

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0004 van 14 januari 2014
in de zaak 1213/0115/SA/1/0121

In zake:

1. de heer **Lucien VERBRUGGEN**
2. mevrouw **Josepha VANHOOF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter LUYP AERS en Hans-Kristof CARÊME
kantoor houdende te 3001 Heverlee, Industrieweg 4 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 oktober 2012 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 10 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 25 april 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een woning en de bouw van een appartementsgebouw (met 8 appartementen) en 8 autostaanplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2400 Mol, Sluis 128 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 622G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De vordering tot schorsing, ingesteld bij aangetekende brief van 22 oktober 2012, is conform artikel 4.8.14, §3 VCRO kennelijk niet-ontvankelijk verklaard met het arrest van de Raad met nummer A/4.8.14/2013/0012 van 1 maart 2013.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 15 oktober 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Katrien VAN HERCK, die loco advocaten Peter LUYPERS en Hans-Kristof CARÊME verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 28 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de sloop van een woning en de bouw van een appartementsgebouw (met 8 appartementen) en 8 autostaanplaatsen”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 8 september 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een stedenbouwkundige vergunning voor de sloop van een woning en een garage en de oprichting van 8 appartementen en 8 autostaanplaatsen.

De verwerende partij weigert op 2 december 2010, na administratief beroep, eveneens een vergunning. De aanvrager heeft met een aangetekende brief van 13 januari 2011 bij de Raad een juridictioneel beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van die beslissing. Dat beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1011/0488/A/3/0500.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals – Mol,’ gelegen in woongebied.

Het perceel is 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.

Op het perceel is de gemeentelijke parkeerverordening van toepassing, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 24 november 2011 (B.S. 19 december 2011).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari tot en met 2 maart 2012, dienden de verzoekende partijen één van de vijf bezwaarschriften in.

PIDPA adviseert voorwaardelijk gunstig op 30 januari 2012.

IVEKA adviseert gunstig op 7 februari 2012.

De brandweer van de gemeente Mol adviseert voorwaardelijk gunstig op 13 februari 2012.

De gemeentelijke verkeersdienst adviseert ongunstig op 7 maart 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 17 april 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol weigert op 25 april 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag voorziet in het slopen van een woning en een garage en in de oprichting van 8 appartementen niet 8 autostaanplaatsen.

Het goed ligt volgens het gewestplan Herentals - Mol (KB van 28-07-1978) in een woongebied. Het eigendom paalt aan een voldoende uitgeruste weg.

Volgens artikel 138 werd in 2008 het perceel opgesplitst in 2 delen, lot A en lot B, met het oog op een openbare verkoop.

Een gunstig stedenbouwkundig attest voor de oprichting van een ééngezinswoning op het afgesplitste lot A werd afgeleverd op 23 juli 2008 onder kenmerk 8.00/13025/132.1.

Op 8 september 2010 werd een stedenbouwkundige aanvraag voor het slopen van een woning en een garage en voor de oprichting van 8 appartementen met 8 autostaanplaatsen geweigerd daar het project door zijn volume en zijn bezettingsgraad op een beperkte perceelsoppervlakte niet aan de kleinschaligheid beantwoordde die kenmerkend is voor een landelijke omgeving en het aantal woningen per ha, dat van toepassing is in het buitengebied, ruimschoots werd overschreden.

Het beroep werd op 2 december 2010 door de Bestendige Deputatie onder kenmerk PVST-2010-0240 niet ingewilligd.

Het voorliggend project betreft een heraanvraag.

Het ontwerp voorziet in het slopen van een bestaande woning met schuur en van een vrijstaande garage. Een appartement met 8 woonentiteiten wordt opgericht op de samengevoegde loten A en B. Een kopgebouw wordt opgericht op de linkerperceelsgrens, volgens het algemeen gangbare profiel voor kopconstructies. Het gelijkvloers en de verdieping in duplexvorm met het dakvolume worden elk ingericht met 4 woonentiteiten. Voor de woonentiteiten op de verdieping wordt een terras ingericht op het plat dak tot op een afstand van 2 m van de linkerperceelsgrens. Op het achterste dakvlak worden 2 dakkapellen opgericht. In de strook voor binnenplaatsen en tuinen worden 7 parkings aangelegd. Een 8° parkeerplaats wordt voorzien tegen de rechtergevel van het gebouw. Er rest een tuinzone met een diepte van 7 m. De constructie wordt opgericht in bruin-grijs gevelmetselwerk met het buitenschrijnwerk in grijs aluminium. Het zadeldak over een dakbasis van 9 m wordt bedekt met zwarte leien.

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan.

Het voorliggend project beantwoordt niet aan het stedenbouwkundig attest 8.00/13025/132.1.

In overeenstemming met de principes van het huidig stedenbouwkundig beleid dient er te worden gestreefd naar een duurzaam gebruik van de schaarse ruimte die voor bewoning in aanmerking komt. Doch deze te beogen verdichting mag geenszins aanleiding geven tot verlies van ruimtelijke kwaliteit. De voorgestelde werken situeren zich buiten het ontwerp van kleinstedelijk gebied. In het buitengebied dient er te worden op toegezien dat het landelijk karakter wordt bewaard. Het voorliggend project beantwoordt door zijn volume en zijn bezettingsgraad op een beperkte perceelsoppervlakte niet aan de kleinschaligheid die kenmerkend is voor een landelijke omgeving. Het aantal woningen per ha, dat van toepassing is in het buitengebied, wordt in het voorliggend project ruimschoots overschreden. Het voorzien van een kopgebouw met een breedte van 19,85 m dat toekomstig nog zal worden verlengd indien aansluitend wordt gebouwd, strookt niet met het bestaande straatbeeld. De bestaande bebouwing werd opgericht tegen de linker perceelsgrens, doch deze bebouwing is zo historisch gegroeid. Rekening houdend met de grootte van het perceel (28,71 m breed) is een vrijstaande bebouwing aangewezen. Bovendien wordt in bezwaarschrift 1 gemeld dat de intentie van de linkereigenaar er in bestaat om op het linkeraanpalend eigendom een dubbelwoning op te richten op 3 m afstand van de perceelsgrenzen. Een vrijstaande bebouwing komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede en beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening en de perceelsordering van het gebied. De aanvraag integreert zich niet op aanvaardbare wijze in de omgeving, De draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt overschreden. Er dient op de samengevoegde loten een vrijstaande bebouwing te worden voorzien, die zich beter laat integreren in de omgeving.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op de invulling van een perceel in woongebied.*
- mobiliteitsimpact: er wordt op eigen terrein in autostalplaatsen voorzien.*
- schaal: de schaal en de grootte van het project staan niet in verhouding tot wat voorkomt in de onmiddellijke omgeving.*
- ruimtegebruik en bouwdichtheid: het volume overschrijdt de ruimtelijke draagkracht op het perceel.*
- visueel-vormelijke elementen: de aanvraag is qua materiaalgebruik aangepast aan wat in de ruime omgeving voorkomt.*
- cultuurhistorische aspecten: niet van toepassing.*

- *het bodemreliëf: na de uitvoering van de werken blijft het reliëf van het terrein hetzelfde.*
- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als hinderlijk ervaren.*

Algemene Conclusie:

*Het ontwerp is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening. De draagkracht van het perceel en van de omgeving wordt overschreden en het perceel dient met een vrijstaande bebouwing te worden ingevuld.
...*

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 1 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol bevestigt op 4 juli 2012 het oorspronkelijk ongunstig advies.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juli 2012 als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: niet*
- *Vlaamse codex: wel*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*
- *Sectorwetgeving: wel*

Toelichting:

De aanvraag is in strijd met de gemeentelijke parkeerverordening d.d. 27/06/2011.

Volgens deze verordening dienen er per appartement 1,5 parkeerplaatsen te voorzien worden.

Bijgevolg dienen er in totaal 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn op eigen terrein.

Momenteel is er slechts plaats voor 8 wagens.

In het advies van Hidrio d.d. 30/01/2012 wordt als voorwaarde opgelegd dat er dient te worden aangetoond dat de bodem voldoende kan infiltreren. In vorig bouwberoep d.d. 02/12/2012 werd er aangetoond dat dit niet het geval was. Bij het bekijken van de plannen, dient er worden vastgesteld dat er hieromtrent geen wijzigingen werden aangebracht.

- *dakoppervlakte/verharding = 769,35m²*
- *voorziena buffering = 10.000 liter -> goed voor 250m² verharde opp.*
- *voorziena infiltratie = 6.600 liter -> goed voor 440m² verharde opp.*
- *saldo 690 m² < 769,35m² -> de infiltratiecapaciteit dient uitgebreid te worden tot 7.8000 liter.*

In de aanstiplijst staat dat de dakoppervlakte en de oppervlakte van de verhardingen 288,26m² bedraagt. De dakoppervlakte van het hoofdgebouw is al groter (ca. 16m op 19m85 = 317m²). Bovendien dienen daarbij nog de verhardingen bijgeteld te worden.

De aanvraag voldoet bijgevolg niet aan de hemelwaterverordening.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Men wenst de bestaande bebouwing af te breken. Deze bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen met schuin dak en gedeeltelijk uit één bouwlaag met schuin dak, langsheen de straatzijde. De achterbouw tegen de linker perceelsgrens bestaat uit 1 bouwlaag met schuin dak.

Het nieuwe gebouw wordt opgericht conform volgend profiel, zijnde 16m00 op het gelijkvloers, 13m00 op de eerste verdieping en 9m00 als dakbasis. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m00, de nokhoogte 10m60.

De voorziene tuinstrook is echter te beperkt. Het hedendaags stedenbouwkundig beleid streeft er naar om tuinstroken met een minimale diepte van 10m00 te voorzien. In voorliggende aanvraag is de tuinstrook echter maar 7m00, hetgeen onaanvaardbaar is bij een meergezinswoning op een voldoende diep perceel.

Er wordt niet voldaan aan de gemeentelijke parkeerverordening. Indien onvoldoende parkings worden voorzien, zal dit resulteren in het afwentelen hiervan op het openbaar domein. Voor huidige aanvraag met 8 woongelegenheden betekent dit een minimum van 12 te voorziene parkeerplaatsen. Het perceel is echter te klein om 12 parkeergelegenheden te voorzien.

De gemeente is van oordeel dat het op deze plaats geschikter is om een vrijstaande woning op te richten. Rekening houdend met de grootte van het perceel (28m71) is het inderdaad wenselijk een open bebouwing op te richten, zeker gelet op de landelijke omgeving. Het is inderdaad zo dat de bestaande bebouwing werd opgericht tegen de linker perceelsgrens, doch deze bebouwing is historisch zo gegroeid. Wanneer de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden, dient dit zeker in overweging genomen te worden.

Samenvattend kan gesteld worden dat door het gewijzigde profiel en de functie (meergezinswoning) de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt. Hoewel er in de omgeving meergezinswoningen voorkomen, bestaat het merendeel van de bebouwing uit eengezinswoningen met landelijk karakter, 8 woongelegenheden op een beperkt perceel horen niet thuis in het buitengebied. Er dient gezocht te worden naar een voorstel dat zich beter laat integreren in de omgeving, zonder de draagkracht van het perceel en de omgeving te overschrijden.

Tot slot dient nog opgemerkt te worden dat beroeper aangeeft dat het pré-advies van RO Antwerpen gunstig was (23 april 2009), dit in tegenstelling tot het definitieve advies d.d. 26.08.2010 dat duidelijk ongunstig is.

Beroeper verwijst naar een precedent, vergund door de deputatie in dezelfde straat. Dit betrof eveneens een meergezinswoning. Echter, toen was de deputatie van oordeel dat

de draagkracht van het perceel niet werd overschreden. In casu, mede als gevolg van de voorziene bebouwing en verharding en het gebrek aan het aantal parkeerplaatsen, is het voorliggend ontwerp niet vergunbaar.
...

Na de hoorzitting van 21 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 23 augustus 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“...

Volgens het gewestplan Herentals - Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is principieel in strijd met de gemeentelijke parkeerverordening, goedgekeurd in openbare zitting d.d. 27/06/2011. Volgens deze verordening dienen er per appartement 1,5 parkeerplaatsen te voorzien worden. Bijgevolg dienen er in totaal 12 parkeerplaatsen aanwezig te zijn op eigen terrein. Momenteel is er slechts plaats voor 8 wagens. De deputatie acht 8 parkeerplaatsen voldoende, gezien de omvang van het project.

De hinder voor de omwonenden zal eerder beperkt zijn. Er zijn 8 appartementen in het gebouw, hiervoor worden er 8 parkeerplaatsen voorzien. Er kan worden gesteld dat het parkeren van voertuigen op de openbare weg eerder sporadisch zal nodig zijn.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Men wenst de bestaande bebouwing af te breken. Deze bestaat gedeeltelijk uit twee bouwlagen met schuin dak en gedeeltelijk uit één bouwlaag met schuin dak, langsheen de straatzijde. De achterbouw tegen de linker perceelsgrens bestaat uit 1 bouwlaag met schuin dak.

Het is inderdaad zo dat de bestaande bebouwing werd opgericht tegen de linker perceelsgrens.

Het nieuwe gebouw wordt opgericht conform volgend profiel, zijnde 16m00 op het gelijkvloers, 13m00 op de eerste verdieping en 9m00 als dakbasis. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m00, de nokhoogte 10m60. Het gabariet is gangbaar voor dergelijke bebouwing.

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden door deze aanvraag. In de

ruime omgeving bevinden zich nog een aantal meergezinswoningen.

Beroeper verwijst naar een precedent, vergund door de deputatie in dezelfde straat. Dit betrof eveneens een meergezinswoning. Toen was de deputatie eveneens van oordeel dat de draagkracht van het perceel niet werd overschreden.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

Er wordt een hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening geplaatst, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden voor wie de beroepstermijn begint te lopen vanaf de dag na die van de aanplakking, maar zij brengen geen attest van aanplakking bij.

Uit het administratief dossier blijkt dat de verwerende partij de bestreden beslissing bij aangetekende brief van 17 september 2012 betekend heeft aan de aanvrager, die dan beschikt over een termijn van 10 dagen om de bestreden beslissing aan te plakken.

De verzoekende partijen hebben alleszins tijdig bij de Raad beroep ingesteld bij aangetekende brief van 22 oktober 2012, want de beroepstermijn is dan nog niet verstreken, zelfs wanneer de aanvrager de bestreden beslissing onmiddellijk zou aangeplakt hebben.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat een verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moeten de verzoekende partijen het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen 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 menen te kunnen of te zullen ondervinden. Dan beschikken de verzoekende partijen over het belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De verzoekende partijen verwijzen naar hun tijdens het openbaar onderzoek ingediend bezwaarschrift, dat zij ook bij hun beroepsverzoekschrift voegen, samen met een kopie van het inplantingsplan waarop de volgens hen toekomstige situatie is ingekleurd.

De verzoekende partijen zijn de eigenaars van de onmiddellijk links aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, grenzende percelen 621h en g, en vrezen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing gedwongen zullen zijn tegen de wachtgevel aan te bouwen, waardoor zij hun mogelijkheden voor een halfopen bebouwing gehypothekeerd zien en zij zich gediscrimineerd voelen.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, verleent de verzoekende partijen niet zonder meer het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad aanvaardt echter de door de verzoekende partijen ingeroepen ‘verminderde bouw mogelijkheden’ op hun perceel als hinder en nadelen die rechtstreeks kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing, voldoende aannemelijk en concreet zijn en een causaal verband kunnen hebben met de uitvoering van de bestreden beslissing, zodat de verzoekende partijen beschikken over het belang om bij de Raad beroep in te stellen, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Vooraf

Alleen het oorspronkelijk ingediend verzoekschrift geldt principieel als uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep bij de Raad en van de middelen waarop dit beroep steunt.

De Raad weert de toelichtende nota, waarin de verzoekende partijen voor het eerst een onderdeel met als titel “DE MIDDELEN” vermelden, dan ook uit de debatten, voor zover de verzoekende partijen daarin niet in het oorspronkelijk ingediend verzoekschrift vermelde ‘geschonden geachte regelgeving (en de wijze van schending)’ vermelden.

De verzoekende partijen hebben de in hun toelichtende nota aangevoerde schending van de gemeentelijke parkeerverordening, in combinatie met de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (doordat, omwille van de eerder beperkte hinder, 8 parkeerplaatsen aanvaard zijn, terwijl er 12 vereist zijn), op geen enkele wijze vermeld in hun oorspronkelijk verzoekschrift, zodat de Raad deze schending niet beoordeelt.

B. Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen roepen de schending in van de goede ruimtelijke ordening en het gelijkheidsbeginsel, omdat de bestreden beslissing hen de mogelijkheid ontnaemt om in de toekomst een dubbelwoning op te richten tot op 3 meter van de grens met het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De verzoekende partijen beschouwen de bestreden vergunning, die vroeger op verschillende bestuursniveau's geweigerd is, als een vorm van discriminatie.

In hun toelichtende nota verwijzen de verzoekende partijen expliciet naar artikel 4.3.1, §1, 1^b VCRO, het gelijkheidsbeginsel en de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, in combinatie met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en artikel 4.7.15 VCRO samen met artikel 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partijen stellen niet te begrijpen dat de verwerende partij plots, zonder afdoende motivering, een stedenbouwkundige vergunning verleent voor een project dat quasi identiek is aan een eerdere aanvraag, waarvoor de verwerende partij op 2 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd heeft.

Volgens de verzoekende partijen kunnen eventuele verstoringen van een goede ruimtelijke ordening in de omgeving niet impliceren dat verdere verstoringen mogelijk zijn, moet een blinde gevel of wachtgevel vermeden worden en blijft de verwerende partij in gebreke hun bezwaar (in verband met de toekomstige ordening van hun eigendom) te onderzoeken en te behandelen, anders dan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol, in eerste administratieve aanleg.

Beoordeling door de Raad

1.

Het enig (te beoordelen) middel van de verzoekende partijen heeft betrekking op het gelijkheidsbeginsel, een goede ruimtelijke ordening en hun eerder, tijdens het openbaar onderzoek, ingediend bezwaarschrift.

Ook al voeren de verzoekende partijen oorspronkelijk formeel geen schending aan van een welbepaalde rechtsregel, toch blijkt uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen in hun beroepsverzoekschrift bij de Raad wel duidelijk van welke rechtsregels en beginselen van behoorlijk bestuur zij de schending bedoelen.

De verwerende partij was dan ook perfect in staat om haar verweer te voeren, ook al heeft zij er voor geopteerd dit niet te doen door het niet indienen van een antwoordnota.

De rechten van verweer van de verwerende partij zijn niet geschaad.

2.

De bekendmaking van een vergunningsaanvraag via een openbaar onderzoek heeft als doel, enerzijds al wie bezwaren heeft tegen een aanvraag de mogelijkheid te bieden bezwaren en opmerkingen mee te delen en, anderzijds aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken zodat die met kennis van zaken kunnen beslissen.

Het recht om een bezwaar in te dienen verplicht de betrokken overheid de regelmatigheid en de gegrondheid van de ingediende bezwaren te onderzoeken en te beoordelen.

De vergunningverlenende overheid onderzoekt en evalueert de bezwaren en opmerkingen en betreft ze bij haar beoordeling.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Als gevolg van het devolutief karakter van het administratief beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw volledig onderzoeken op basis van een eigen beoordeling van de gehele aanvraag, zowel met betrekking tot de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag.

De motiveringsplicht van de verwerende partij betekent niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorafgaande procedure verstrekke adviezen of argumenten punt voor punt moet beantwoorden of weerleggen, noch dat zij gebonden is door de motivering van de voor haar bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Wanneer de verwerende partij echter in haar beoordeling afwijkt van de negatieve adviezen van het college van burgemeester en schepenen en/of van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en/of van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en toch beslist dat een aanvraag vergunbaar is en verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing met betrekking tot dit aspect des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

3.

De aanvraag is inderdaad een heraanvraag, zoals reeds weergegeven in het feitenrelaas.

De verwerende partij heeft op 2 december 2010 geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor de vorige aanvraag voor de sloop van een woning en een garage en de bouw van 8 appartementen en 8 autostaanplaatsen tot op de linker perceelsgrens, en heeft toen, als volgt, de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol in eerste administratieve aanleg bijgetreden:

'het op deze plaats geschikter is om een vrijstaande woning op te richten', 'rekening houdend met de grootte van het perceel (28m71 breed), zeker gelet op de landelijke omgeving. Het is inderdaad zo dat de bestaande bebouwing werd opgericht tegen de linker perceelsgrens, doch, deze bebouwing is historisch zo gegroeid. Wanneer de ruimtelijke kwaliteit verbeterd kan worden, dient dit zeker in overweging genomen te worden'.

Samenvattend kan gesteld worden dat door het gewijzigde profiel en de functie (meergezinswoning) de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt.

Hoewel er in de omgeving meergezinswoningen voorkomen, bestaat het merendeel van de bebouwing uit eengezinswoningen met landelijk karakter. 8 woongelegenheden op een beperkt perceel horen niet thuis in het buitengebied'.

De motivering van de eerdere weigeringsbeslissing sluit grotendeels aan bij het door de verzoekende partijen met betrekking tot de (eerdere en de) huidige heraanvraag geformuleerd bezwaar, evenals met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol en van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar met betrekking tot de huidige heraanvraag, maar staat volledig haaks op de motivering van de bestreden beslissing over de huidige heraanvraag.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij haar nieuw, en ten opzichte van de vorige beslissing volledig tegengesteld standpunt; nergens in de bestreden beslissing verantwoordt.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing onder “Titel 3 Omschrijving en historiek van de aanvraag” wel dat zij op 2 december 2010 al een vergunning geweigerd heeft voor de sloop van een woning en een garage en de bouw van 8 appartementen en 8 autostaanplaatsen, en verder, bij ‘Titel 5 Argumentatie beroeper’ dat zij in de nabije omgeving (Sluisstraat 165) appartementen vergund heeft en eventuele intenties van een buur geen stedenbouwkundige leidraad zijn, evenals tenslotte in “Titel 8 Openbaar onderzoek” dat de inhoudelijke behandeling van de bezwaren, waaronder de intentie van de eigenaar van het aanpalend linker perceel om een dubbelwoonst te plaatsen op 3 meter van de perceelsgrens, verder wordt opgenomen.

Bij de eigenlijke “Beoordeling” (“Titel 9”) besteedt de verwerende partij echter helemaal geen aandacht meer aan al deze gegevens en beperkt de verwerende partij zich tot de volgende uiteenzetting:

‘Het nieuwe gebouw wordt opgericht conform volgend profiel, zijnde 16m00 op het gelijkvloers, 13m00 op de eerste verdieping en 9m00 als dakbasis. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m00, de nokhoogte 10m60. Het gabariet is gangbaar voor dergelijke bebouwing.

De draagkracht van het perceel wordt niet overschreden door deze aanvraag. In de ruime omgeving bevinden zich nog een aantal meergezinswoningen.

Beroeper verwijst naar een precedent, vergund door de deputatie in dezelfde straat. Dit betrof eveneens een meergezinswoning. Toen was de deputatie eveneens van oordeel dat de draagkracht van het perceel niet werd overschreden.

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 19 juli 2012, gelet op bovenstaande motivering.’

Omwillen van de voorgeschiedenis van de aanvraag, het door de verzoekende partijen met betrekking tot de (vorige en de) huidige heraanvraag geformuleerd bezwaar en de afwijkende standpunten van zowel het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol als van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, volstaat een dergelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening helemaal niet.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in verband met het in de bestreden beslissing vermeld ‘precedent’ overigens gesteld dat ‘Dit betrof eveneens een meergezinswoning. Echter, toen was de deputatie van oordeel dat de draagkracht van het perceel niet werd overschreden. In casu, mede als gevolg van de voorziene bebouwing en

verharding en het gebrek aan het aantal parkeerplaatsen, is het voorliggend ontwerp niet vergunbaar'.

Blijkbaar heeft dit 'precedent' vooral betrekking op de functie (meergezinswoning) van het gebouw en niet, in tegenstelling tot de huidige heraanvraag, waarvoor de verwerende partij de bestreden beslissing genomen heeft, op de discussie over 'vrijstaande bebouwing / kopgebouw' in functie van de ruimtelijke kwaliteit in de toekomst.

Het enig middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 augustus 2012, waarbij aan de aanvrager onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met 8 appartementen en met 8 autostaanplaatsen op een perceel gelegen te 2400 Mol, Sluis 128 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 622G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS