

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 oktober 2019 met nummer RvVb-S-1920-0134  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0795-SA

Verzoekende partij	de heer <b>Carl VANDEN BULCKE</b>  vertegenwoordigd door advocaten Jozef UBAGHS en Annemie VAN HOVE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2200 Herentals, Lierseweg 116
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomenende partij	de heer <b>Tom VAN DEN BORG</b>  vertegenwoordigd door advocaat Koen VERHAEGEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2970 Schilde, Vloeyenbergdreef 1

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 14 juni 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 28 december 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning met één studio en twee appartementen op de percelen gelegen te 2610 Wilrijk, Jozef Kenneslei 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 43, sectie A, nummer 184X2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 augustus 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 4 september 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 24 september 2019.

Advocaat Sofie PAPEN, *loco* advocaat Annemie VAN HOVE, en advocaat Jozef UBAGHS voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaten Koen VERHAEGEN en Stijn SCHÜTT voeren het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 17 oktober 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning met één studio en twee appartementen”* op het perceel gelegen te 2610 Wilrijk, Jozef Kenneslei 12.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 3 ‘Heistraat en omgeving’, goedgekeurd op 29 juni 1992, in een zone voor woningen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. Er gelden op basis van dit ruimtelijk uitvoeringsplan geen specifieke voorschriften.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd. De aanpalende eigenaars zijn overeenkomstig artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning aangeschreven, maar er zijn geen bezwaren ontvangen binnen de vervaltermijn van dertig dagen.

De hulpverleningszone Antwerpen 1 adviseert voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 december 2018 om de omgevingsvergunning te weigeren.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 28 december 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

#### Omgevingstoets

**Toetsing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving en de goede ruimtelijke ordening**

#### **Functionele inpasbaarheid**

*De stad telt heel wat eengezinswoningen, herenhuizen en tal van grondgebonden woningen. Echter worden deze woningen steeds vaker opgedeeld in kleinere woonentiteiten. Ook zijn er steeds minder vergunningen voor de bouw van eengezinswoningen. Om gezinnen in de stad te kunnen blijven aantrekken en behouden is*

het nodig om de eengezinswoningen te beschermen. Het grootste appartement bedraagt circa 60 m<sup>2</sup> netto. Deze oppervlakte is onvoldoende om een groot gezin te herbergen. Hieruit kunnen we concluderen dat door de afbraak van een eengezinswoning en de bouw van een meergezinswoning met 3 wooneenheden, de densiteit op onaanvaardbare redenen stijgt. Dit verhoogt de druk op het perceel, het bouwblok en de wijk onaanvaardbaar waardoor de draagkracht van de site wordt overschreden.

Tevens is de verwevenheid van functies een essentieel kenmerk van een binnenstedelijk gebied. Maar een te grote mix van verschillende functies of een te grote concentratie van één bepaalde functie kan tevens voor conflicten en overlast zorgen. Voorbeelden van overlast hierbij zijn geluidsproductie, parkeerdruk, mobiliteitsgeneratie. Ook is er een verschil tussen typologieën die niet via de functiebeperkingen kunnen opgevangen worden. De impact van een appartementsgebouw is bijvoorbeeld heel anders dan dat van een rijhuis voor één gezin. De typologie en schaal kunnen overlast genereren door middel van concentraties.

Gezien bovenstaande argumentatie is de geplande uitbreiding van het woonprogramma storend voor de omgeving en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

...

#### **Mobiliteitsimpact (onder andere toetsing parkeerbehoefte)**

Het algemene principe is dat een bouwaanvraag in vele gevallen een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, dient het parkeren maximaal op eigen terrein te worden voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode artikel 30 (tabel) goedgekeurd door het college op 25 oktober 2014 en herzien op 1 maart 2018 vormen de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen, vermeerderen van wooneenheden en functiewijzigingen. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

Voorliggende aanvraag genereert een werkelijke parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de uitbreiding en of functiewijziging. Bij projecten tot 5 wooneenheden is de parkeernorm 1.

Voor deze aanvraag wordt het aantal wooneenheden uitgebreid van 1 naar 3 en is de parkeerbehoefte  $2 \times 1 = 2$  parkeerplaatsen. De plannen voorzien in 0 nuttige autostal- en autoparkeerplaatsen. Het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 0.

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een pand met een perceelsbreedte van minder dan of gelijk aan 8 m. Volgens art. 12, §3, 1° (Levendige plint) is een toegangspoort voor een autobergplaats niet toegelaten. Het (bijgestelde) aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt dan  $2 - 0 = 2$ .

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt  $2 - 0 = 2$ . Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen. Echter kan de berekende parkeerbehoefte van het nieuwe project worden verminderd met het aantal parkeerplaatsen van de laatst vergunde toestand dat reeds afgewenteld werd op het openbaar domein. Dit op voorwaarde dat realisatie niet mogelijk is.

*Bijgevolg kan de parkeerbehoefte van de vergunde toestand in mindering gebracht worden voor 0 parkeerplaatsen. Het bijgestelde aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt dan  $2 - 0 = 2$ .*

*Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 5 juni 2017. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 2 plaatsen.*

#### *Fietsvoorzieningen*

*Voor deze uitbreiding is er een fietsparkeerbehoefte voor 2 wooneenheden. De bijkomende fietsparkeerbehoefte is  $2 \times (1+1) = 4$  fietsparkeerplaatsen.*

*Op plan zijn er 6 plaatsen ingetekend, maar deze voldoen niet omwille van:*

- Er moet 180° gedraaid worden in een gang en trapruimte;*
- De gang en trap zijn slechts 90cm breed;*
- Ze voorzien alle plaatsen met een hangstelsysteem, maar niet alle type fietsen zijn daarvoor geschikt;*
- De hart-op-hart afstand tussen de stalplaatsen is maar 22 cm, de bouwcode schrijft 40 cm voor;*
- Niet flexibel omdat ze voorzien worden in de berging.*

*De kans is, met al deze elementen, erg groot dat er nooit een fiets in de berging komt te staan. De berging zal als berging gebruikt worden en het fietsen zal niet aangemoedigd /gestimuleerd worden.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 30 januari 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tussenkomende partij wijzigt haar aanvraag in het beroepschrift conform artikel 45 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. De tussenkomende partij voegt met name een gewijzigd grondplan voor de niveaus -1, 0, 1 en 2 aan haar aanvraag toe. Er worden op de plannen aanpassingen doorgevoerd aan de fietsenstalling op het niveau -1 en de draairichting van de trap wordt gewijzigd voor alle verdiepingen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent geen advies.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

#### ***De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag in zijn beroepschrift d.d. 30 januari 2019.***

*In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist omdat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee*

Met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag wordt rekening gehouden bij de beoordeling.

...

**De aanvraag bevat afwijkingen op de Bouwcode van de stad Antwerpen:**

De initiële aanvraag wijkt af van de bepalingen van de bouwcode op volgende punten:

- artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen: de voorziene fietsstalplaatsen in de kelder en de toegang ernaar toe kunnen bezwaarlijk vlot toegankelijk worden genoemd
- artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: er worden geen plaatsen voorzien;
- artikel 34 Stabiliteit en scheidingsmuren: het gedeelte van scheidingsmuur met de rechterbuur heeft geen opstand van minimale 30 centimeter ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak.

Tijdens de beroepsprocedure werden beperkt aangepaste plannen bijgebracht waarbij volgens beroeper de strijdigheid met artikel 29 wordt weggewerkt.

Art. 29, 2.3 bepaalt dat fietsstalplaatsen die ondergronds gerealiseerd worden, bereikbaar moeten zijn via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift. De fietsstalling die voorzien wordt in de gewijzigde plannen is geen comfortabel bruikbare fietsenstalling. De ruimte voor de fietsenstalling voorziet geen uitrijlengte voor de fietsen. De fietsen kunnen niet (vlot) in en uit de stalling gezet worden.

De in beroep bijgebrachte plannen voorzien een afzonderlijke fietsenberging in de kelderverdieping. De richting van de trap werd omgedraaid om de fietsenstalling vlotter bereikbaar te maken. Echter is ook in deze plannen onderaan een draai van 90° voorzien in de trap. De fietsenstalling heeft een diepte van 2,8m diep, achter de fietsstalplaatsen is slechts een zeer beperkte vrije manoeuvreerruimte aanwezig waardoor de fietsen niet comfortabel uit de stalling kunnen gehaald worden. De dimensies van de voorziene ruimte voldoet geenszins aan de gewenste dimensies van de Bouwcode waarin een vrije manoeuvreerruimte van 1,7m aanbevolen wordt. Het gebruik van de fiets als alternatief vervoersmiddel voor de wagen wordt hierdoor niet aangemoedigd.

Voor wat betreft de ontbrekende parkeerplaatsen wenst de aanvrager gebruik te maken van de specifieke afwijkingsregel die werd opgenomen onder artikel 30,§2,3° van de Bouwcode: "Indien de werkelijke parkeerbehoefte om aantoonbare redenen niet of onvolledig kan worden gerealiseerd op eigen terrein, kan naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager, door de vergunningverlenende overheid worden toegestaan dat de werkelijke parkeerbehoefte niet volledig wordt ingevuld."

Gelet op het feit dat de aanvraag niet voorziet in de vereiste parkeerplaatsen en geen comfortabel bruikbare fietsenstalling voorziet, wordt de impact van de bijkomende woongelegenheden op de mobiliteit volledig afgewenteld op het openbaar domein.

Een afwijking op dit artikel is eveneens niet mogelijk, gelet op het feit dat een afwijking op basis van artikel 3 van de Bouwcode een openbaar onderzoek vereist. Dit is niet mogelijk binnen de vereenvoudigde procedure.

De strijdigheid met art. 34 van de bouwcode kan opgelost worden door een opstand van 30cm ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak op te leggen als voorwaarde.

...

**De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).**

*De aanvraag kan geen aanspraak maken op de afwijkingsmogelijkheid van art. 4.4.1. VCRO gezien de aanvraag werd ingediend in de vereenvoudigde procedure.*

*Art. 4.4.1 van de VCRO bepaalt de afwijkingsmogelijkheden :*

*§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :*

*1° de bestemming*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex*

*3° het aantal bouwlagen*

*De afwijkingsmogelijkheid van art. 4.4.1. VCRO impliceert een openbaar onderzoek. Dit kon enkel binnen de gewone procedure en niet binnen de gevoerde vereenvoudigde procedure.*

*De wetgeving voorziet geen mogelijkheid voor de deputatie om het openbaar onderzoek alsnog in de vereenvoudigde beroepsprocedure te organiseren.*

*...*

***De mobiliteitsimpact wordt afgewenteld op het openbaar domein.***

*Het project voorziet een stijging van 1 naar 3 woongelegenheden. De verkeersgeneratie ten gevolge van het project is gering en overstijgt het verkeer dat momenteel reeds aanwezig is, niet.*

*De aanvrager wenst gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid van de Bouwcode met betrekking tot het voorzien van parkeerplaatsen.*

*Art. 30, §2, 3°, b bepaalt dat op gemotiveerd verzoek kan afgeweken worden van de parkeerverplichting. Als voorbeeld werd opgenomen dat percelen met een perceelsbreedte kleiner dan 8m in aanmerking komen voor deze afwijking. Het perceel van de aanvrager heeft een perceelsbreedte van 6m. De afmetingen van het perceel geven aanleiding om te oordelen dat de vereiste parkeerplaatsen niet kunnen voorzien worden op eigen terrein. De aanvraag komt voor de afwijking in aanmerking.*

*Bijzondere aandacht voor alternatieve vervoersvormen is, aangezien geen enkele parkeerplaats voorzien wordt, een noodzaak.*

*Art. 29, 2.3 bepaalt dat fietsstalplaatsen die ondergronds gerealiseerd worden, bereikbaar moeten zijn via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift.*

*De in beroep bijgebrachte plannen voorzien een afzonderlijke fietsenberging in de kelderverdieping. De richting van de trap werd omgedraaid om de fietsenstalling vlotter bereikbaar te maken. Echter is ook in deze plannen onderaan een draai van 90° voorzien in de trap. De fietsenstalling heeft een diepte van 2,8m diep, achter de fietsstalplaatsen is slechts een zeer beperkte vrije manoeuvreerruimte aanwezig waardoor de fietsen niet comfortabel uit de stalling kunnen gehaald worden. De dimensies van de voorziene ruimte voldoet geenszins aan de gewenste dimensies van de Bouwcode waarin een vrije manoeuvreerruimte van 1,7m aanbevolen wordt. Het gebruik van de fiets als alternatief vervoersmiddel voor de wagen wordt hierdoor niet aangemoedigd.*

*Gelet op het feit dat de aanvraag niet voorziet in de vereiste parkeerplaatsen en geen comfortabel bruikbare fietsenstalling voorziet, wordt de impact van de bijkomende woongelegenheden op de mobiliteit volledig afgewenteld op het openbaar domein.*

***De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar in de omgeving.***

*De gevels worden afgewerkt met gevelstenen in lichte kleur, terrassen in beton in lichte kleur met glazen balustrades en donker aluminium buitenschrijnwerk. Deze materialen passen binnen de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft en zijn dus aanvaardbaar.*

*Het voorgestelde volume sluit naadloos aan bij de rechter aanpalende meergezinswoning.*

***De aanvraag creëert geen hinder naar de omgeving.***

*Het profiel van de aanvraag sluit aan bij het profiel van de rechter aanpalende.*

*De bebouwing op het linker aanpalende perceel heeft een dieper bouwprofiel. De aanvraag creëert geen hinder naar inkijk, privacy of schaduw op de naburige percelen.*

*Hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag blijven beperkt tot een aanvaardbaar niveau in een residentiële omgeving.*

*...*

De tussenkomende partij wijzigt haar aanvraag op 15 april 2019 met een gewijzigd grondplan van niveau -1. De ondergrondse fietsenberging wordt aangepast.

Na de hoorzitting van 16 april 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 april 2019 gegrond en verleent onder voorwaarden een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

***PROCEDUREEL:***

***De aanvrager wijzigde zijn vergunningsaanvraag***

- d.d. 30 januari 2019, in zijn beroepschrift***
- d.d. 15 april 2019, na ontvangst van het verslag van de provinciaal omgevingsambtenaar.***

*In beroep kunnen wijzigingen aan de vergunningsaanvraag worden aangebracht. Het openbaar onderzoek over de gewijzigde vergunningsaanvraag is niet vereist omdat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

*1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening*

*2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend*

*3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee*

*Met de wijzigingen aan de vergunningsaanvraag wordt rekening gehouden bij de beoordeling.*

*...*

***De aanvraag kan in overeenstemming gebracht worden met de Bouwcode door het opleggen van voorwaarden.***

*De initiële aanvraag wijkt af van de bepalingen van de Bouwcode op volgende punten:*

- artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen: de voorziene fietsstalplaatsen in de kelder en de toegang ernaar toe kunnen bezwaarlijk vlot toegankelijk worden genoemd*
- artikel 30 Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen: er worden geen plaatsen voorzien;*

- *artikel 34 Stabiliteit en scheidingsmuren: het gedeelte van scheidingsmuur met de rechterbuur heeft geen opstand van minimale 30 centimeter ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak.*

*Tijdens de beroepsprocedure werden beperkt aangepaste plannen bijgebracht waarbij de strijdigheid met artikel 29 wordt weggewerkt.*

*Art. 29, 2.3 bepaalt dat fietsstalplaatsen die ondergronds gerealiseerd worden, bereikbaar moeten zijn via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift.*

*De in beroep bijgebrachte plannen voorzien een afzonderlijke fietsenberging in de kelderverdieping. De richting van de trap werd omgedraaid om de fietsenstalling vlotter bereikbaar te maken. De fietsstalling die voorzien wordt in de gewijzigde plannen d.d. 15 april 2019 is vlot bereikbaar. De oorspronkelijke draaitrap werd gewijzigd in een rechte trap die voldoende breed is en voorzien wordt van een fietsgoot. De ruimte voor de fietsenstalling voorziet voldoende uitrijlengte voor de fietsen.*

*De dimensies van de voorziene ruimte voldoen aan de gewenste dimensies van de Bouwcode waarin een vrije manoeuvreerruimte van 1,7m aanbevolen wordt. Het gebruik van de fiets als alternatief vervoersmiddel voor de wagen wordt hierdoor aangemoedigd.*

*Voor wat betreft de ontbrekende parkeerplaatsen wenst de aanvrager gebruik te maken van de specifieke afwijkingsregel die werd opgenomen onder artikel 30,\$2,3° van de Bouwcode: Indien de werkelijke parkeerbehoefte om aantoonbare redenen niet of onvolledig kan worden gerealiseerd op eigen terrein, kan naar aanleiding van een gemotiveerd verzoek van de aanvrager, door de vergunningverlenende overheid worden toegestaan dat de werkelijke parkeerbehoefte niet volledig wordt ingevuld.*

*De voldoende ruime en vlot bereikbare fietsenstalling wordt als waardig alternatief voor het ontbreken van de parkeerplaatsen beschouwd. Voor de ontbrekende parkeerplaats dient een compensatoire vergoeding betaald te worden, zoals voorzien in de Bouwcode. De strijdigheid met art. 34 van de bouwcode kan opgelost worden door een opstand van 30cm ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak op te leggen als voorwaarde.*

...

#### **GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:**

*De aanvraag is gelegen nabij het centrum van Wilrijk in een straat die parallel loopt met de verbindingsweg tussen de A12 en met Mortsel. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk residentiële bebouwing.*

*In de onmiddellijke omgeving komen aaneengesloten bebouwingen voor met 2 tot 4 bouwlagen met variabele dakvormen. In de straat zelf bevinden zich reeds enkele meergezinswoningen. Op het rechter aanpalende perceel is een meergezinswoning vergund.*

#### **Het gebouw is qua schaal en ruimtegebruik inpasbaar in de omgeving.**

*Het bouwprofiel sluit aan bij de rechter aanpalende zowel qua bouwstijl, bouwdiepte en kroonlijsthoogte. Ook de terrassen achteraan worden even diep genomen als die van het gebouw rechts.*

*Achteraan wordt de perceelsgrens recht naar achter doorgetrokken zodat het gelijkvloers een tuintje met terras krijgt. De aanvrager in huidig project is eveneens eigenaar van het rechter aanpalend perceel.*



*Het standpunt van het college, zoals vermeld in de bestreden beslissing, met betrekking tot de té beperkte grootte van de appartementen wordt niet bijgetreden. De aanvraag voldoet aan art. 22 van de Bouwcode met betrekking tot de minimale oppervlakte van een zelfstandige woning.*

***De mobiliteitsimpact blijft beperkt.***

*Het project voorziet een stijging van 1 naar 3 woongelegenheden. De verkeersgeneratie ten gevolge van het project is gering en overstijgt het verkeer dat momenteel reeds aanwezig is, niet.*

*De aanvrager wenst gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid van de Bouwcode met betrekking tot het voorzien van parkeerplaatsen.*

*Art. 30, §2, 3°, b bepaalt dat op gemotiveerd verzoek kan afgeweken worden van de parkeerverplichting. Als voorbeeld werd opgenomen dat percelen met een perceelsbreedte kleiner dan 8m in aanmerking komen voor deze afwijking. Het perceel van de aanvrager heeft een perceelsbreedte van 6m. De afmetingen van het perceel geven aanleiding om te oordelen dat de vereiste parkeerplaatsen niet kunnen voorzien worden op eigen terrein. De aanvraag komt voor de afwijking in aanmerking.*

*Bijzondere aandacht voor alternatieve vervoersvormen is, aangezien geen enkele parkeerplaats voorzien wordt, een noodzaak.*

*Art. 29, 2.3 bepaalt dat fietsstalplaatsen die ondergronds gerealiseerd worden, bereikbaar moeten zijn via een goed toegankelijke helling, een trap met fietsgoot of een lift.*

*De in beroep bijgebrachte plannen voorzien een afzonderlijke fietsenberging in de kelderverdieping. De richting van de trap werd omgedraaid om de fietsenstalling vlotter bereikbaar te maken. De fietsstalling voor 12 fietsen die voorzien wordt in de gewijzigde plannen d.d. 15 april 2019 is vlot bereikbaar. De oorspronkelijke draaitrap werd gewijzigd in een rechte trap die voldoende breed is en voorzien wordt van een fietsgoot. De ruimte voor de fietsenstalling voorziet voldoende uitrijlengte voor de fietsen.*

*De dimensies van de voorziene ruimte voldoen aan de gewenste dimensies van de Bouwcode waarin een vrije manoeuvreerruimte van 1,7m aanbevolen wordt. Het gebruik van de fiets als alternatief vervoersmiddel voor de wagen wordt hierdoor aangemoedigd.*

*In alle redelijkheid kan geoordeeld worden dat de aanvraag geen onaanvaardbare mobiliteitshinder zal teweeg brengen.*

***De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar in de omgeving.***

*De gevels worden afgewerkt met gevelstenen in lichte kleur, terrassen in beton in lichte kleur met glazen balustrades en donker aluminium buitenschrijnwerk. Deze materialen passen binnen de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft en zijn dus aanvaardbaar.*

*Het voorgestelde volume sluit naadloos aan bij de rechter aanpalende meergezinswoning.*

***De aanvraag creëert geen hinder naar de omgeving.***

*Het profiel van de aanvraag sluit aan bij het profiel van de rechter aanpalende.*

*De bebouwing op het linker aanpalende perceel heeft een dieper bouwprofiel. De aanvraag creëert geen hinder naar inkijk, privacy of schaduw op de naburige percelen.*

*Hinderaspecten ten gevolge van de aanvraag blijven beperkt tot een aanvaardbaar niveau in een residentiële omgeving.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij betwist het belang en de tijdigheid van de ingediende vordering niet.

Het ontbreken van excepties op dat punt ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Ernstig middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in haar enig middel de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vervolgens: VCRO), van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidsbeginsel, redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsplicht als beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij laat verder nog gelden dat de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag zou ontbreken en dat er sprake is van machtsoverschrijding.

De verleende omgevingsvergunning druist volgens haar integraal in tegen een goede ruimtelijke ordening. Bij de realisatie van het bouwproject zoals het met de bestreden beslissing wordt vergund, zal het bouwwerk uitkomen voor het eerste raam aan de rechterzijgevel van het pand van de verzoekende partij op de eerste verdieping. Dat kan volgens de verzoekende partij uiteraard niet.

2.

De tussenkomende partij werpt in eerste instantie op dat het enig middel onontvankelijk zou zijn. De verzoekende partij zou voor het merendeel van de aangevoerde bepalingen en beginselen nalaten om aan te geven op welke wijze die bepalingen en beginselen door de bestreden beslissing worden geschonden. De verzoekende partij citeert artikel 1.1.4 VCRO maar past deze niet toe op haar eigen situatie, zodat het onderdeel geen aanleiding kan geven tot enig wettigheidstoezicht door de Raad. In de uiteenzetting wordt ook niet toegelicht hoe het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel worden geschonden door de bestreden beslissing, noch wordt enige duiding gegeven bij de aangevoerde machtsoverschrijding.

Uit de zeer summiere toelichting bij het middel blijkt volgens de tussenkomende partij dat de verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing indruist tegen een goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij concretiseert echter niet in welke mate de bestreden beslissing de beginselen en criteria uit artikel 4.3.1 VCRO zou schenden. De toelichting over het uitkomen van het bouwwerk voor een raam in de zijgevel van het pand van de verzoekende partij verschaft geen enkele duidelijkheid op de wijze waarop de goede ruimtelijke ordening door de bestreden beslissing in het gedrang zou komen, rekening houdend met de relevante criteria en aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2 VCRO en de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO.

De kritiek heeft enkel betrekking op een raam op de eerste verdieping, waaruit zou kunnen begrepen worden dat er onvoldoende zou zijn rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Als dat de bedoeling van de kritiek van de verzoekende partij was geweest, was het volgens de tussenkomende partij wenselijk geweest om dat concreet te verduidelijken. Het is noch aan de andere partijen noch aan de Raad om zelf een middel te gaan construeren voor rekening van de verzoekende partij. De verzoekende partij geeft alvast geen toelichting in welke mate de aanwezigheid van het raam tot een andere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moest leiden. De loutere stelling dat *“dit uiteraard niet kan”*, is daartoe onvoldoende.

Er is in de bestreden beslissing volgens de tussenkomende partij wel degelijk rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand en de hinderaspecten.

Voor zover de verzoekende partij de mening zou zijn toegedaan dat zij beschikt over een erfdiensbaarheid van licht en uitzicht, merkt de tussenkomende partij op dat er bij de beoordeling van een omgevingsvergunningsaanvraag geen rekening mag worden gehouden met burgerrechtelijke aspecten. Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat vergunningen worden verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. De verwerende partij verwijst naar dat principe in de voetnoot. Het verwijt van de verzoekende partij dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met het bestaande raam, mist volgens de tussenkomende partij dan ook juridische grondslag, nu de burgerlijke gevolgen die de verzoekende partij daaraan meent te kunnen koppelen, niet in aanmerking kunnen worden genomen bij het nemen van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partij voert aan dat het middel onontvankelijk zou zijn omdat het middel onduidelijk is en er niet concreet in wordt uiteengezet in welke mate de bestreden beslissing de aangevoerde bepalingen zou schenden.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift op straffe van onontvankelijkheid minstens een uiteenzetting van de middelen bevat. Een middel bestaat uit de

voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij kan op het eerste gezicht voldoende duidelijk worden afgeleid dat zij met haar enig middel in wezen de doorgevoerde toets aan de goede ruimtelijke ordening viseert omdat het bouwwerk zal uitkomen voor het eerste raam in de rechterzijgevel van het pand van de verzoekende partij. Het middel is in die mate ontvankelijk.

Voor zover de verzoekende partij in haar enig middel ook de schending van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel aanvoert en meent dat er sprake is van machtsoverschrijding en een gebrek aan feitelijke en juridische grondslag, moet samen met de tussenkomende partij op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet concreet duidt in welke mate de verwerende partij in de bestreden beslissing de aangevoerde beginselen zou hebben geschonden dan wel zich schuldig zou hebben gemaakt aan machtsoverschrijding. Het middel is wat die aangevoerde schendingen betreft dus onontvankelijk.

De exceptie van de tussenkomende partij is in de aangegeven mate gegrond.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §2 VCRO, bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen en de doelstellingen uit artikel 1.1.4 VCRO.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet de verwerende partij de redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt. De in de bestreden beslissing op te nemen motieven moeten afdoende zijn. Er kan enkel rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in alle redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Het is aan de verzoekende partij die de toets aan de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich dus niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd

2.

Het vergunde project voorziet het slopen van een eengezinswoning en het bouwen van een meergezinswoning met één studio en twee appartementen.

Het wordt niet betwist dat de aanpalende burens, waaronder de verzoekende partij, overeenkomstig artikel 83 van het besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning om een standpunt werd gevraagd, maar er binnen de vervaltermijn geen standpunten werden ontvangen.

De verwerende partij toetst in de bestreden beslissing het gevraagde project aan zijn functionele en visueel-vormelijke inpasbaarheid, gaat concreet na of het gebouw qua schaal, ruimtegebruik en mobiliteitsimpact verenigbaar is met de bestaande omgeving en onderzoekt of de aanvraag geen hinder creëert naar de omgeving toe. De verwerende partij besluit dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en inpasbaar in de bestaande omgeving.

In haar enig middel voert de verzoekende partij aan dat de afgeleverde omgevingsvergunning *‘in deze integraal indruist tegen een goede ruimtelijke ordening.’* In haar uiteenzetting maakt de verwerende partij echter op het eerste gezicht niet concreet aannemelijk dat de verwerende partij het gevraagde project op een kennelijke onredelijke of onzorgvuldige wijze zou hebben getoetst aan zijn verenigbaarheid met de bestaande omgeving. De verzoekende partij beperkt haar betoog tot de loutere stelling *“dat het bouwwerk zal uitkomen voor het eerste raam in de rechterzijgevel van het pand van de verzoeker (eerste verdieping)”*, wat volgens haar *“uiteraard niet kan.”* Met haar kritiek plaatst de verzoekende partij louter haar eigen visie over de inpasbaarheid tegenover de aangevraagde toestand die volgens de verwerende partij wel verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De motieven die de verwerende partij daarover in de bestreden beslissing opneemt, worden in het betoog op het eerste gezicht op geen enkele wijze bekritiseerd.

In de mate de verzoekende partij impliciet lijkt aan te voeren dat zij over een erfdienstbaarheid *non aedificandi* ten laste van het bouwterrein beschikt, moet worden opgemerkt dat noch de verwerende partij, noch de Raad bevoegd is om zich uit te spreken over het bestaan of de omvang van burgerlijke rechten waarover betwisting bestaat. Deze bevoegdheid behoort uitsluitend toe aan de gewone rechtbanken (artikel 144 Grondwet). Stedenbouwkundige vergunningen worden overigens verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, §1 VCRO).

De verzoekende partij toont in haar uiterst beperkt betoog dus niet aan dat de door haar aangevoerde schending van de goede ruimtelijke ordening in die mate ernstig is dat het de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden. Er is dan ook niet voldaan aan die in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging af te wijzen.

## **B. Hoogdringendheid**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de ernst van het door haar aangevoerd enig middel niet aantoonde, is een onderzoek naar de hoogdringendheid niet aan de orde.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 oktober 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT