

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0455 van 7 november 2012
in de zaak 1011/0015/A/3/0013

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Oost-Vlaanderen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Paul AERTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Coupure 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
de heer Johan KLOKOCKA

*Verzoekende partijen
tot tussenkomst:*

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED],
2. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
3. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
4. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karel MESSENS
kantoor houdende te 9500 Geraardsbergen, Pachtersstraat 136

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de verwerende partij het administratief beroep van de heer [REDACTED], hierna de aanvrager, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen ingewilligd. De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 38 serviceflats.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De repliek in feite en in rechte van de verzoekende partijen tot tussenkomst is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 november 2011, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Karel MESSENS die verschijnt voor de verzoekende partijen tot tussenkomst, zijn gehoord.

De voorzitter stelt de zaak in dezelfde staat uit naar de zitting van 1 februari 2012 in afwachting van een definitieve beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning van 3 november 2011 met betrekking tot het perceel waarop de bestreden beslissing slaat.

3.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 februari 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn niet verschenen, noch vertegenwoordigd ter zitting.

De voorzitter stelt de zaak in dezelfde staat uit naar de zitting van 7 maart 2012 in afwachting van een definitieve beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning van 3 november 2011 met betrekking tot het perceel waarop de bestreden beslissing slaat.

4.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

De voorzitter stelt de zaak in dezelfde staat uit naar de zitting van 9 mei 2012 in afwachting van een definitieve beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning van 3 november 2011 met betrekking tot het perceel waarop de bestreden beslissing slaat.

5.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn niet verschenen, noch vertegenwoordigd ter zitting.

De voorzitter stelt de zaak in dezelfde staat uit naar de zitting van 5 september 2012 in afwachting van een definitieve beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning van 3 november 2011 met betrekking tot het perceel waarop de bestreden beslissing slaat.

6.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 september 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn niet verschenen, noch vertegenwoordigd ter zitting.

De voorzitter stelt de zaak in dezelfde staat uit naar de zitting van 24 oktober 2012 in afwachting van een definitieve beslissing over de aanvraag tot verkavelingsvergunning van 3 november 2011 met betrekking tot het perceel waarop de bestreden beslissing slaat.

7.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Inneke BOCKSTAELE die loco advocaat Paul AERTS verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Karel MESSENS die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED], de heer [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] vragen met een op 28 oktober 2010 ter griffie neergelegd verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 januari 2011 vastgesteld dat er grond is om het verzoek tot tussenkomst voorlopig in te willigen en heeft de verzoekende partijen tot tussenkomst verzocht om in het kader van hun schriftelijk uiteenzetting nadere toelichting te geven bij het rechtens vereiste belang waarover zij voor de tussenkomst menen te beschikken.

De beschikking van 24 januari 2011 is aan elk van de verzoekende partijen tot tussenkomst betekend met een aangetekende brief van 1 februari 2011.

2.

Met een aangetekende zending van 24 februari 2011 leggen de verzoekende partijen tot tussenkomst hun stukkenbundel neer. In tegenstelling tot wat in de begeleidende brief wordt vermeld, bevat vermelde zending geen schriftelijke uiteenzetting in de zin van artikel 4.8.19, §3 VCRO en dus evenmin een toelichting met betrekking tot het belang waarover de verzoekende partijen tot tussenkomst menen te beschikken.

3.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad op ontvankelijke wijze een verzoek tot tussenkomst te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.19, §1 VCRO in samenlezing met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO nochtans dat de verzoekende partijen tot tussenkomst, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen tot tussenkomst moeten dus het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk dienen de verzoekende partijen tot tussenkomst aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

Slechts in voorkomend geval zal de Raad de verzoekende partijen tot tussenkomst conform artikel 4.8.19, §1 VCRO in samenlezing met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO kunnen aanmerken als belanghebbenden.

4.

Gelet op de beschikking van 24 januari 2011 en bij gebrek aan enige uiteenzetting omtrent de mogelijke hinder of nadelen die de verzoekende partijen tot tussenkomst rechtstreeks dan wel onrechtstreeks ingevolge de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden, moet de Raad noodzakelijk besluiten tot de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst. De verzoekende partijen tot tussenkomst getuigen immers niet van het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.19, §1 VCRO in samenlezing met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

IV. FEITEN

Op 3 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 38 serviceflats”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', gelegen in woongebied met daarachter natuurgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 november 2009 tot en met 13 december 2009, worden 8 bezwaarschriften ingediend, uitgaande onder andere van de heer [REDACTED].

De Intercommunale Vereniging voor Energieleveringen in Midden-Vlaanderen brengt op 27 november 2009 een advies uit.

De brandweer van Geraardsbergen stelt op 7 januari 2010 dat het onmogelijk is een sluitend advies te geven.

Op 19 januari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen het volgende standpunt in:

“ ...

Het betrokken gebouw zal een vrij grote bouwdiepte hebben, vergelijkbaar met de bouwdiepte van de linksaanpalende woning. Dit gebouw zal tevens een architectuurstijl vertegenwoordigen dewelke zich in het bestaande straatbeeld zal inpassen. Tevens zal dit project op sociaal-economisch vlak een meerwaarde betekenen voor de stad en de deelgemeente Idegem. Dit dossier werd besproken op het 3-partijenoverleg van 24 juni 2009. Er werd toen geadviseerd om het gabariet met 1/3 in te krimpen. Het huidige ontwerp beantwoordt aan dit advies.

Er bestaat enigszins twijfel over de exacte ligging van de grens natuurgebied – woongebied. Het college van burgemeester en schepenen is echter van oordeel dat indien een deel van het betrokken gebouw in natuurgebied zou liggen dit echter niet opweegt tegen het feit dat het overgrote deel van dit volume in woongebied gelegen is en de impact van de gedeeltelijke ligging in natuurgebied slechts beperkt zal zijn.

...”

De verzoekende partij verleent op 10 maart 2010 een ongunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

de aanvraag dient ongunstig geadviseerd te worden:

- *de schaal en de dimensioneringen van het ontworpen gebouw staan niet in verhouding tot de omgevende bebouwing; hierdoor ontstaat een schaalbreuk met het landelijke karakter van de omgeving;*
- *een hoekpunt van het geplande gebouw komt te liggen in de bestemmingszone natuurgebied;*
- *de [REDACTED], waaraan het gebouw gelegen is, is een smalle landelijke weg die ongeschikt is voor de voorziene functie;*
- *er werd geen advies gevraagd aan het Agentschap voor Natuur en Bos; gezien een klein gedeelte gelegen is in natuurgebied was dit noodzakelijk;*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen laat na tijdig een beslissing te nemen over de aanvraag zodat er sprake is van een stilzwijgende weigeringsbeslissing.

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 1 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 1 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 1 juni 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij doet hiertoe de volgende overwegingen gelden:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project beoogt de oprichting van 38 serviceflats met aanverwante accommodatie en een ondergrondse parkeergarage.

Het perceel is gelegen aan het uiteinde van de [REDACTED], waar een bebouwing voorkomt met authentieke en beeldbepalende (vierkants)hoeves, en enkele eengezinswoningen van 1 bouwlaag en een zadeldak. De [REDACTED] betreft een smalle weg met een breedte van 3,55 m tot 2,35 m die voorbij het betreffende perceel dood loopt. Een deel van het terrein ligt in woongebied, het grootste deel is gelegen in natuurgebied.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het gewestplan, m.n. woongebied.

De bouw van de 38 serviceflats zal zich realiseren binnen een bebouwde oppervlakte van max. 1795 m² en zal bestaan uit een ondergrondse parkeergarage, een gelijkvloers, een verdieping en een zolderverdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt ± 5,80 m en de nokhoogte maximaal ± 11,20 m.

Het betrokken terrein is gelegen aan de rand van de kern van de deelgemeente Idegem en in de onmiddellijke omgeving situeren zich enkele grootschalige boerderijen.

De serviceflats worden gebouwd rond een op het zuiden gericht terras. De typologie sluit aan bij het gesloten karakter van de vierkantshoeves in de onmiddellijke omgeving.

De bezetting is geenszins overdreven gelet op de totale terreinoppervlakte.

Ook de inplanting en bouwdiepte is aanvaardbaar in de omgeving. Door de specifieke perceelsconfiguratie ten opzichte van de voorliggende [REDACTED], past het project zich goed in ten opzichte van de bebouwing op het kadastraal perceel 417t en de vierkantshoeve gelegen aan de overzijde van de [REDACTED] (zie foto hierboven).

Het project situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

Gelet op de specifieke bestemming en het voorzien van ondergrondse garages valt geen mobiliteitsprobleem te vrezen.

Door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen werd gunstig advies uitgebracht en de naar aanleiding van het openbaar onderzoek ingediende bezwaren werden ongegrond bevonden.

De aanvraag is dan ook volkomen in overeenstemming met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften en het de goede ruimtelijke ordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De heer ■■■■■, de heer ■■■■■, de heer ■■■■■ en de heer ■■■■■ hebben met een aangetekende zending van 18 augustus 2010 bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het rolnummer 1011/0024/SA/3/0021. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd met een arrest van 10 augustus 2011 (nr. S/2011/0095) verworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 14 juli 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het beroep van de verzoekende partij, ingesteld met een aangetekende brief van 13 augustus 2010, is conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de verzoekende partij blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

1.

Op de openbare terechtzitting van 24 oktober 2012 heeft de Raad vastgesteld dat de verwerende partij op 28 juni 2012 in graad van administratief beroep een vergunning heeft verleend voor het verkavelen van een terrein in drie loten voor open bebouwing aan....

De beslissing van 28 juni 2012 heeft, net als de bestreden beslissing, betrekking op het perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

Tegen de beslissing van 28 juni 2012 werd geen jurisdictioneel beroep bij de Raad.

2.

Rekening houdend met voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de duidelijkheid in het rechtsverkeer er zich tegen verzet dat de bestreden beslissing in rechte zou blijven bestaan en dat de bestreden beslissing, zonder dat de wettigheid ervan in het licht van de middelen van de verzoekende partij, dan wel ambtshalve, moet onderzocht worden, uitsluitend om redenen van rechtszekerheid dient vernietigd te worden.

Voorgaande vaststellingen maken tevens dat er geen redenen zijn om de verwerende partij te bevelen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR Vergunningsbetwistingen

