4.2 of 4.3 en zijn vanuit ieder punt van de bouwlaag toegankelijk; de af te leggen weg naar de dichtstbijzijnde trap mag niet meer dan 45 m bedragen; de minimale nuttige breedte van deze trappen bedraagt 0,80 m;*
- op de bouwlaag die het dichtst bij het uitritniveau ligt, mag de hellende rijweg één der trappenhuizen of buitentrappen vervangen indien de helling gemeten in haar hartlijn niet meer dan 10 % bedraagt;*
- de beperking van 10 % geldt niet voor compartimenten kleiner dan 500 m², indien evacuatie via de helling mogelijk blijft;”*

De Raad stelt vast dat in het advies van de brandweer wordt bevestigd dat de beperking van 10% niet geldt voor compartimenten kleiner dan 500 m², maar enkel op voorwaarde dat “*evacuatie via de helling mogelijk blijft*”. Evenwel blijkt uit het dossier niet dat de brandweer zorgvuldig heeft kunnen onderzoeken of de evacuatie via de helling *in casu* wel mogelijk is. Verzoekende partijen stellen in hun verzoekschrift immers uitdrukkelijk dat de plannen in het initiële aanvraagdossier (dat voor advies aan de brandweer werd voorgelegd) niet toelieten “*om uitspraken te doen over de exacte technische specificaties van het hellend vlak of de (gemiddelde) hellingsgraad ervan*”. Gezien verzoekende partijen zelf erkennen dat hun plannen op dit punt onduidelijk waren, kunnen zij bezwaarlijk betwisten dat de brandweer op basis van het aanvraagdossier geen kennis kon nemen van de precieze hellingsgraad en de mogelijkheid tot evacuatie via deze helling. In zoverre verzoekende partijen in algemene bewoordingen stellen dat ook een buitentrapp wordt voorzien, stelt de Raad vast dat uit geen enkel stuk blijkt dat de brandweer concreet onderzocht of deze trap aan de voorschriften voldoet, inzonderheid de voorwaarde dat de breedte minstens 0,80 meter bedraagt. Gelet op voormelde vaststellingen, overwoog verwerende partij in de bestreden beslissing niet ten onrechte dat een nieuw advies van de brandweer is vereist.

Het eerste onderdeel van het tweede middel wordt verworpen.

B. Overige middelen

1.

De bestreden beslissing wordt in essentie gedragen door drie pertinente weigeringsmotieven, die elk op zich de beslissing kunnen schragen. Het betreft met name de strijdigheid van de aanvraag met het geldende BPA door enerzijds het niet voorzien van een zijtuinstrook van 3 meter buiten de zone voor wegen en anderzijds het inrichten van dakterrassen met ballustrades op de gelijkvloerse bouwlaag in de zone voor aanhorigheden, evenals de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening doordat de aanvraagplannen geen realistische oplossing voorzien voor de parkeerproblematiek.

2.

Zoals blijkt uit de bespreking van het eerste onderdeel van het tweede middel, tonen verzoekende partijen niet aan dat het (derde) weigeringsmotief inzake de strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ingevolge de te steile helling van de toegang tot de ondergrondse garages (en de daaruit voortvloeiende parkeerproblematiek) onjuist dan wel kennelijk onredelijk is. Gezien dit wettig bevonden weigeringsmotief volstaat om de weigering van de stedenbouwkundige vergunning in rechte te dragen, betreft de kritiek van verzoekende partijen in de overige middelen(onderdelen) kritiek op overtollige motieven, waarvan de gebeurlijke ontvankelijkheid en gegrondheid niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. In die optiek dienen deze middelen(onderdelen) niet te worden onderzocht.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente TESSENDERLO wordt verworpen.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE