

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0020 van 29 maart 2011
in de zaak 1011/0175/SA/2/0160

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]
3. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Jan BERGÉ en Justin SIMENON
kantoor houdende te 3000 Leuven, Naamsestraat 165
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dany SOCQUET
kantoor houdende te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

*Verzoekende
partij tot
tussenkomsst:*

de nv [REDACTED], met zetel 3201 Langdorp, [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 27 oktober 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 2 september 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot van 15 april 2010 ontvankelijk verklaard en gedeeltelijk ingewilligd door het verbinden van voorwaarden aan de te verlenen vergunning.

De deputatie heeft aan de tussenkomsende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van lokalen voor een jeugdbeweging in recreatiegebied.

Het betreft een perceel gelegen te 3201 Langdorp, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 22 maart 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Justin SIMENON die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Dany SOCQUET die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partij is schriftelijk verschenen.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (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.

III. TUSSENKOMST

De vzw ■■■■ vraagt met een op 16 november 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 22 februari 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

De Raad vraagt de verzoekende partij tot tussenkomst evenwel het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting die zal georganiseerd worden omtrent het schorsingsverzoek.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tot tussenkomst schriftelijk verschijnt en dat het gevraagde bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte op te treden, nog niet werd medegedeeld. Nu uit het verder verloop van de schorsingsprocedure zal blijken dat de behandeling van deze procedure onbepaald zal worden uitgesteld, zal de beslissing inzake de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst worden uitgesteld tot de procedure ten gronde.

IV. FEITEN

Op 28 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Aarschot een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van lokalen voor jeugdbeweging in recreatiegebied”*.

Het betreft een nieuw te bouwen jeugdlokaal met twee niveaus, waarvan het bovenste gesitueerd is onder het dak. Van het terrein wordt een eerder klein gedeelte ontbost, maar de rest van de bomen blijven behouden.

Het gebouw zal niet enkel onderdak bieden aan de plaatselijke jeugdbeweging, maar het is de bedoeling om het gebouw in de toekomst te verhuren als weekendplaats en als kampplaats.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in recreatiegebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde 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 8 januari 2010 tot en met 7 februari 2010, worden negen bezwaarschriften ingediend, onder andere uitgaande van twee van de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 15 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Brandweer van Aarschot brengt op 1 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aarschot verleent op 15 april 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening.

...

De voorgestelde bestemming van een jeugdverblijfplaats is conform de bestemming recreatiegebied op het gewestplan. De aangrenzende gewestplanzones zijn natuurgebied, bosgebied en woongebied met landelijk karakter.

Voor de bouw dient in totaal 1.280m² ontbost te worden. Deze ontbossing wordt gecompenseerd (COMP/10/0002/VB) en maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning. De ontbossing gebeurt volgens de aanbevelingen van het ANB.

Algemene conclusie;

Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

“ ...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 31 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 19 augustus 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de gebiedsbepaling.

...

Op microschaal dient er nog gekeken te worden naar de relatie met de aanpalende woningen. De bouwstijl, het materiaalgebruik en het gabarit refereren naar de plaatselijk voorkomende bouwstijlen. De inplanting links vooraan op het perceel zorgt voor een directe aansluiting van het gebouw op de bebouwing van het plaatselijke woonlint. Het wordt bijgevolg ingeplant op dezelfde manier zoals de meeste woningen uit de directe omgeving. De afstand tot de perceelsgrens aan de linkerzijde bedraagt 6m. Voor de inplantingen van een ééngezinswoning is een zijdelingse bouwvrije strook van 6m algemeen gangbaar. Weliswaar heeft het gebouw een andere functie dan een woonfunctie.

Jeugdlokalen stralen een andere dynamiek uit op de nabije omgeving dan eengezinswoningen. In tegenstelling tot de weekends is er tijdens de weekdays nauwelijks activiteit in en rond de lokalen. Nog anders is de situatie tijdens de zomermaanden wanneer de gebouwen verhuurd worden voor jeugdkampen. Jeugdbewegingen en jeugdkampen zijn onderdeel van onze opvoeding en onze maatschappij. Kinderen hebben nood aan ruimte om te spelen. Ondanks de in het gewestplan voorziene mix van wonen en recreatie vlak langs elkaar dient in het bijzonder aandacht besteed te worden aan de relatie tussen de jeugdlokalen en de aanpalende woningen.

Mits het hanteren van voor de locatie aangepaste stedenbouwkundige normen tussen beide gebiedsfuncties kunnen ze naast elkaar voorkomen zonder dat de ene afbreuk doet aan de andere. Hiertoe dient deze algemene gangbare zijdelingse bouwvrije strook van 6m aangepast te worden aan de specifieke functie van de jeugdlokalen. De voorziene strook van 6m biedt slechts minimale garanties naar de aanpalende woning aangaande burenhinder zoals, rust en privacy. Nochtans zijn hiertoe meerdere ruimtelijke oplossingen beschikbaar.

Een eerste aanpassing kan gebeuren door het verbreden van de linker zijdelingse bouwvrije strook van 6m naar ongeveer 20m. Aanvullend hierop kan evenwijdig met en over de hele lengte van de linker perceelsgrens, op een afstand van 15m een draadafsluiting geplaatst worden zodat de speelzone over het hele terrein beperkt blijft tot op een aanvaardbare afstand tot de aanpalende linker woning. Deze zone dient bebost te blijven en dient als niet toegankelijke buffer tussen het woonlint en de recreatiezone.

Voorts kunnen de deur- en raamopening van de keuken verplaatst worden naar de achtergevel. Hetzelfde kan gebeuren door het hoge schuifraam van de gevel gericht naar de linker buurman te verwisselen met het kleinere raam uit de voorgevel. Zo zal er minder inkijk mogelijk zijn en zal er bij openstaande ramen minder lawaaihinder zijn voor de linker buurman. Door de raamopeningen te beperken in de gevel gericht naar de linker buurman en door de opengaande delen te beperken tot de nooddeur wordt de kans op gebruik van de linker zijstrook aanzienlijk beperkt. Op deze manier wordt de circulatie in en rond het gebouw geconcentreerd aan de achtergevel en de inkomgevel aan het speelplein. Dit kan ruimtelijk nog versterkt worden door het optrekken van een muur aan de achtergevel en in het verlengde van de zijgevel om met een ruimtelijk element aan te geven dat de activiteiten zich bij voorkeur aan de achterzijde en de speelpleinzijde van het gebouw manifesteren.

Op deze manier kan een evenwichtige en verantwoorde inplanting van de jeugdlokalen bekomen worden binnen de recreatiezone enerzijds en kan het project op een aanvaardbare wijze toch nog aansluiten op de bebouwing van het woonlint waarbij mogelijke lawaai- of privacyhinder uitgesloten worden.

Deze voorgestelde aanpassingen aangaande de inplanting van het gebouw zijn fundamenteel ten opzichte van de ingediende aanvraag zodat deze binnen de huidige procedure niet in aanmerking komen voor vergunning. Enkel kleine planaanpassingen kunnen tijdens de beroepsprocedure in aanmerking komen voor vergunning. Een nieuw aangepast plan dient op de gemeente ingediend te worden.

Conclusie

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

- Het huidige voorstel biedt onvoldoende garanties aangaande lawaaihinder ten opzichte van de naastgelegen woningen;*
 - Minimale buffermaatregelen tussen het woongebed en het recreatiegebied ontbreken.*
- ...*

Na de partijen te hebben gehoord op 2 september 2010, beslist de verwerende partij op 2 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Een eerste aanpassing kan gebeuren door de linker zijdelingse bouwvrije strook van 6m niet aan te wenden als verblijfsruimte maar als buffer te beschouwen. Deze zone dient bebost te blijven en dient als niet toegankelijke buffer tussen het woonlint en de recreatiezone.

Voorts kunnen de deur- en raamopening van de keuken verplaatst worden naar de achtergevel. Hetzelfde kan gebeuren door het hoge schuifraam van de gevel gericht naar de linker buurman te verwisselen met het kleinere raam uit de voorgevel. Zo zal er minder inkijk mogelijk zijn en zal er bij openstaande ramen minder lawaaihinder zijn voor de linker buurman.

Door de raamopeningen te beperken in de gevel gericht naar de linker buurman en door de opengaande delen te beperken tot de nooddeur wordt de kans op gebruik van de linker zijstrook aanzienlijk beperkt. Op deze manier wordt de circulatie in en rond het gebouw geconcentreerd aan de achtergevel en de inkomgevel aan het speelplein. Dit kan ruimtelijk nog versterkt worden door het optrekken van een muur aan de achtergevel en in het verlengde van de zijgevel om met een ruimtelijk element aan te geven dat de activiteiten zich bij voorkeur aan de achterzijde en de speelpleinzijde van het gebouw manifesteren.

Tijdens de hoorzitting werd door de beroepsindieners vooral de parkeerproblematiek in de [REDACTED] aangekaart en de te verwachten geluidsoverlast. Op de plannen zijn geen parkeervoorzieningen weergegeven. In de beschrijvende nota wordt gesproken van een kiss&ridezone. De beroepsindieners verwachtten een aanzienlijke verkeersdruk ten gevolge van de wekelijkse activiteiten, jeugdkampen, fuiven en bals. De fuiven en bals zullen ook voor veel lawaai, niet reglementair geparkeerde wagens en nachthinder zorgen. De [REDACTED] wenst te benadrukken dat de site heel vlot met het openbaar vervoer te bereiken (treinstation op heel korte afstand) is en dat de kinderen vooral met de fiets zullen komen. Aangaande fuiven en bals herhaalde de afgevaardigde van de [REDACTED] dat dit thema voorafgaandelijk met de stad werd besproken en dat deze niet georganiseerd zouden worden in de lokalen. Verder benadrukte de afgevaardigde van de stad Aarschot dat indien er zich problemen voordoen met de verkeersafwikkeling in de [REDACTED], het aan de stad toekomt de gepaste maatregelen aan het openbaar domein te treffen, maar dat het nemen van zulke maatregelen uiteraard buiten deze aanvraag valt.

Aangaande de verkeersproblematiek kan gesteld worden dat in een latere stedenbouwkundige aanvraag de verdere aanleg van de buitenruimte (momenteel beperkt tot een onverharde speelzone en toegang), waaronder een verantwoord aantal parkeerplaatsen, het concreet invullen van de kiss&ridezone, fietsenstalling, mogelijk terras met zit-of eetbanken voor de kinderen, etc. verder ruimtelijk onderzocht kunnen worden.

Aangaande de geluidshinder zal een meer doordachte plaatsing van de ramen in de gevels al een verbetering vormen en verder kan de bouwkeer extra aandacht besteden aan het plaatsen van bijkomende (geluids)isolatie, wat tevens de jaarlijkse stookkosten van de jeugdbeweging zal drukken. Tevens dient de 6m bouwvrije strook als een echte buffer beschouwd te worden waar op geen enkele manier activiteiten kunnen plaatsvinden. Indien in deze zone ontbossingen gebeuren dienen deze onmiddellijk na het beëindigen van de ruwbouwwerken heraangeplant te worden.

Het verbieden van fuiven en bals valt niet onder de toepassingsmogelijkheden van de ruimtelijke ordening. Evenmin het verbieden van openlucht bivaks, lawaaiërende activiteiten na 10 uur 's avonds of kampvuren. De bouwheer en de stad dienen hieromtrent hun maatschappelijke verantwoordelijkheid op te nemen.

Na hoorzitting en de voorgaande overwegingen in acht genomen, komt de aanvraag in aanmerking voor een voorwaardelijke vergunning om volgende redenen:

- De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming;
- De voorgestelde inplanting van het gebouw op het terrein voorziet in een evenwichtig samengaan van verschillende functies waaronder recreatie, jeugdinfrastructuur, natuur, bos en fauna en landelijk wonen. Kortom het voorziet in een ruimtelijk verantwoorde inplanting die de beoogde mix van gelijktijdig ruimtegebruik mogelijk maakt zoals ter plaatse al lang voorkomt en tevens bevestigd werd in het structuurplan van de stad;
- Het gebouw dient als buffer tussen het woonlint en het speelplein;
- Het opleggen van bijkomende voorwaarden zal leiden tot een beter co-bestaan tussen het [REDACTED] en de woning op het aangrenzende perceel;
- De noodzakelijke buitenaanleg op het terrein kan in een latere stedenbouwkundige aanvraag verder ruimtelijk onderzocht worden.

...

Besluit:

...

Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer [REDACTED] ([REDACTED] VZW),..., te vergunnen met volgende voorwaarden:

- De deur- en raamopening van de keukens worden van de linker zijgevel naar de achtergevel verplaatst;
- Het grote schuifraam in de linker zijgevel van de polyvalente ruimte wordt verwisseld met het kleinere raam van dezelfde polyvalente ruimte van de voorgevel. Met uitzondering van de dubbele vluchtdeur zullen alle andere ramen die deel uitmaken van de polyvalente ruimte en die gericht zijn naar de buurman (linker zijgevel) uitgerust worden met niet opengaande delen;
- De linker zijdelingse bouwvrije strook van 6m mag niet aangewend worden als buitenruimte. Er mogen geen activiteiten plaatsvinden. De strook dient als een zuivere bufferstrook opgevat te worden. Eender welke constructie, verharding of buitenaanleg is verboden in deze zone. De zone dient bebost te blijven. Na het uitvoeren van de toegestane ontbossingen in deze zone dienen deze direct na het beëindigen van de ruwbouwwerken heraangeplant te worden;
- De voorwaarden van het Agentschap voor Natuur en Bos van Vlaams-Brabant zoals vermeld in hun advies van 15 februari 2010 met betrekking tot het beboste perceel, te respecteren.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend per brief van 21 september 2010, aangetekend verzonden op 27 september 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 27 oktober 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen verduidelijken hun belang als volgt:

“ ...

Zoals gesteld zijn de verzoekende partijen elk eigenaar van een woning gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het betrokken perceel.

... ”

Om evidente redenen is het bedoelde project niet in te passen in de kleine en rustige landelijke wijk aan de [REDACTED] en zal het de leefbaarheid ervan op onaanvaardbare wijze aantasten.

Het project brengt een aanhoudende geluidshinder met zich mee, ..., zowel overdag als 's nachts.

... ”

Aangezien er geen parkeerfaciliteiten zijn voorzien, zullen de auto's bij het brengen en halen van de kinderen in de [REDACTED] geparkeerd worden. De [REDACTED] zal ook als parking dienen bij de bijzondere evenementen en bij de bivakken van andere jeugdbewegingen die het heem huren.

.... ”

In het bovenstaande werd eveneens aangetoond dat de inkijk ten aanzien van de eerste en tweede verzoekende partij, en de vermindering van belichting en bezonning ten aanzien van de eerste verzoekende partij, een ernstig nadeel veroorzaakt.

.... ”

Vanuit de ramen in de linkerzijgevel van het geplande gebouw is er rechtstreekse inkijk mogelijk in alle vertrekken van de woning op perceel nr. 7 (...) alsook in de tuin. Eveneens is er rechtstreekse inkijk mogelijk in de tuin van perceel nr. 9.

... ”

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en overweegt het volgende:

“ ...

Hierbij dienen de verzoekende partijen wel aan te tonen dat zij rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing, hetgeen echter niet het geval is, zoals hierna zal blijken.

Dat verzoekers geen collectief belang kunnen voorhouden, doch in deze ieder individueel dienen aan te tonen dat zij hinder kunnen ondervinden van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, hetgeen zij echter nalaten te doen.

... ”

Beoordeling door de Raad

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

Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen 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 ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad stelt vast dat alle verzoekende partijen in de zeer nabije buurt van het perceel wonen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat zij op een voldoende wijze aantonen dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De in het verzoekschrift omschreven mogelijke lawaaihinder, zowel 's nachts als overdag, en de vermelde verkeer- en parkeerproblemen worden voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie met de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen, is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

In haar verzoekschrift tot tussenkomst, ingesteld bij aangetekende brief van 16 november 2010, verklaart de tussenkomende partij, zijnde de houder van de bestreden vergunningsbeslissing, dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken tot wanneer de Raad zich ten gronde heeft uitgesproken over het voorliggende beroep.

De raadsman van de verzoekende partijen bevestigde ter openbare terechtzitting van 22 maart 2011 dat zijn cliënten in dat geval niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan enkel bevolen worden indien die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkomende partij, zijnde de begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak omtrent de vordering tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit moment voor de verzoekende partijen geen nut meer aangezien de bestreden beslissing in die periode hen geen nadeel kan berokkenen.

Het komt de Raad voor dat in deze omstandigheden de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald dient te worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de Raad door de verzoekende partijen op gelijk welk ogenblik opnieuw gevat worden.

VII. AMBTSHALVE MIDDELEN

A. Vooraf

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald wordt uitgesteld, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op de hierna geformuleerde ambtshalve middelen die de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van het door de verzoekende partijen ingeroepen middel, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt. In zoverre aan de tussenkomende partij toelating werd verleend om in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging tussen te komen, is de Raad van oordeel dat aan de tussenkomende partij eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel.

B. Schending van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel.

Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing op geen enkel ogenblik enig gewag maakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan dit niet worden aanvaard. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor de omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de verwerende partij haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel. De omstandigheid dat de verwerende partij in de bestreden beslissing middels een stijlformule verwijst naar het bestaan van 'een verslag' waarvan zelfs niet duidelijk is of het gaat over het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel over een algemeen verslag omtrent het dossier, uitgebracht door een lid van de deputatie.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu vastgesteld moet worden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk adviseert om het beroep van de verzoekende partijen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder wat betreft de voorgestelde inplanting van het gebouw en de desbetreffende vooropgestelde aanpassingen - die volgens het verslag binnen de huidige procedure niet voor vergunning in aanmerking zouden komen -, met als gevolg onvoldoende garanties met betrekking tot lawaaihinder, rust en privacy voor de linkerbuur, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel.

In zoverre de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder wat betreft de inplanting van het gebouw, kennelijk uitsluitend oog heeft gehad voor de belangen en de noden van de verzoekende partij tot tussenkomst, zonder hierbij de belangen van de verzoekende partijen mee in overweging te nemen, en daarbij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, totaal negeert, zonder hieromtrent een verantwoording te geven, dient gesteld dat de verwerende partij op een onredelijke wijze van haar beleids- en beoordelingsvrijheid gebruik heeft gemaakt.

C. Schending van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en schending van artikel 4.7.15 V.C.R.O en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalt de randvoorwaarden waaronder een vergunning toch kan worden afgeleverd indien het aangevraagde onverenigbaar is met 1) ofwel de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken of met 2) een goede ruimtelijke ordening. Deze mogelijkheid bestaat ook wanneer de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen zoals vermeld in Titel IV, Hoofdstuk III, Afdeling 2, meer bepaald de artikelen 4.3.5 tot 4.3.8 VCRO.

In artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO wordt uitdrukkelijk gesteld dat het vergunningverlenend bestuur de vergunning enkel kan afleveren, *“wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen.”*

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO stelt tevens uitdrukkelijk dat dergelijke aan de vergunning verbonden voorwaarden niet mogen dienen *“om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen”*, en dat de voorwaarde de plannen beperkt worden aangepast, enkel betrekking kan hebben op *“kennelijk bijkomstige zaken”*.

Met de decreetswijziging van 16 juli 2010, houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van bestuurlijk beleid, in werking getreden op 19 augustus 2010, werd de modaliteit opgeheven dat de planaanpassingen enkel in eerste administratieve aanleg konden worden opgelegd.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in haar besluit van 2 september 2010 in principe voorwaarden aan de stedenbouwkundige vergunning kon verbinden teneinde het aangevraagde met het recht en met de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming te brengen. De verwerende partij kon dus ook een beperkte aanpassing van de voorliggende plannen in deze voorwaarden opnemen, op voorwaarde dat deze aanpassingen betrekking hadden op kennelijk bijkomstige zaken.

De Raad meent evenwel dat de verwerende partij in artikel twee van haar besluit voorwaarden heeft opgelegd, met inbegrip van planaanpassingen, die betrekking hebben op essentiële wijzigingen aan de oorspronkelijk ingediende plannen.

Het gaat immers niet zomaar om de verplaatsing van één enkel raam, maar om de verplaatsing van diverse ramen en deuren en tevens om de herbestemming van een bouwvrije strook naar een echte bufferstrook met verplicht behoud tot bebossing.

De omstandigheid dat deze wijzigingen aan de oorspronkelijke plannen gebeurden om tegemoet te komen aan de bezwaren en klachten van de verzoekende partijen, doet niet terzake.

De beslissing over een aanvraag tot afgifte van een stedenbouwkundige vergunning wordt in de eerste plaats opgedragen aan het college van burgemeester en schepenen. Het openbaar onderzoek garandeert aan de omwonenden dat zij hun bezwaren en opmerkingen kunnen formuleren en anderzijds verstrekt het openbaar onderzoek aan de bevoegde overheden alle inlichtingen en gegevens die zij nodig hebben om met kennis van zaken te kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is dus een substantiële pleegvorm.

Essentiële wijzigingen die aan plannen worden aangebracht zonder dat zij opnieuw aan een openbaar onderzoek worden onderworpen miskennen deze substantiële informatieplicht, zowel voor de omwonenden als voor de bevoegde overheden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen over de gewijzigde planvoorstellen hun opmerkingen en bezwaren niet hebben kunnen uiten. Ook het college van burgemeester en schepenen heeft zich omtrent deze gewijzigde plannen niet kunnen uitspreken.

De Raad meent dat de door de verwerende partij in haar artikel 2 opgelegde wijzigingen aan de plannen geen beperkte wijzigingen zijn en zeker geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. De verwerende partij schendt artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO , artikel 4.7.15 VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
2. De Raad verzoekt alle partijen in het geding om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op de in onderdeel VII.B en VII C geformuleerde ambtshalve middelen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS