

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0265 van 3 juli 2012
in de zaak 2010/0419/A/2/0380

In zake:

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe COENRAETS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Ter Kamerenlaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 mei 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 25 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek van 9 november 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een appartementsgebouw met 10 woongelegenheden en 2 commerciële ruimtes.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

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

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christophe LIPINOIS die loco advocaat Philippe COENRAETS verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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.

III. FEITEN

Op 31 maart 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met 10 wooneenheden en 2 commerciële ruimtes”*.

In de beschrijvende nota worden de wooneenheden als volgt omschreven: “5 simplexen met 2 kamers en 5 duplexen met 3 kamers”

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 april 2009 tot en met 14 mei 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de dorpsraad van [REDACTED].

De brandweer brengt op 28 april 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek weigert op 9 november 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 maart 2010, beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

4. [REDACTED] is een deelgemeente van Dilbeek en is volgens het Ruimtelijk Structuurplan ² Vlaams-Brabant geselecteerd als woonkern, het hoofddorp is Dilbeek zelf. ‘De woonkernen staan voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Het wonen is er prioritair ten opzichte van andere functies. Leegstaande woningen en gebouwen en percelen gelegen aan een uitgeruste weg worden prioritair benut. ...’

[REDACTED] grenst aan Anderlecht op de rand met Brussel. De verstedelijkingsdruk is groot. Een beperkte verdichting en een invulling met nieuwe woonprojecten kunnen ruimtelijk aanvaardbaar zijn, alleen moet erover gewaakt worden dat nog steeds een aanvaardbare gemiddelde dichtheid behouden blijft.

Het perceel is gelegen langs een uitgeruste weg, nog binnen het centrum van [REDACTED]. Het bebouwen en beperkt verdichten valt binnen de ruimtelijke visie van de woonkern [REDACTED]. Niettemin moet bij de nieuwe invulling, na afbraak van de bestaande woning, rekening gehouden worden met de draagkracht van de directe omgeving. Het te veel opdrijven van de woningdichtheid kan niet zonder meer aanvaard worden. De draagkracht van de omgeving bepaalt in hoeverre de algemeen vooropgestelde richtdichtheden haalbaar zijn. De leefbaarheid en de woonkwaliteit van de omgeving moeten voldoende gewaarborgd blijven.

De huidige woningdichtheid langs de [REDACTED], ter hoogte van het perceel van de aanvraag, bedraagt \pm 18 woningen per hectare. In het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt voor het centrum van [REDACTED] een gemiddelde woningdichtheid van 15 woningen per hectare vooropgesteld.

Het ontwerp voorziet een dichtheid van \pm 54 woningen per hectare. De vooropgestelde woningdichtheid tov de omliggende bebouwing is een drievoud van de omliggende woningdichtheid en ruimtelijk niet verantwoord.

5. Langs de [REDACTED] zijn in de nabijheid beperkt, nog ruime percelen waarop één woning in open bebouwing staat met bredere bouwvrije zijdelings stroken die een groene invulling hebben. Een tendens om deze percelen in te vullen met een vergelijkbare bebouwdichtheid zoals in voorliggend ontwerp, zal de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de omgeving beperken.

Voorliggend ontwerp heeft een gebouw met straatgevelbreedte van 30 meter. Dit lang gebouw sluit direct aan op een woningenrij van \pm 40 meter waardoor een lengte van ongeveer 70 meter ontstaat. Het open en groene zicht vanaf de straat gaat volledig verloren. Er is enkel het behoud van een beperkte bouwvrije zijdelingse strook van 3.00m langs de oostzijde.

6. Het ontwerp voorziet vier volwaardige bouwlagen. Ter hoogte van het goed zijn er geen gebouwen met vier volwaardige bouwlagen aanwezig. De directe omliggende gebouwen zijn hoofdzakelijk een eengezinswoning en zijn beperkt tot veelal twee bouwlagen (gedeeltelijk drie of derde bouwlaag in het dakvolume). Het volume en de kroonlijsthoogte die worden voorzien, met de vele dakkapellen tot een hoogte van 11.30m, passen niet binnen het omliggende straatbeeld.

De foto's 1-2-3-4 in de fotoreportage zin gebouwen met vier volwaardige bouwlagen maar liggen op ongeveer 1,5 km ten oosten langs de [REDACTED], aansluitend bij [REDACTED].

7.De aanvraag is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening gelet op de grote woningdichtheid tov de directe omgeving, het te ruime gabariet van het gebouw door het voorzien van vier volwaardige bouwlagen. De ruimtelijke kwaliteit wordt onvoldoende bewaard. Het ontwerp is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 6 april 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 6 mei 2010, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

1.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een afschrift van haar actueel geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, alsmede het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij haar verzoekschrift heeft gevoegd.

De verzoekende partij is de aanvrager van de vergunning en beschikt conform artikel 4.8.16 VCRO over het rechtens vereiste belang.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Dilbeek bracht de Raad op de hoogte dat er voor het betreffende perceel, gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED], een nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

Deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd op 11 juni 2012 verleend aan de bvba [REDACTED] en strekt tot het bouwen van een meergezinswoning.

Gelet op deze nieuwe vergunning, verleend aan de bvba [REDACTED], zijnde een derde, die betrekking heeft op hetzelfde perceel als dat waarvoor de verzoekende partij de voorliggende aanvraag heeft ingediend, vraagt de Raad aan de verzoekende partij om in een toelichtende nota een standpunt in te nemen omtrent haar actueel belang in de voorliggende procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing van 25 maart 2010.

De verwerende partij kan hierop repliceren middels een aanvullende nota.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt de verzoekende partij om, binnen een termijn van vijfenveertig dagen te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, een toelichtende nota in te dienen waarin zij haar actueel belang verduidelijkt bij het voorliggende beroep tot vernietiging.
3. Aan de verwerende partij wordt de mogelijkheid geboden om met een aanvullende nota hierover een standpunt in te nemen binnen een termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van de toelichtende nota van de verzoekende partij door de griffie van de Raad.
4. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juli 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS