

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0234 van 14 mei 2013
in de zaak 1112/0733/A/3/0657

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jos LANTMEETERS
kantoor houdende te 3600 Genk, Weg naar As, bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad GENK**,
met administratieve zetel te 3600 Genk, Stadsplein 1

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging ter griffie op 19 juni 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 3 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, namens bvba [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad van 18 januari 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het oprichten van een vrijstaand gebouw met 44 studentenkamers, 1 commerciële ruimte en een appartement en het oprichten van 3 geschakelde woningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend, maar sluit zich aan bij de antwoordnota van de verwerende partij.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 december 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, is gehoord.

De verzoekende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

Het COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN van de stad GENK verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 24 september 2012 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen en tevens verzocht om ten laatste naar aanleiding van haar schriftelijke uiteenzetting conform artikel 4.8.19, §3 VCRO, een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet tijdig betalen van het rolrecht en te verduidelijken waarom deze redenen overmacht of een onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken. De tussenkomende partij werd tot slot gevraagd een ondertekend afschrift of een voor eensluidend verklaard afschrift van haar beslissing om in rechte te treden neer te leggen.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij geen gevolg heeft gegeven aan de beschikking van 24 september 2012 zodat de tussenkomst als onontvankelijk moet worden afgewezen.

IV. FEITEN

Op 12 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij, namens bvba ■■■■■ bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het oprichten van een vrijstaand gebouw met 44 studentenkamers, 1 commerciële ruimte en een appartement en het oprichten van 3 geschakelde woningen."

De aanvraag strekt tot de afbraak van drie bestaande woningen (2.770m³), het rooien van de bestaande bomen in het binnengebied en de bouw van een nieuwbouwproject (7.256m³) bestaande uit 44 studentenwoningen, één commerciële ruimte en één gelijkvloers appartement en drie grondgebonden ééngezinswoningen op een perceel van 34 are.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan 'Hasselt-Genk', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in 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 5 december 2011 tot en met 3 januari 2012, worden elf bezwaarschriften ingediend.

De brandweer van de stad Genk brengt op 19 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Genk brengt op 7 november 2011 een ongunstig advies uit.

Infrax brengt op 7 november 2011 een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos - afdeling Limburg brengt op 18 november 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke erfgoedambtenaar brengt op 21 december 2011 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

De aanvraag betreft de sloop van 3 panden, waaronder de zg. [REDACTED]. Dit is een modernistische villa uit de jaren 1960 naar ontwerp van [REDACTED]. De villa werd begin jaren 1960 gebouwd als eigen woning van de architect. Deze architect, die vanaf 1957 leraar bouwkundig tekenen was aan de Stedelijke Academie voor Plastische Kunsten te Genk en ook aquarellen heeft gecreëerd, heeft een bijzondere locale rol gespeeld in de stad Genk. Hij ontwierp er niet onbelangrijke gebouwen zoals het stadhuis, de noodkerk van Bret-Gelieren, De Onze-LieveVrouw van Fatimakerk en de pastorie.

*Op basis van de bovenstaande argumenten zijn wij van oordeel dat dit goed voldoende erfgoedwaarde bezit om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Door de sloop zou een deel van het bouwkundig erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan. **Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig.***

...”

De gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar brengt op 10 januari 2012 een ongunstig advies uit.

De tussenkomen partij weigert op 18 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2.7 Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Aan deze aanvraag kan slechts een ongunstig advies verleend worden, omwille van de volgende redenen:

- het Agentschap Onroerend Erfgoed verleende een ongunstig advies voor de sloping van de "■■■■". De villa zal opgenomen worden in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed. Gelet op dit nieuw gegeven is het wenselijk deze villa te behouden als cultureel erfgoed. De mogelijkheid kan onderzocht worden om een deel van het gewenste bouwprogramma onder te brengen in de bestaande villa, zonder hierbij schade te brengen aan de erfgoedwaarde van het pand;
- het Agentschap Wegen en Verkeer verleende een ongunstig advies:
"De aanvraag is echter door de afdeling negatief beoordeeld gezien er tegenstrijdigheden zijn vastgesteld met de vigerende onderrichtingen:
 1. door te weinig parkeerplaatsen wordt de overdruk naar de weg toe gelegd wat de verkeersveiligheid in het gedrang brengt;
 2. op het huidige inplantingsplan is er ontsluiting voorzien langs de gewestweg. Deze dient echter genomen te worden langs de ■■■■ wat de logische hiërarchie van de wegen volgt."
- de bezwaarschriften in verband met de hoge concentratie van studentenkamers, dat de nodige overlast voor de buurt met zich mee kan brengen, worden deels bijgetreden (zie hoger);
- het voorgestelde bouwprogramma, meer bepaald 44 studentenkamers, 1 commerciële ruimte van 137,52 m², een appartement en 3 grondgebonden woningen, dient als overdreven beschouwd te worden binnen deze residentiële buurt. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden;

2.8 Advies

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening. Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

ONGUNSTIG.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 23 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op vraag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar brengt het Agentschap Wegen en Verkeer – district Genk op 19 maart 2012 opnieuw een ongunstig advies uit dat luidt als volgt:

"...

Het dossier werd door onze afdeling op 7 november 2011 ongunstig geadviseerd. Inmiddels is het dossier ook intern verder onderzocht en wordt het eerder ingenomen standpunt aangehouden.

Er zijn onvoldoende parkeerplaatsen wat zal leiden tot zoekverkeer en oneigenlijk gebruik van het openbaar domein en zo de verkeersveiligheid in gedrang brengt.

Tevens dient de toegang integraal genomen te worden via de ■■■■, zowel voor de ondergrondse parkeerplaatsen als de bovengrondse parkeerplaatsen. In — en uitrijden naar de gewestweg is, gezien de hogere snelheid van het verkeer, de hoeveelheid

verkeer en de grotere aanwezigheid van zwakke weggebruikers, minder veilig dan naar de gemeenteweg.

In het beroepschrift geeft de beroeper aan dat hij bereid is deze aanpassingen te doen. Graag ontvingen wij aangepaste plannen van hoe dit opgelost zal worden. Zonder voorleggen van deze plannen kan het dossier voor onze afdeling niet gunstig geadviseerd worden.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 april 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 3 april 2012 beslist de verwerende partij op 3 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat voorafgaand aan deze aanvraag overeenkomstig artikel 5.3.2 van de VCRO op verzoek van de aanvrager projectvergaderingen gehouden werden in functie van de nodig of nuttig geachte bijsturingen; dat op deze vergadering de dienst RO, de architect en de aanvrager aanwezig waren; dat er verslag uitgebracht werd op 6 september 2010 en 26 juni 2011 (adviesnummer AE-0186); dat er geen toepassing gemaakt werd van artikel 5.3.1. van de VCRO voor het afleveren van een stedenbouwkundig attest door het college van burgemeester en schepenen;

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de afbraak van drie bestaande woningen (2.770m³), het rooien van de bestaande bomen in het binnengebied en de bouw van een nieuwbouwproject (7.256m³) bestaande uit 44 studentenwoningen, één commerciële ruimte en één gelijkvloers appartement en drie grondgebonden ééngezinswoningen op een perceel van 34 are;

Overwegende het terrein is gelegen op een belangrijke hoek langs de Weg naar As; dat het bestaand straatbeeld van de Weg naar As gevormd wordt door perifere bebouwing van hoofdzakelijk ééngezinswoningen in open bouwvorm met ruime tuinen en woningen in gesloten of open bouwvorm op de rooilijn afgewisseld met (half)hoogbouw in een groen kader, instellingen, scholen en recente verdichtingsprojecten; dat in de [REDACTED] het straatbeeld gevormd wordt door vrijstaande woningen in het groen; dat op het aanpalende perceel rechts zich een grootschalig nieuwbouwproject bevindt met drie bouwlagen met een grote bouwdiepte en een voorgevelbreedte van +/-30m; dat in de [REDACTED] het terrein links paalt aan een woning in open bouwvorm met één bouwlaag en hellend dak;

Overwegende dat na afbraak van de bestaande bebouwing het perceel genivelleerd (hoogteverschillen van +/-30cm) en herverkaveld wordt in functie van de bouw van twee woningen van circa 350m³ in gesloten bouwvorm op twee percelen van +/- 2are80ca en één woning in halfopen bebouwvorm van circa 350m³ op een perceel van 11are60ca in de [REDACTED]; dat de woningen in functie van het behoud van de bestaande bomenrij op een terugwijkende bouwlijn ingeplant worden; dat de bestaande eiken langsheen de [REDACTED] intact gehouden worden; dat aan de Weg naar As een groepswoning (studentenhuisvesting, appartement en handelsruimte) in een volume met vier bouwlagen met een voorgevelbreedte van 34 meter en een gevel van 14m50 in de [REDACTED] voorzien wordt; dat de toegang tot de studentenhuisvesting en ondergrondse parking met 10

staanplaatsen zich situeren in de ■■■■; dat het gelijkvloers appartementen en de handelsruimte toegankelijk zijn vanaf de Weg naar As; dat in de voortuinstrook aan de Weg naar As een groenbeplanting en een parking met 14 staanplaatsen aangelegd wordt; dat de gevels uitgevoerd worden in bruin-grijs gevelmetselwerk en voorzien van antraciet-grijs aluminium schrijnwerk; dat plaatselijk gevelbekleding en buitenschrijnwerk in hout voorzien wordt;

Overwegende dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) het stadsbestuur een duidelijke visie geformuleerd heeft met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen aan de Weg naar As; dat volgens het richtinggevend deel van het GRS het perceel gelegen is in de 'strategische locatie richting As' in het deelgebied 'omgeving Weg naar As' in de deelruimte 'Kernstad'; dat het richtinggevend deel van het GRS (kaart 3, kaart 15 en p43) voor deze strategische locatie het volgende bepaalt: "De Weg naar As is een belangrijke invalsweg vanuit noordelijke richting voor het centrum van de gemeente. Het wegprofiel is voldoende breed om als centrale drager (samen met de Evence Coppéelaan) van het gebied te fungeren. De bebouwing is divers en verspreid. Een concept van een structurerende groene laan met (middel-) hoogbouw wordt hier voorgesteld.";

Overwegende dat het volume een schakel vormt tussen het bestaande gebouw met vier bouwlagen links, het recent gerealiseerde verdichtingproject met drie bouwlagen rechts en de woningen in de ■■■■; dat volgens het GRS het deelgebied omgeving 'Weg naar As' ontwikkeld wordt als een woongebied met een gemiddelde hoge dichtheid (30 woningen/ha) en om deze dichtheid te halen bepaalde gebieden sterker verdicht zullen worden;

Overwegende dat het project ermee rekening dient te houden dat de villa ■■■■ in aanmerking komt voor behoud en bescherming, dat op dit cultuurhistorische aspect in het verslag van de projectvergadering van 6 september 2010 door de Dienst RO van Genk reeds gewezen werd door het volgende te stellen: "In het projectgebied bevindt zich de woning van architect ■■■■ in typische vormtaal van de jaren '60. Er wordt in het voorstel op geen enkele manier onderzocht of deze woning, die voor de dienst architecturale kwaliteiten heeft, kan geïntegreerd worden in het project.

Volgens de dienst zijn er tal van mogelijkheden om een gedeelte van het gewenste programma onder te brengen in de bestaande woning."; dat met deze opmerking in voorliggende aanvraag geen rekening meer gehouden werd; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek voor voorliggende aanvraag door een architectuurstudent/buur een bezwaar ingediend werd omwille van de geplande afbraak zonder voorafgaand onderzoek naar de erfgoedwaarde van de villa; dat de visie van de student bijgetreden wordt door zijn docenten architectuurgeschiedenis aan de Artesishogeschool te Antwerpen; dat volgens de docenten het volledige modernistische oeuvre van architect ■■■■ verdient erkend te worden als getuige van de voor de groei van Genk belangrijke dynamiek van de jaren '60 en het dient te worden beschermd; dat voor de uiteindelijke bescherming de afdeling Onroerend Erfgoed van de Vlaamse Overheid (OE) bevoegd is; dat de afdeling Onroerend Erfgoed de villa op 23 december 2011 op de wetenschappelijke inventaris plaatste (tot opname in de bij besluit van de administrateur-generaal vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed vermeld in artikel 12/1 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten), dat de villa in het najaar van 2012 zal opgenomen worden in de Vastgestelde Inventaris (laatst vaststelt op 9 november 2011); dat de afdeling Onroerend Erfgoed hiermee te kennen geeft dat het een villa betreft met erfgoedwaarde; dat artikel 4.3.1 van de VCRO bepaalt dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke rekening

gehouden moet worden met cultuurhistorische aspecten; dat in functie van het afleveren van de vergunning de afweging dient gemaakt te worden of de sloop in functie van de gewenste ruimtelijke verdichting te verantwoorden is; dat volgens het schrijven van Onroerend Erfgoed van 16 april 2012 de villa door hun administratie niet werd weerhouden om voor te stellen om te beschermen als monument maar dat de effectieve bescherming hiermee niet uitgesloten wordt aangezien iedereen een aanvraag kan doen tot bescherming van een onroerend goed; dat de afbraak van de villa [REDACTED] enkel overwogen kan worden indien vast staat dat de villa niet in aanmerking komt voor bescherming en tevens nadat de mogelijkheid onderzocht is of ze geïntegreerd kan worden in het project zoals gesteld in het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen en tijdens het vooroverleg; dat het toestaan van de afbraak van het pand op dit ogenblik voorbijgaat aan de zorgplicht van de overheid en zou getuigen van onbehoorlijk bestuur;

Overwegende dat de aanvrager een vergunning vraagt voor 44 studentenwoningen; dat de bezettingsnormen voor studentenwoningen strenger zijn dan voor studentenkamers; dat de kamers niet beoordeeld kunnen worden als studentenkamers omdat de gemeenschappelijke ruimte niet voldoet aan de bezettingsnorm voor kamers die bepaalt dat er gemeenschappelijke ruimte met een oppervlakte van minimum 1,5m² per kamer beschikbaar dient te zijn; dat de studentenwoningen met een oppervlakte aan woonruimte van +/-15m² niet voldoen aan de Deel D van bijlage 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 januari 2006 tot wijzingen van het besluit van de Vlaamse regering van 3 oktober 2003 betreffende de kwaliteits- en veiligheidsnormen voor kamers en studentenkamers dat bepaalt dat studentenwoningen voor één persoon minimum een netto-oppervlakte aan woonruimte (leefkamer, keuken en slaapkamer) dienen te hebben van 18m²; dat de studentenwoningen niet voldoen aan de vereisten voor het bekomen van een conformiteitsattest voor uitbating;

Overwegende dat de gemeentelijke parkeerverordening bepaalt dat voor 175m² handelsruimte en 3 woningen minimum 7 parkeerplaatsen vereist zijn; dat in de parkeerkelder 8 plaatsen en twee (achterin gelegen) reserveplaatsen voorzien worden (totaal 10 plaatsen); dat de parkings die hier voorzien worden voor de woningen zeer onfunctioneel zijn en onvermijdelijk zullen leiden tot ongewenst gebruik van de rijweg voor het (tijdelijk) parkeren van de wagen voor de woning; dat een uitbreiding van de ondergrondse parking tot tegen de woningen zodat deze via de kelder / berging een rechtstreekse toegang hebben tot de parking hier een oplossing kan bieden; dat de verordening niet bepaalt hoeveel parkings er vereist zijn voor kamerwoningen; dat voor het opvangen van de parkeerbehoefte voor de studenten (naar analogie van de aantallen voor ziekenhuiskamers/rusthuiskamers/hotelskamers die wel bepaald worden in de verordening) 14 bovengrondse parkings voorzien worden (+/- één plaats per 3 kamers); dat het ontwerp 44 fietsstaanplaatsen voorziet in een gelijkvloerse en vanuit de gemeenschap rechtstreeks toegankelijke overdekte fietsenberging/containerberging; dat de vereiste bijkomende parkings voor bezoekers op het eigen perceel ontbreken;

dat uit de bezwaren blijkt dat zich in de [REDACTED] nu reeds parkeeroverlast voordoet; dat er geen mogelijkheid is om op het openbaar domein om deze bijkomende parkeerdruk op te vangen; dat de afdeling Wegen en Verkeer (AWV) de aanvraag ongunstig adviseerde omwille van het ontbreken van voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein en de ontsluiting van de bovengrondse parking via de Weg naar As;

Overwegende dat het dakterras niet kan aanvaard worden als gemeenschappelijke buitenruimte voor de studentenhuisvesting omwille van mogelijke geluidshinder voor de omwonenden; dat de vereiste buitenruimte dient aan te sluiten op de gemeenschappelijke

ruimte op het gelijkvloers; dat bijkomende gemeenschappelijke ruimte per nivo met terras aangewezen is;

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning niet verleend wordt indien niet voldaan wordt aan de bij of krachtens de weg of het decreet gestelde regelen betreffende toegang van personen met een functiebeperking; dat wat betreft de beoordeling van het ontwerp met betrekking tot de toegankelijkheid ervan een toegankelijkheidsadvies ontbreekt; dat de aanvraag niet voldoet aan de stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid;

Overwegende dat het inplantingplan een publiciteitsbord (totem) voorziet van vier meter hoog; dat detailplannen ontbreken zodat niet kan geoordeeld worden of het publiciteitsbord voldoet aan de wettelijke bepalingen onder andere de bij koninklijk besluit van 23 april 1976 goedgekeurde gemeentelijke bouwverordening op reclame-inrichtingen;

Overwegende dat de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en de ingediende bezwaren bijtreedt; dat het beroep niet kan ingewilligd worden; dat de vergunning moet worden geweigerd;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad kan op grond van de beschikbare stukken enkel vaststellen dat de bestreden beslissing met een op 4 mei 2012 gedateerde zendingsbrief aan de verzoekende partij werd betekend. In de veronderstelling dat de bestreden beslissing daadwerkelijk op vrijdag 4 mei 2012 aangetekend werd verstuurd dan kan deze zending ten vroegste op maandag 7 mei 2012 door de postdiensten aan de verzoekende partij zijn aangeboden zodat de beroepstermijn ten vroegste op dinsdag 8 mei 2012 een aanvang kan hebben genomen om op donderdag 21 juni 2012 af te lopen. Het voorliggende beroep, ingesteld door neerlegging ter griffie van het inleidend verzoekschrift op 19 juni 2012, is derhalve tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de aanvrager van de vergunning is en bijgevolg conform artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang beschikt.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel stelt de verzoekende partij het volgende:

“ ...

A. Ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed

Het te slopen gebouw zou van de hand van architect ■■■■, dewelke verscheidene gebouwen heeft gebouwd in de stad Genk.

Nergens werd echter bewezen dat het gebouw van de hand is van architect ■■■■!

Het gebouw waarover sprake is, is daarenboven in bouwkundig zeer slechte staat.

Na onderzoek van Onroerend Erfgoed werd het gebouw niet weerhouden om voor te stellen voor een bescherming als monument.

Het gebouw werd enkel opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Tot op heden staat het gebouw nog steeds niet op de vastgestelde inventaris.

Pas in het najaar van 2012 zal het gebouw worden opgenomen!

Het ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed kan geenszins als argument worden gebruikt (stuk 5).

Meer bepaald op basis van de volgende gronden:

- Het realiseren van het aangevraagde bouwproject houdt een stedenbouwkundige verbetering in daar de hele hoek ■■■■ – ■■■■ wordt omgevormd en enkele minderwaardige gebouwen gesloopt zullen worden.

In het advies van de Vlaamse Overheid Onroerend Erfgoed wordt uitdrukkelijk vermeld dat de afweging erfgoed dient meegenomen te worden in de volledige beoordeling van de bouwaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten.

- De opneming van het gebouw op de wetenschappelijke inventaris heeft op heden geen enkel rechtsgevolg!

- Ten tijde van de aankoop en het indienen van de bouwaanvraag, stond het gebouw op geen enkele lijst. De opneming in de voorlopige lijst gebeurde daarenboven zonder enige kennisgeving aan de eigenaar zodat deze geen enkele mogelijkheid tot verweer heeft gehad.

De bouwaanvraag werd aldus afgewezen op basis van de opneming van het gebouw in een voorlopige lijst, vooraleer er een effectieve opneming heeft plaatsgevonden en zonder dat verweer door de verzoekende partij mogelijk was.

“ ...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In het bestreden besluit zijn volgende overwegingen opgenomen omtrent de problematiek van de erfgoedwaarde van Villa ■■■■:

...

Uit bovenvermelde omstandige motivering blijkt duidelijk dat ons college een zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd, een correcte analyse van de relevante feitelijke en juridische elementen in het dossier heeft gemaakt en geen kennelijk onzorgvuldige of onredelijke beslissing op basis van deze gegevens heeft genomen.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij beweert, heeft ons college de opname in de wetenschappelijke inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, in afwachting van de geplande opname in de Vastgestelde Inventaris in het najaar 2012, zeker niet op onzorgvuldige wijze gehanteerd voor het nemen van de bestreden beslissing.

Ons college heeft integendeel, in overeenstemming met zijn decretale bevoegdheid, een eigen beoordeling gevormd van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met inbegrip van cultuurhistorische aspecten (cf. artikel 4.3.1., §2 , 1° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hierna: VCRO).

Dat Villa [REDACTED] - omwille van zijn erfgoedwaarde - alvast voorlopig is opgenomen op de wetenschappelijke inventaris, in afwachting van de geplande opname in de Vastgestelde Inventaris, is op zijn minst een belangrijk indicatie van het cultuurhistorische aspect van de aanvraag en mocht dus zeker betrokken worden door ons college in zijn onderzoek en motivering.

Met deze opname in de wetenschappelijke inventaris, bevestigd aan het provinciebestuur bij brief van 16 april 2012 (zie inventarisstuk nr. 20) werd het eerdere ongunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed aan de stad Genk (zie inventarisstuk nr. 5.16) overigens nog eens extra klem bijgezet.

Ons college stelde in elk geval terecht dat het in de gegeven omstandigheden onbehoorlijk zou zijn om de aanvraag te vergunnen en bijgevolg van de afbraak van Villa [REDACTED] een feit te maken.

Deze beoordeling is niet onjuist en in geen geval “kennelijk onredelijk”, hetgeen zou inhouden dat geen enkele andere overheid, zich baserend op dezelfde gegevens, tot de genomen beslissing zou kunnen komen, quod in casu certe non.

Deze beoordeling behoort trouwens tot de decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid van ons college. Het komt uw Raad, en a fortiori de verzoekende partij, bijgevolg niet toe hun beoordeling hieromtrent in de plaats te stellen van die van ons college.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij, die anders dan de verwerende partij van oordeel is dat de zogenaamde ‘villa [REDACTED]’ om uiteenlopende redenen geen (potentiële) erfgoedwaarde kan toegedicht worden, stelt in essentie dat de verwerende partij zich ten onrechte op het ongunstig advies van gewestelijke erfgoedambtenaar heeft gebaseerd om het aangevraagde project te weigeren.

De verzoekende partij merkt in dit verband tevens op dat de verwerende partij uitgaat van een verkeerde lezing van vermeld advies en het element ‘erfgoed’ niet, minstens onvoldoende, heeft afgewogen in het licht van de andere beoordelingscriteria waaraan de aanvraag diende getoetst te worden.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op grond van een eigen beoordeling van de merites van de aanvraag, waarbij het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar inderdaad werd betrokken, heeft geoordeeld dat de sloop van de betrokken villa (alsnog) enerzijds niet wenselijk wordt geacht en dat het beoogde nieuwbouw project anderzijds om diverse redenen niet voor vergunning in aanmerking komt.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanneemt was noch het ongunstig advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar, noch de opname van het gebouw op de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed, doorslaggevend bij de beoordeling van de verwerende partij.

In zoverre de verzoekende partij niet, minstens onvoldoende concreet, aangeeft in welke zin de in de bestreden beslissing vervatte beoordeling van het project, onverminderd de vraag of 'villa [REDACTED]' enige erfgoedwaarde heeft, anderszins onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn, is het middel ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

B. Ongunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer

Het agentschap Wegen en Verkeer heeft een ongunstig advies verleend omdat er tegenstrijdigheden werden vastgesteld met de vigerende onderrichtingen, meer bepaald (stuk 6):

- *Zou de verkeersveiligheid in het gedrang gebracht worden door te weinig parkeerplaatsen, hetgeen een overdruk naar de weg creëert; en*
- *Zou de logische hiërarchie van de wegen niet gevolgd worden daar het huidige inplantingsplan ontsluiting voorziet langs de gewestweg waar deze langs de gemeenteweg zou moeten worden genomen.*

De verzoekende partij heeft zich reeds akkoord verklaard om in te gaan op de opmerkingen van het agentschap Wegen en Verkeer.

De verzoekende partij is bovendien bereid om tegemoet te komen aan de voorwaarden dewelke desgevallend zouden worden opgelegd in de voorwaardelijke bouwvergunning.

De verzoekende partij is in zijn bouw aanvraag uitgegaan van de opmerkingen en aanbevelingen, dewelke hem werden overgemaakt via e-mail van de Burgemeester van Genk op 14 juni 2011 (stuk 8), en dewelke werden opgenomen in het Vooroverleg/verslag/advies van de dienst Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid van 26 juni 2011 (stuk 9).

De verzoekende partij heeft zich volledig conform deze aanbevelingen gedragen bij het opstellen van de bouw aanvraag.

De verzoekende partij is echter bereid zich tevens akkoord te verklaren met de bijkomende opgelegde voorwaarden.

Het ongunstig advies van het agentschap Wegen en Verkeer faalt aldus om de bouwaanvraag te weigeren daar verzoekende partij bereid is zich te gedragen conform de opgelegde voorwaarden wat betreft de parkeerplaatsen alsook wat betreft de ontsluiting langs de gemeenteweg.

Bovendien werd er op 3 april 2012, alvorens de beslissing werd genomen door de deputatie (dd. 03.05.2012), een gunstig advies verleend door het agentschap Wegen en Verkeer gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden en aan de voorwaarden opgelegd in het advies van 07.11.2011 en 19.03.2012 van het agentschap Wegen en Verkeer..
(stuk 7)

Er is aldus sprake van een schending van een beginsel van behoorlijk bestuur, meer bepaald de zorgvuldigheidsplicht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Onderdeel B verzoekschrift: verkeerssituatie

Vooreerst wenst ons college op te merken dat het bovenvermelde motief van de erfgoedwaarde in feite een grondige analyse van de verkeerssituatie overbodig maakte. De afbraak van Villa █████ in het kader van de aanvraag leidde er immers reeds toe dat het project niet kon vergund worden en dus ook de verkeerssituatie in feite niet zozeer aan de orde was.

Toch heeft ons college ook de verkeerssituatie aan een zorgvuldig onderzoek onderworpen.

In lijn met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog ons college hieromtrent in het bestreden besluit het volgende:

...

Ons college kwam dus na een grondig onderzoek en mede met verwijzing naar de gemeentelijke parkeerverordening en een herbevestigd ongunstig advies van Wegen en Verkeer tot de conclusie dat ook op verkeerstechnisch gebied de aanvraag een aantal fundamentele problemen kende.

Uit het dossier en uit het verzoekschrift blijkt overigens dat de verzoekende partij zich akkoord verklaarde met deze opmerkingen.

Het akkoord met deze opmerkingen en de vertaling daarvan in een aangepast plan, gevolgd door een gunstig advies van Wegen en Verkeer is echter op zich niet van aard om aan de bovenvermelde overwegingen van ons college omtrent de aanvraag afbreuk te doen.

Gezien het bovenvermelde determinerende probleem i.v.m. de erfgoedwaarde was het eenvoudigweg niet aan orde om, daargelaten de vraag of dit überhaupt een mogelijkheid zou zijn, de vergunning onder voorwaarden in aanmerking te nemen.

Er bestaat overigens als dusdanig geen recht in hoofde van een aanvrager op een vergunning onder voorwaarden, enkel een faculteit voor het vergunningverlenende bestuursorgaan om de vergunning toch af te leveren 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.

Zoals hierboven afdoende aangetoond zou de eventuele oplegging van de voorwaarde van aanpassing van de plannen inzake de verkeerssituatie, voor zover dit al mogelijk zou zijn, geenszins tot gevolg hebben dat het aangevraagde in overeenstemming zou geweest zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Deze voorwaarde zou immers nooit het determinerende en chronologisch voorafgaande probleem van de erfgoedwaarde van Villa [REDACTED] kunnen remediëren.

Conclusie

Ons college is in geen geval onzorgvuldig te werk gegaan bij de beoordeling van dit dossier.

Het bestreden besluit is tot stand gekomen na een zorgvuldig onderzoek van de feitelijke en juridische elementen in het licht van de aanvraag, hetgeen overigens afdoende is weergegeven in het besluit zelf.

Het middel is bijgevolg ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel vereist dat het vergunningverlenend bestuursorgaan slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens, zowel in feite als in rechte, een beslissing mag nemen.

In zoverre de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel schendt aangezien zij zelf bereid is om tegemoet te komen aan de ongunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer van 7 november 2011 en 19 maart 2012 met betrekking tot de parkeermogelijkheid op en ontsluiting van het terrein, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij hiermee eigenlijk te kennen geeft in te stemmen met de draagwijdte van deze adviezen. De opgeworpen kritiek kan dan ook niet zonder meer tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden, minstens wordt hiermee niet de kennelijke onzorgvuldigheid ervan aangetoond.

2.

De omstandigheid dat het Agentschap Wegen en Verkeer op 3 april 2012 een gunstig advies verleende op grond van een aangepast inplantingsplan volstaat evenmin om zonder meer vast te stellen dat de bestreden beslissing door onzorgvuldigheid zou zijn aangetast. De Raad wenst in dit verband op te merken dat uit niets blijkt dat de verwerende partij tijdig kennis heeft gekregen van vermeld advies en dit nog los van de vraag of de verwerende partij zonder meer rekening mocht houden met een advies dat werd uitgebracht op grond van een aangepast inplantingsplan.

Bovendien gaat de verzoekende partij voorbij aan het feit dat de verwerende partij de bestreden beslissing niet uitsluitend steunt op de aanvankelijk ongunstige adviezen van het Agentschap Wegen en Verkeer maar dit onderdeel van de aanvraag aan een eigen onderzoek en beoordeling heeft onderworpen. Het enkele feit dat een gunstig advies wordt verleend met betrekking tot een bepaald aspect van een vergunningsaanvraag, maakt de beslissing, die ter zake anders oordeelt, niet noodzakelijk onzorgvuldig. Het vergunningverlenend bestuursorgaan is in voorkomend geval evenmin verplicht om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verzoekende partij laat dan ook na het kennelijk onzorgvuldig karakter van deze motivering aan te tonen.

Het middel is ongegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

C. De bezwaarschriften in verband met de hoge concentratie van de studentenkamers & De overschrijding van de ruimtelijke draagkracht

Het vooropgestelde bouwprogramma houdt de bouw in van 44 studentenkamers, 1 commerciële ruimte, 1 appartement en 3 grondgebonden woningen, hetgeen enige overlast met zich mee zal brengen.

De bewering dat het bouwproject als overdreven dient te worden beschouwd, is geenszins correct.

Deze bewering druist immers lijnrecht in tegen de eigen stellingen van de stad Genk.

De bewering dat de concentratie als overdreven dient te worden beschouwd, druist lijnrecht in tegen de eigen stellingen van de stad Genk in dit bouwdoossier.

De Burgemeester van de stad Genk heeft in zijn e-mail van 14 juni 2011 immers zelf gesteld (stuk 8):

“Sindsdien zijn er diverse gesprekken geweest en is er ook door U enkele weken geleden een nieuw ontwerp ingediend. Dit gaat uit van +/- 44 studentenkamers, commerciële ruimtes en 1 appartement en 6 grondgebonden woningen ...

Zonder definitieve uitspraken te doen over de effectieve vergunning kan ik U mededelen dat de stad Genk positief staat tegen een kwaliteitsvolle ontwikkeling die voldoende rekening houdt met de draagkracht van de omgeving ...”

Bovendien vermeldt het voorverslag/verslag/advies van de dienst Ruimtelijke Ordening en Woonbeleid van de stad Genk dd. 26 juni 2011 (stuk 9):

“Het voorontwerp houdt rekening met het voorgaande advies van de dienst waarin werd gesteld dat moest gezocht worden naar een verweving van verschillende

woonvormen. Het project is bijgestuurd naar 44 studentenkamers en 3 grondgebonden ééngezinswoningen.

Het project sluit aan bij de ruimtelijke context van de omgeving.

De voorgestelde inplanting en bouwhoogtes zijn aanvaardbaar.”

De verzoekende partij heeft aldus gedurende een periode van anderhalf jaar besprekingen gehad met de stadsdiensten van stad Genk waarin bemerkingen werden gemaakt, dewelke de verzoekende partij steeds volledig is tegemoet gekomen.

Er werden immers al verscheidene aanpassingen aan het bouwproject doorgevoerd op basis van deze bemerkingen. Zo werden het appartement, de grondgebonden woningen, de commerciële ruimte op uitdrukkelijk verzoek van de stadsdiensten opgenomen in het bouwproject.

Het oorspronkelijke bouwproject van de verzoekende partij betrof immers enkel de bouw van studentenkamers.

In casu is er bijgevolg sprake van een schending van een beginsel van behoorlijk bestuur, meer bepaald van het vertrouwensbeginsel.

Uit het vertrouwensbeginsel volgt dat de door de overheid opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de burger in de regel moeten worden gehonoreerd. (Cass. 14 juni 1999, A.C. 1999, nr. 352; 17 mei 1999, A.C. 1999, nr. 285).

*De Stad Genk heeft tijdens de besprekingen wel degelijk het idee opgewekt dat de vergunning zou worden goedgekeurd om vervolgens de bouwvergunning te weigeren.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“...

2. Vertrouwensbeginsel: wordt niet opgeworpen tegenover ons college

In onderdeel C van het verzoekschrift werpt de verzoekende partij op dat de stad Genk bij de aanvrager de verwachting zou hebben gewekt dat de vergunning zou worden verleend. Door deze vervolgens te weigeren zou de stad Genk het vertrouwensbeginsel hebben geschonden.

Ons college kan in dit onderdeel geen middel ontwaren dat voldoet aan de basisvereisten van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO, met name een omschrijving van:

“a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,

b) de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden wordt of worden” (eigen onderlijning).

De verzoekende partij doet enkel een aantal vaststellingen, nota bene t.a.v. de procedure voor het college van burgemeester en schepenen en niet ten aanzien van deze voor ons college.

Ons college kan hierin werkelijk geen middel ten aanzien van ons college ontwaren.

Het middel is bijgevolg onontvankelijk.

In ondergeschikte orde wenst ons college ook te beklemtonen dat er ook ten gronde op geen enkele wijze sprake is van de schending van een vaste gedragslijn noch van toezeggingen of beloften van ons college. De verzoekende partij kon dan ook geen rechtmatige verwachting noch het vertrouwen hebben dat ons college de aangevraagde vergunning zou verlenen.

Het middel is bijgevolg ook ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt met de verwerende partij vast dat de verzoekende partij met dit middel in essentie de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing van 18 januari 2012 en de voorafgaande contacten met de tussenkommende partij viseert. De kritiek dat de tussenkommende partij zou hebben laten uitschijnen dat een stedenbouwkundige vergunning zou worden verleend om deze vervolgens te weigeren, kan niet dienend worden ingeroepen ten aanzien van de bestreden beslissing van de verwerende partij.

Bovendien merkt de Raad op dat het bericht van de stad Genk van 14 juni 2011, dat de verzoekende partij zelf aanhaalt, stelt *‘Zonder definitieve uitspraken te doen over de effectieve vergunning kan ik u mededelen dat stad Genk positief staat tegen een kwaliteitsvolle ontwikkeling die voldoende rekening houdt met de draagkracht van de omgeving.’* En verder: *‘Deze mail geldt niet als stedenbouwkundig attest en doet ook geen uitspraak over mogelijke bedenkingen tijdens een Openbaar Onderzoek, of over adviezen van externe diensten die mogelijk ook bindend kunnen zijn.’*

Van enige schending van het vertrouwensbeginsel, laat staan door de verwerende partij, kan dan ook geen sprake zijn.

Het middel is onontvankelijk.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad GENK is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 terechtzitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER