

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0054 van 15 februari 2012
in de zaak 2010/0389/A/3/0356

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
architect Peter DEKEYREL
kantoor houdende te 3140 Keerbergen, Bleybergweg 14

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 24 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 maart 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek van 17 november 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het realiseren van een woningbouwproject met handelsruimte na afbraak van de bestaande bebouwing.

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 26 januari 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Architect Henri LIEKENS, in opdracht van architect Peter DEKEYREL die verschijnt voor de verzoekende partijen, tevens in persoon aanwezig, en advocaat Janina VANDEBROECK die loco advocaat Dany SOCQUET verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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. FEITEN

Op 31 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het realiseren van een woningbouwproject met handelsruimten na afbraak van de bestaande bebouwing”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, 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 8 september 2009 tot en met 7 oktober 2009, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Riobra brengt op 8 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Provinciale Brabantse Energiemaatschappij brengt op 19 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 23 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Leuven brengt op 9 november 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 12 november 2009 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lubbeek weigert op 17 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De aanvraag is strijdig met de planologische voorschriften die voor dit gebied gelden, i.c. het gewestplan Leuven goedgekeurd bij K.B. van 07/04/1977. Het bouwterrein ligt weliswaar in een woongebied en binnen deze zonering zijn appartementsgebouwen in principe mogelijk, zelfs het bovenwinkelen.

Gezien het uitrustings- en ontsluitingsniveau van de woonkern [REDACTED] is een verdichting van het wonen niet uitgesloten en kan wel ingestemd worden met het optimaal aanwenden van de beschikbare bouwgronden. Daarbij kan echter niet voorbij gegaan worden aan de specifieke karakteristieken van de plaats. Bepalend is immers het bestaand gabariet dat aanwezig is in de straat. De typologie van bebouwing in deze kern, zowel aan dezelfde zijde van de straat als de overzijde bestaat uit maximaal van twee bouwlagen en een zadeldak en hoofdzakelijk ééngezinswoningen. Aan de overzijde van de straat is weliswaar een andere typologie terug te vinden (OCMW gebouw en rustoord, maar deze gebouwen hebben een ander doel en functie, in relatie tot de zonering van het gebied zodat dit niet als referentie voor het bouwproject kan dienen.

De typologie van 2 bouwlagen wordt in het bouwproject duidelijk niet gevolgd. Er wordt geopteerd voor een bijkomende bouwlaag met dakprofieling. Dit is te zeer afwijken binnen het straatbeeld en in strijd met de richtinggevende bepalingen bij het gewestplan.

Die bouwtypologie wordt nog doorgetrokken aan de zijde van de [REDACTED] zowel in bouwhoogte en bouwdiepte. Ook langs deze zijde is de invulling op het perceel te sterk afwijkend ten opzichte van de bestaande aanwezige bebouwing in de straat. De aanzet tot mogelijke invulling langs de [REDACTED] werd jaren geleden al bepaald door de goedkeuring van de verkaveling met kenmerk 176/V/44, nl. enkel ééngezinswoningen langs de [REDACTED]. Het aantal wooneenheden dat wordt voorgesteld is overdreven. Er worden 22 wooneenheden voorgesteld op een grondoppervlakte 3356m² of meer dan 60 woningen/ha. Een dergelijke hoge verdichting is niet terug te vinden binnen het straatbeeld.

Het ingediend project voldoet evenmin aan eerder gemaakte afspraken. Tijdens de bespreking op 04/06/2008 werd duidelijk gesteld dat het aantal bouwlagen te hoog was. De opdeling tussen de appartementen moet minimaal 7m bedragen, hetgeen niet gevolgd wordt op de plannen. Langs de zijde van de [REDACTED] is een handelsruimte niet gewenst en met het project een aanzet geven naar de bebouwingsvorm die in de straat aanwezig is (enkel ééngezinswoningen, geen appartementen). Bovengrondse parkings in de tuinzone konden evenmin geaccepteerd worden.

...

De aanvraag werd eveneens getoetst aan het toekomstperspectief dat voor de kern van [REDACTED] wordt aangehouden: Lubbeek wordt in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) omschreven als een buitengebiedgemeente. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) werden de kernen aangeduid: Lubbeek, [REDACTED] werd aangeduid als een woonkern tussen het kruispunt [REDACTED] en kruispunt [REDACTED].

...

Omwille van de hierboven aangehaalde redenen is het ingediend project strijdig met de algemeen geldende en gangbare stedenbouwkundige normen. Het inbrengen van een nieuwe gebouwtypologie heeft hier dus ingrijpende gevolgen op de terreininrichting en het straatbeeld. Er is geen enkele ruimtelijke omstandigheid voorhanden die een hogere dichtheid en zwaarder bouwprogramma kan verantwoorden.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 17 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 23 februari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 18 maart 2010, beslist de verwerende partij op 18 maart 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

3. Het voorliggende project voor 22 appartementen boven een verdieping van handelsruimtes en een kleinere kantoorruimte is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Op zich is verdichting binnen het centrumgebied van [REDACTED] stedenbouwkundig wel verantwoord, maar de beoogde verdichting is overdreven. Met een woningdichtheid van 64,5 woningen/ha zou het project in schril contrast staan tot de gemiddelde woningdichtheid van nog geen 8 woningen/ha langs de [REDACTED]. Maar ook ten opzichte van de gemiddelde woningdichtheid langs dezelfde zijde van de [REDACTED] zou het project bijna een verviervoudiging betekenen. Dit is niet verantwoord. Een verdichtingsproject moet wel nog steeds in verhouding staan tot de bestaande omgeving. Het voorliggend project staat niet in verhouding tot de bestaande bebouwing, vooral langs de [REDACTED].

Het project is zelfs niet op schaal van de kern van [REDACTED]. Verwijzen naar de grootschaligere bebouwing aan de overzijde van zowel de [REDACTED] als de [REDACTED] heeft geen zin. Zo liggen enerzijds de gebouwen van het OCMW, de serviceresidentie en het rustoord in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en anderzijds het bouwcentrum [REDACTED] in een zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's. In deze bestemmingsgebieden worden andere stedenbouwkundige normen gehanteerd dan in een woongebied. Een bouwtypologie aanvaardbaar voor het ene gebied kan niet zomaar overgenomen worden in een ander gebied. Bovendien sluit het betrokken goed hier ook ruimtelijk niet aan op deze andere bestemmingsgebieden. Het project dient een geheel te vormen met de bestaande woningenrij langs de betrokken zijde van de [REDACTED].

4. Het feit ook dat er handels- en kantoorruimtes en appartementen langs de [REDACTED] worden voorzien, in dezelfde mate als langs de [REDACTED], is niet aanvaardbaar. Er zou op zijn minst een overgang gecreëerd moeten worden naar de bestaande typerende bebouwingsvorm langs de [REDACTED], met name vrijstaande eengezinswoningen. Daarnaast is het volgens het voorliggend ontwerp zonder meer mogelijk om de benedenverdieping als 1 grote handelszaak in te richten. Een grootschalige handelszaak zou hier vanuit ruimtelijk standpunt echter niet op zijn plaats zijn. Enkel met het wonen verweven kleinhandelszaken dienen gestimuleerd te worden in het betrokken centrumgebied van [REDACTED].

5. Dat het project onvoldoende rekening houdt met de bestaande bebouwing in zijn onmiddellijke omgeving, blijkt ook uit het ontworpen bouwvolume. De bestaande woningen op de aanpalende percelen bestaan maximaal uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Langs de voorgevels wordt dit in het voorliggend ontwerp nog wel gerespecteerd, maar langs de achtergevels heeft het gebouw door de 10 brede dakuitbouwen op de

tweede verdieping toch wel het uitzicht van 3 bouwlagen. Dit is hier niet aanvaardbaar, er wordt te veel inkijk gecreëerd vanuit de appartementen naar de omliggende percelen toe. Te meer ook dat net langs deze zijde alle leefruimtes en terrassen zijn gesitueerd. Er kan dan ook gesteld worden dat het voorliggend project aanleiding zou geven tot een schending van privacy van de omwonenden.

6. Ook de voorziene inrichting van het terrein leidt tot een bijkomende hinder voor de aanpalenden. De drukte van het aan- en afrijden van wagens in functie van de handelsruimtes heeft trouwens niet alleen een negatieve impact op de omliggende tuinzones, maar zou ook de woonkwaliteit van de eigen bewoners van het appartementsgebouw aantasten.

Het principe van de parkeerplaatsen achter het gebouw leidt eveneens tot een overdreven terreinbezetting. De tuinzone wordt grotendeels in beslag genomen door de parkeerplaatsen, waardoor de noodzakelijke doorgroening van het niet-bebouwde deel van het terrein in het gedrang komt. Bovendien worden de inrit en de parkeerplaatsen tot op 2.00m van de perceelsgrenzen voorzien. Dit is te beperkt, te meer dat er ook hoogteverschillen tot ±2.30m moeten overbrugd worden.

7. Uit al deze elementen blijkt heel duidelijk dat het voorgestelde bouwprogramma te zwaar is, de ruimtelijke draagkracht van het betrokken goed wordt ruim overschreden. Een ander project, beperkter qua verdichting en qua omvang en dat voldoende rekening houdt met de gekende bestaande bebouwde omgeving en met de bovengaande opmerkingen, kan eventueel wel in aanmerking komen voor een vergunning.

...

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 op 26 maart 2010 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 24 april 2010, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen beschikken als aanvragers conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep.

C. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

1.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van het voorliggende beroep. De verwerende partij voert aan dat het inleidend verzoekschrift geen middelen in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO bevat en dat de verzoekende partijen zich in hun uiteenzetting hebben beperkt tot de vaststelling dat het project conform de bestaande wetgeving is ingediend en dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen hebben naar het

oordeel van de verwerende partij met andere woorden nagelaten aan te tonen dat de bestreden beslissing ‘... zou zijn genomen met schending van de voorgeschreven bepalingen van de VCRO, dan wel strijdig zou zijn met eventuele beginselen van behoorlijk bestuur.’

2.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen in wezen niet, minstens niet rechtstreeks, op de door verwerende partij ingeroepen exceptie. De verzoekende partijen stellen anderzijds dat hun wederantwoordnota ‘een aanvulling’ vormt op hun verzoekschrift en dat de bestreden beslissing onregelmatig is omdat ‘zij strijdt met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en beginselen van behoorlijk bestuur’.

De verzoekende partijen voeren vervolgens aan dat de gemeente ten onrechte heeft nagelaten het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar te vragen, dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de ruimtelijke verenigbaarheid – los van elke planologische zonering – diende te baseren op alle aanwezige bebouwing, dat zij ongelijk werden behandeld en dat de verwerende partij haar beoordeling heeft gemaakt op grond van hypothesen in plaats van op feiten.

Beoordeling door de Raad

1.

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard indien vastgesteld moet worden dat de in het verzoekschrift vervatte *grievens* inhoudelijk niet kunnen beschouwd worden als een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, met inbegrip van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

2.

De Raad is met de verwerende partij dan ook van oordeel dat het inleidend verzoekschrift geen omschrijving bevat van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve evenmin van de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt of worden.

De Raad dient immers vast te stellen dat in het inleidend verzoekschrift in essentie enkel wordt geantwoord op overwegingen uit de bestreden beslissing doch slechts in die zin dat stelselmatig het tegendeel wordt beweerd zonder dat hierbij in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO wordt aangegeven welke, en dus evenmin hoe, de bestreden beslissing regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

De verzoekende partijen lijken met hun beroep dan ook kennelijk aan te sturen op een uitspraak van de Raad omtrent de opportuniteit van het afleveren van de door haar nagestreefde stedenbouwkundige vergunning. Gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het evenwel niet toe aan de Raad om een dergelijke uitspraak te doen.

3.

De Raad wenst tot slot op te merken dat enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van een beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt. Wanneer vastgesteld moet worden dat de verzoekende partijen hebben nagelaten om in het inleidend verzoekschrift middelen in de zin van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO op te nemen dan kan dit gebrek niet gecorrigeerd worden middels de wederantwoordnota.

Het gaat derhalve niet op om in de wederantwoordnota de redenen van het beroep anders uit te leggen dan in het inleidend verzoekschrift het geval was. De Raad kan bijgevolg geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van de middelen zoals opgenomen in de wederantwoordnota.

De exceptie dient aangenomen te worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER