

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0028 van 20 januari 2015
in de zaak 1213/0622/SA/4/0587

In zake: de heer **Eric KONINGS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkommende
partij:* de bvba **CU HOME**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Goem MARINUS
kantoor houdende te 2640 Mortsel, Pieter Reypenslei 25
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 24 december 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van garages naar een gezinswoning in halfopen bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2550 Kontich, Drabstraat 75B en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 56m3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Bij arrest van 25 februari 2014 met nummer S/2014/0029 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

Het schorsingsarrest van 25 februari 2014 met nummer S/2014/0029 is aan de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 4 maart 2014.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 13 maart 2014 een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 oktober 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Goem MARINUS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba CU HOME verzoekt met een aangetekende brief van 17 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 16 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van garages naar eengezinswoning in halfopen verbouwing.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen' gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 november 2012 tot en met 13 december 2012, worden vier bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich verleent op 24 december 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

1. Gezien de bestaande wegenis, die inderdaad een beperkte breedte heeft, momenteel reeds 7 woningen ontsluit, kan bezwaarlijk worden geargumenteed dat een bijkomende woning onaanvaardbare problemen zal veroorzaken. Klager geeft immers zelf aan dat in de bestaande situatie wagens moeten wachten op voetgangers, fietsers of andere wagens die moeten gekruist worden. Bovendien zal worden opgelegd dat een autostaanplaats moet worden aangelegd achteraan het perceel met ontsluiting langs de bestaande garageboxen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Het bezwaar haalt veronderstellingen naar de toekomst aan. Het beoordelen van de voorliggende aanvraag kan echter niet gebeuren op basis van veronderstellingen over toekomstige ontwikkelingen van andere eigendommen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

3. Het perceel is voldoende groot en de te bebouwen zone voldoende beperkt om bouwmaterialen en –materieel op het eigen terrein te stockeren, zonder hiervoor plaats te moeten voorzien op de wegenis.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

4. het ingediende bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Betwistingen over het al dan niet bestaan en de omvang van burgerlijke rechten, waartoe ook erfdienstbaarheden en recht van doorgang hoort, behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Bovendien wordt een stedenbouwkundige vergunning steeds afgegeven onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

5. zie behandeling van bezwaar 1.

6. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.' legt een afstand van 3m op tov. de zijdelingse perceelsgrenzen. Over de afstand tot de

voorste perceelsgrens wordt geen uitspraak gedaan. Bovendien is op de betrokken locatie momenteel een constructie aanwezig die gebouwd is tot op de betrokken perceelsgrens.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

7. Overeenkomstig artikel 37 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Algemeen bouwreglement v.3.1.' moet bij de woning een autostaanplaats voorzien worden. De aanvraag voorziet hier niet in. Zoals hoger gesteld, zal echter worden opgelegd dat een autostaanplaats moet worden aangelegd achteraan het perceel, met ontsluiting naar de Drabstraat via de bestaande garageboxen.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

8. zie behandeling bezwaar 1.

...

- *Functionele inpasbaarheid*

Gezien de straat reeds een aanzienlijk aantal woningen telt, en het perceel in een woonomgeving gelegen is, is de aanvraag functioneel inpasbaar.

- *Mobiliteitsimpact*

De impact op het verkeer ter plaatse is miniem zonet onbestaande. De autostaanplaats moet immers achteraan het perceel voorzien worden en moet ontsluiten via de bestaande garageboxen. Het bijkomend autoverkeer zal dus eerder occasioneel zijn.

- *Schaal*

De schaal van de nieuwe woning is eerder beperkt. De bouwdiepte is voorzien op ca. 8m70. Ook de bouwhoogte blijft beperkt op het merendeel van de woning, enkel op het centrale gedeelte wordt een bijkomende bouwlaag en schuin dak voorzien.

- *Ruimtegebruik/Bouwdichtheid*

Gezien een beperktere oppervlakte verhard en bebouwd zal zijn dan in de huidige toestand het geval is, betekent het project een vooruitgang qua bouwdichtheid en ruimtegebruik.

- *Visueel-vormelijke elementen*

Voor de gevelmaterialen is gekozen voor zwart metselwerk, in combinatie met grijze trespapanelen, thermowood en eternit sidings. De dakpannen zullen ook zwart zijn, het aluminium buitenschrijnwerk grijs.

...

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af onder volgende voorwaarden:

- *Achteraan het perceel moet, zoals aangeduid op het plan, in gewapend gras een autostaanplaats worden voorzien, die ontsluit via de bestaande garageboxen.*
- *Volgens het decreet van 08 mei 2009 en latere wijzigingen houdende de*

beveiliging van woningen door optische rookmelders, dienen alle woonentiteiten verplicht te worden uitgerust met een rookmelder.

- *Bij inneming van het openbaar domein tijdens de werkzaamheden voor de uitvoering van de werken, vermeld in deze stedenbouwkundige vergunning, dient vooraleer de werkzaamheden te starten een goedgekeurd verkeerssignalisatieplan door de verkeersdienst van de HEKLA bekomen te worden. De aanvraag tot signalisatieplan dient uiterlijk 21 kalenderdagen voor de start van de werken bezorgd te worden aan de lokale politie, Antwerpsesteenweg 2 in 2550 Kontich.*

Een kopie van het goedgekeurde verkeerssignalisatieplan dient, alvorens van de stedenbouwkundige vergunning gebruik te kunnen maken, overgemaakt te worden aan de gemeentelijke mobiliteitsdienst, gemeenteplein 1 in 2550 Kontich.

- *Tijdens de werken moet steeds de doorgang gevrijwaard blijven voor wagens, fietsers en voetgangers.*
- *Elke wijziging van het terreinprofiel dient voorwerp uit te maken van een afzonderlijke aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.*
- *Het formulier 'attest aanvang der bouwwerken', gevoegd bij de vergunning, dient ingevuld en ondertekend toe te komen op de dienst Ruimtelijke Ordening, Gemeenteplein 1, 2550 Kontich ten laatste 8 dagen voor het begin der werken.*
- *Het bedrag van de bouwaks, 128 euro, dient gestort te worden op rekeningnummer BE66 0910 0009 8443 van de gemeente Kontich met vermelding van het dossiernummer 12.196 uiterlijk 8 dagen voor het begin der werken.*
- *De kost voor het houden van een openbaar onderzoek, 50 euro, dient gestort te worden op rekeningnummer BE66 0910 0009 8443 van de gemeente Kontich met vermelding van het dossiernummer 12.196 uiterlijk 8 dagen voor het begin der werken.*

...

De verzoekende partij en andere buurtbewoners tekenen tegen deze beslissing op 5 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich bevestigt in administratief beroep zijn eerder ingenomen standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 maart 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. ONDERWERP

De aanvraag betreft het verbouwen van garages naar een half open bebouwing voor een eengezinswoning:

- *ligging in het centrum van Kontich op een langgerekt perceel gelegen tussen de*

- gemeenteweg Drabstraat en servitudeweg Drabstraat.
- De bebouwing langs de gemeenteweg Drabstraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van 1 tot 3 bouwlagen onder hellend dak.
- De bebouwing langs de servitudeweg Drabstraat bestaat uit enerzijds garageboxen en anderzijds enkele woningen, parallel aan de Witvrouwenveldstraat.
- Langs de zijde van de gemeenteweg bevindt zich op het perceel een appartementsgebouw met woongelegenheden en 3 bouwlagen onder hellend dak. Er is een doorgang naar achter met 6 garageboxen tegen de linker perceelsgrens. De aanvraag situeert zich achteraan waar nog 4 garageboxen tegen de achterste perceelsgrens en grenzend aan de servitudeweg staan. De doorgang is dus gemeenschappelijk met de garages bij het appartementsgebouw.
- De aanvrager wens hier na het slopen van de 4 garageboxen tegen de achterste perceelsgrens een eengezinswoning naar de servitudeweg te bouwen. De woning wordt ingeplant tegen rechter perceelsgrens en op 3m van de linker perceelsgrens. De woning is 16,40m breed en 6,64m diep met een gelijkvloerse uitbouw van 3m. De verdieping is 8,47m breed en 6,64m diep. Daarboven bevindt zich een hellend dak met een slaapkamer onder.
- Er wordt een zone van 200m² voorzien voor tuinzone.

...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Toelichting:

Planologische situering:

- gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied
- RUP: Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen dd. 19 juni 2009 geen verder detailleringsplan voorhanden
- Verordening: verordening Algemeen bouwreglement, Hemelwater

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- Verordeningen: voorwaardelijk
- Vlaamse codex: wel
- Sectorwetgeving: cfr. brandweeradvies
- Watertoets: voorwaardelijk

Toelichting:

- strijdig met art. 37 van het Algemeen Bouwreglement: een eengezinswoning met gevelbreedte groter dan 7m dient te voorzien in 1 parkeerplaats per 250m² netto-vloeroppervlakte. Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan worden aangelegd op eigen perceel, kan op gemotiveerd verzoek aan het college de verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde vervangende vergoeding.
- Gezien het perceel voldoende groot is kan gemakkelijk een parkeerplaats voorzien worden op het terrein in plaats van de belasting op te leggen. De bestaande ontsluiting langs het appartementsgebouw in de gemeenteweg Drabstraat kan hiervoor gebruikt worden. Dit zorgt niet voor een verzwaring zowel langs de gemeenteweg Drabstraat als de servitudeweg Drabstraat achteraan. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd. De huidige ontsluiting langs

de appartementen betreft een bestaand recht van doorgang. Hoewel dit een burgerrechtelijke aangelegenheid betreft kan redelijkerwijze geoordeeld worden dat dit recht van doorgang niet wordt verzwaard door deze vergunningsvoorwaarde.

- *VCRO: De aanvraag is gelegen aan een (servitude)weg verhard met asfalt en waar elektriciteit aanwezig is en kan beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg. Bovendien paalt deze aan de openbare weg.*
- *hemelwatertoets: er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van de wc's, wasmachine en een buitenkraan.*

9. GOEDE RO : niet OK

Toelichting

- *Een woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een woonbuurt in de kern van de gemeente. Bij verdichting in binnengebieden dient gekeken te worden naar een kwalitatieve invulling van het gebied.*
- *Het betreffende binnengebied is reeds gedeeltelijk bebouwd met woningen. Deze zijn allen gelegen aan de overzijde van de betreffende servitudewegenis. De ontwikkelingsmogelijkheden langs de zijde van de aanvraag zijn gezien de perceelsconfiguratie van de daarnaast gelegen percelen eerder beperkt. De noordelijk aanpalende percelen hebben een te ondiepe tuinzone. De zuidelijk aanpalende percelen zijn voldoende diep, maar er paalt slechts een zeer klein deel aan de wegenis. De gevraagde woning zal dus op zich blijven staan en niet direct aansluiting vinden op de aanpalende percelen. De geïsoleerde inplanting aan deze straatzijde wordt niet inpasbaar geacht.*
- *Bovendien hebben de woningen langs de overzijde van deze servitudewegenis allen een voortuinstrook zodat de voorgevelbouwlijn niet rechtstreeks aan de wegenis paalt. De aanvraag paalt pal aan de wegenis, zonder voortuinstrook of voetpad, terwijl de wegenis erg smal is. De voordeur geeft dus rechtstreeks uit op de straat. Dit betreft geen goede aanleg van de plaats en komt de veiligheid niet ten goede.*
- *De wegenis is zeer smal. Er zijn geen plannen om deze wegenis te verbreden of verbeteren. Het uitbreiden van het woonprogramma in het binnengebied staat niet in verhouding tot de grootte van de wegenis en is aldus vanuit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. Dit overschrijdt de draagkracht. De woningen aan de voerzijde van de servitudeweg maken deel uit van een reeds langs vergunde verkaveling.*

De aanvraag kan om hoger vermelde redenen niet aanvaard worden en brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 2 april 2013 beslist de verwerende partij op 4 april 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag betreft het verbouwen van garages naar een half open bebouwing voor een eengezinswoning.

Het perceel van de aanvraag is gelegen in het centrum van Kontich. De bebouwing langs

de Drabstraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van 1 tot 3 bouwlagen onder hellend dak.

Het aanvraagperceel is achterin gelegen.

Langs de straatzijde bevindt zich een appartementsgebouw met 4 woongelegenheden in 3 bouwlagen onder hellend dak. Er is een doorgang naar de achter. Hier bevinden zich 10 garageboxen tegen de linker en achterste perceelsgrenzen.

De doorgang naar achter en de 4 te slopen garageboxen bevinden zich op het perceel van de aanvraag. De doorgang is dus gemeenschappelijk met de garages bij het appartementsgebouw.

Achter het perceel bevindt zich een binnengebied dat bereikbaar is via een servitudeweg. Hier bevinden zich enkele woningen, parallel aan de Witvrouwenveldstraat.

De aanvrager wenst de garageboxen tegen de achterste en linker perceelsgrens af te breken en een eengezinswoning gericht naar de servitude op te richten. De woning wordt ingeplant tegen de rechter perceelsgrens en op 3m van de linker perceelsgrens. De woning is 16,40m breed en 6,64m diep met een gelijkvloerse uitbouw van 3m. De verdieping is 8,47m breed en 6,64m diep. Daarboven bevindt zich een hellend dak met een slaapkamer onder.

Er wordt een zone van 200m² voorzien voor tuinzone.

...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 37 van het Algemeen Bouwreglement. Een eengezinswoning met gevelbreedte groter dan 7m dient te voorzien in 1 parkeerplaats per 250m² netto-vloeroppervlakte. Indien het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan worden aangelegd op eigen perceel, kan op gemotiveerd verzoek aan het college de verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde vervangende vergoeding.

Gezien het perceel voldoende groot is kan gemakkelijk een parkeerplaats voorzien worden op het terrein in plaats van de belasting op te leggen. De bestaande ontsluiting langs het appartementsgebouw in de Drabstraat kan hiervoor gebruikt worden. Dit zorgt niet voor een verzwaring zowel langs de Drabstraat als de wegenis achteraan.

Dit kan als voorwaarde worden opgelegd. De huidige ontsluiting langs de appartementen betreft een bestaand recht van doorgang. Dit betreft een burgerrechtelijk aspect.

De private wegenis waaraan de aanvraag gelegen is heeft een openbaar karakter, is verhard met asfalt en er is elektriciteit aanwezig. De weg kan beschouwd worden als een voldoende uitgeruste weg. Bovendien paalt deze aan de openbare weg.

Het maken van openingen op de scheiding tussen de aanvraag en de wegenis en het nemen van toegang tot de wegenis betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

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

Een woning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een woonbuurt in de kern van de gemeente. Verdichting kan hier worden toegestaan.

Het betreffende binnengebied is reeds gedeeltelijk bebouwd met woningen. Deze zijn gelegen aan de overzijde van de betreffende wegenis. Op het einde van de wegenis bevindt er zich langs de zijde van de aanvraag nog een vrijstaande woning.

Het betreft dus geen geïsoleerd geval in het binnengebied. Eén bijkomende woning zorgt niet voor de overschrijding van de draagkracht van het binnengebied. De voorziene

woning heeft een voldoende grote en diepe tuin. De bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogtes in de omgeving (2 bouwlagen onder hellend dak). De gelijkvloerse bouwhoogte sluit aan bij de bestaande terreinafsluitingen en bergingen. De bouwdiepte blijft beperkt tot 8,70m. De schaal van de woning sluit aan bij de bestaande woningen. De gevelmaterialen zijn aanvaardbaar in de omgeving.

De wegenis is smal, maar biedt nu reeds toegang voor 7 woningen. Eén bijkomende woning heeft een beperkte impact. De parkeerplaats dient bovendien achteraan voorzien te worden zodat de ontsluiting in hoofdzaak langs de Drabstraat zal gebeuren en niet langs de Drabsteeg. Doordat in hoofdzaak langs de Drabstraat wordt ontsloten komt de veiligheid in de Drabsteeg zeker niet in het gedrang. De impact op de mobiliteit wordt aanvaardbaar geacht.

De toegangsweg tot het binnengebied betreft een servitudewegenis met openbaar karakter. Of de aanvrager rechten heeft op deze wegenis betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De nieuwe woning bevindt zich op voldoende afstand van de appartementen en woningen langs de Drabstraat. Er zal geen onaanvaardbare inkijk worden gecreëerd. Gezien er geen direct aanpalenden zijn en de tuinen van de aanpalende vrij diep zijn wordt er ook geen lichthinder gecreëerd naar de omgeving toe. De aanvraag bevindt zich ook op voldoende afstand van de woningen aan de overzijde van de Drabsteeg.

De aanvraag kan om hoger vermelde redenen aanvaard worden en brengt de goede aanleg van plaats niet in het gedrang.

...

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Kontich. Er dient regenwaterrecuperatie voorzien te worden voor de spoeling van de wc's, wasmachine en een buitenkraan.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, 1°, b VCRO juncto artikel 4.3.1, § 2, 1° en 2° VCRO, van artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23. § 1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

A ALGEMEEN

52. *In het feitenrelaas werd reeds uiteengezet dat de beslissing van de Deputatie niet eensluidend is met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. In tegendeel, de beslissing van de Deputatie is over de hele lijn het tegengestelde van het verslag. Daardoor is de motiveringsplicht in hoofde van de Deputatie grondig verzwaaard.*

...

58. *In casu zijn zelfs de argumenten van de PSA niet opgenomen in de beslissing, laat staan dat deze grondig uitgewerkte beoordeling op een even grondige wijze zou weerlegd zijn derwijze dat de beslissing verantwoord zou kunnen voorkomen. Het tegendeel is waar. De argumenten van de PSA worden niet vermeld, noch weerlegd, laat staan op een afdoende en zorgvuldige wijze. De beslissing is derhalve kennelijk onredelijk.*

59. *Dit wordt hieronder verder aangetoond.*

B BESTAANDE TOESTAND

60. *De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.*

...

67. *Voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag dient dus in de eerste plaats uitgegaan te worden van de onmiddellijk omliggende omgeving. Deze wordt hieronder beschreven.*

...

69. *De bestaande toestand bestaat uit een privatieve erfdienstbare weg (die overigens niet verder bezwaard kan worden) en die enkel bestaat in functie van de bestaande woningen.*

70. *Deze smalle weg (hier voor de duidelijkheid Drabsteeg genoemd) is toegankelijk via de Drabstraat:*

...

72. *Aan de ene zijde van het steegje bevinden zich enkele bestaande eengezinswoningen met een voortuin.*

73. *Aan de andere zijde van het steegje bevinden zich de tuinen (dan wel garages en bergingen) die behoren bij de woningen/appartementen die gelegen zijn aan de Drabstraat.*

...

75. *Anders dan de vergunningverlenende overheid doet uitschijnen, is dit zeker geen traditionele straat met aan weerszijden eengezinswoningen. In tegendeel. Eén zijde bestaat uit eengezinswoningen mét een voortuin. De andere zijde wordt gevormd door de achterzijde van de woningen aan de Drabstraat (tuinen en bergingen).*

76. *Als enige zou deze woning dit stramien doorbreken en aldus een woning creëren (waar er elders geen zijn aan deze zijde) en zonder voortuin (terwijl de andere woningen allemaal een ruime voortuin hebben). Daardoor komt een volstrekt afwijkende ordening tot stand waarbij ook niet geparkeerd kan worden op de oprit, waarbij de bouwhoogte het*

voorliggend openbaar domein overtreft, waardoor er schaduwvorming is op het aanliggend perceel en op het tegenoverliggend perceel (waardoor er ook minder rendement is voor de aangebrachte zonnecellen) en waardoor de bewoners bij het buitenkomen van de woning meteen op de rijweg staan (aangezien er geen stoep of voortuin is).

77. De nieuwe situatie is dan ook volstrekt onverenigbaar met de bestaande ordening.

78. In het verslag van de PSA is dienaangaande het volgende te lezen: (...)

79. De PSA stelt dus correct vast dat de bestaande noordelijk gelegen woningen allen aan de tegenoverliggende zijde gelegen zijn en dat al deze woningen een voortuin hebben. Tevens stelt de PSA vast dat het zuidelijk bouwperceel geen aansluiting vindt bij andere woningen en dus geïsoleerd zal blijven liggen en dat het evenmin over een tuin beschikt. Door deze volstrekt andere configuratie ontstaat een niet aanvaardbare situatie waarbij een geïsoleerde woning wordt opgericht, zonder voortuinstrook en met een deur die rechtstreeks op de private wegenis uitgeeft. Terecht oordeelt de PSA op basis van deze feitelijke weergave van de bestaande toestand, afgemeten aan de nieuwe toestand, dat dit geen goede aanleg van de plaats betreft en de veiligheid niet ten goede komt.

80. In die zin is het merkwaardig te moeten vaststellen dat de Deputatie niet louter tot een andere “beoordeling” komt (die kennelijk onredelijk is), maar ook vertrekt vanuit een niet relevante beoordeling van de bestaande toestand. Zo stelt de Deputatie dat er zich op het einde van de wegenis langs de zijde van de aanvraag nog een vrijstaande woning zou bevinden en dat het dus geen geïsoleerd geval in het binnengebied betreft. Op geen enkele wijze wordt daarmee in redelijkheid geantwoord op de pertinente negatieve beoordeling door de PSA.

81. Vooreerst is niet duidelijk welke woning bedoeld wordt. Vermoedelijk gaat het om nr. 75A (al blijft het gissen aangezien dit niet geconcretiseerd wordt).

...

82. Op basis van het plan is reeds duidelijk dat dit niet de “bestaande toestand” in de onmiddellijke omgeving betreft, maar deze “aan het einde van de weg”.

83. Vervolgens is de verwijzing naar deze woning niet relevant aangezien niet zonder meer geoordeeld kan worden dat deze zich aan dezelfde zijde bevindt. Op het plan is immers te zien dat de weg daar een “knik” vertoont.

84. Bovendien is de situatie van deze woning geenszins vergelijkbaar aangezien deze niet gelegen is tot tegen de weg en in tegendeel over ruime bouwvrije stroken rondom de woning beschikt. De deur geeft dan ook niet uit op de weg en een verwijzing naar deze woning versterkt alleen maar de visie van verzoekende partij en van de PSA: ook deze woning beschikt over een voortuinstrook zodat de deur niet rechtstreeks op de weg uitkomt.

85. Tot slot bevindt deze woning zich op een perceel met een geheel andere configuratie. Het perceel is bovendien veel ruimer. Het perceel waarop de aanvraag evenwel betrekking heeft is veel smaller en vormt de achterzijde van een perceel dat vooraan reeds (met appartementen) bebouwd is.

86. In redelijkheid kan dan ook niet geoordeeld worden dat de Deputatie met een verwijzing naar deze woning het negatief advies van de PSA op dit vlak zou weerlegd

hebben, laat staan op afdoende wijze. Wel in tegendeel. Het punt van het ontbreken van de voortuin, van de geïsoleerde ligging, van de onveiligheid, wordt op deze manier geenszins in rekening gebracht. Laat staan dat geoordeeld kan worden dat de beslissing van de Deputatie in redelijkheid kan worden geacht te zijn genomen “op grond van het verslag van de PSA” waarvan de determinerende motieven niet eens worden weergegeven, laat staan op een feitelijk correcte en in redelijkheid aanvaardbare en afdoende gemotiveerde wijze.

C MOBILITEIT

87. Art. 4.3.1. §2 codex RO bepaalt dat het aangevraagde ook beoordeeld wordt op het vlak van de **mobiliteitsimpact**. Tevens zijn duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht elementen die meespelen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (art. 4.3.1. §1, 2° VCRO juncto art. 1.1.4. VCRO).

88. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen dient rekening gehouden te worden met de mobiliteitsimpact.

89. Er is wel degelijk een mobiliteitsproblematiek en een veiligheidsproblematiek.

90. De woning wordt immers ingeplant met de voorgevel tegen de weg.

...

91. De gemene scheimuur wordt (overigens in strijd met het verbod opgenomen in het burgerlijk wetboek) doorbroken met een deur evenals met ramen. Deze geven rechtstreeks uit op de (private, erfdienstbare) weg, zonder enige zichtbaarheid of uitwijkingsmogelijkheid.

92. Dit betekent dat de bewoners bij het buitenstappen zich onmiddellijk op de rijbaan bevinden. Er is immers **geen stoep** en in tegenstelling tot de woningen aan de overzijde van de straat wordt er ook **geen voortuin** voorzien. Dit houdt dat ook een ernstig veiligheidsrisico in.

93. Bovendien voorziet de aanvraag ook niet in een parkeerplaats. Aangezien er geen voortuin is en evenmin een inpandige garage (aangezien de weg te smal is zou men daarin zelfs niet ingedraaid geraken) is er dus geen parkeerplek. In het steegje zelf is parkeren volstrekt onmogelijk. Daarmee zou de volledige doorgang versperd worden.

94. De opgelegde voorwaarde voor het realiseren van een parkeerplaats is evenwel volstrekt onwettig (zie vierde middel). Het is bovendien nogal merkwaardig dat men via een andere straat, onder de appartementen door, via een ander perceel, tot op het eigen perceel zou moeten rijden om dan te gaan parkeren in de tuinstrook.

95. Bijkomend verkeer dient in de Drabsteeg ook zoveel mogelijk vermeden worden om volgende redenen:

96. Ook op verkeerstechnisch- en veiligheidsvlak kan de aanvraag niet vergund worden.

97. In het verslag van de PSA is in dit verband het volgende te lezen: (...)

98. De PSA wijst er aldus op dat de wegenis zeer smal is en dat een bijkomende woning de draagkracht van het gebied overschrijdt. Tevens wijst de PSA er op dat de bestaande woningen aan de overzijde deel uitmaken van een reeds lang vergunde verkaveling, doch dat een bijkomende woning aan de overzijde onwenselijk is en de draagkracht overschrijdt.

99. In het licht van deze opmerkingen kan de Deputatie uiteraard niet volstaan met de vermelding dat één bijkomende woning een beperkte impact heeft. Elke bijkomende woning zal allicht op zich een beperkte impact hebben, doch op een bepaald moment wordt uiteraard de draagkracht overschreden. Dat punt is volgens de PSA bereikt omdat op geïsoleerde wijze in een binnengebied gebouwd wordt, in feite in de achtertuin van de woningen aan de Drabstraat en met een toegang die recht op de straat (en op het privaat domein van verzoekende partij) uitkomt. Tevens behoort deze woning niet tot de eertijds vergunde verkaveling. Het spreekt voor zich dat bij een nieuwe woning dan ook moet nagegaan worden of, in het licht van de concrete bestaande toestand, een bijkomende woning de draagkracht al dan niet overschrijdt. Nu de PSA op gemotiveerde wijze tot het besluit komt dat de draagkracht inderdaad overschreden wordt, kan de Deputatie uiteraard niet volstaan met een loutere negatie hiervan op grond van het feit dat één bijkomende woning slechts een beperkte impact zou hebben. Op die wijze heeft uiteraard elke bijkomende woning slechts een beperkte impact en is er nooit een overschrijding van de draagkracht, terwijl uit de concrete situatie toch wel blijkt dat de situatie in casu problematisch is (zeer smalle weg, private servitudeweg, voordeur die rechtstreeks op de weg uitkomt, geen voortuinstrook, moeilijke bereikbaarheid voor hulpdiensten etc...). Daarmee wordt geenszins rekening gehouden, laat staan dat hierover op afdoende wijze wordt gemotiveerd.

D VEILIGHEID

100. Ook veiligheidsaspecten dienen, indien relevant zoals in casu, bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betrokken worden.

101. Daarbij kan gedacht worden aan verkeersveiligheid, maar bv. ook aan brandveiligheid.

102. Hoger werd reeds verwezen naar de verkeersveiligheid. Er kan tevens ook gewezen worden op de brandveiligheid. Het betreft immers een erg smalle toegang met geen enkele mogelijkheid om te draaien in het steegje.

...

103. Een paar jaar geleden kwam de brandweer bij een interventie tot de vaststelling dat zij niet met de bluswagen tot in het steegje geraakten. Daardoor is heel wat tijd verloren gegaan met het uitrollen van meerdere tientallen blusdarmen (naar schatting 150 meter).

104. Het is in deze omstandigheden wel eigenaardig dat in eerste aanleg geen advies gevraagd werd aan de brandweer, hetgeen in het licht van een zorgvuldig bestuur toch wel verwacht kan worden bij een aanvraag voor een nieuwe woning op een dergelijke locatie.

105. Recent (december 2012) ondervonden de hulpdiensten (ambulance) nog de grootste moeilijkheden om het straatje in te rijden, zoals mag blijken uit onderstaande foto:

[foto]

106. De ruimte is de eerste 30 meter zeer beperkt (tussen hoge gevels) zodat het inrijden van hulpdiensten geen sinecure is.

107. Het is vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook allerm minst evident om een bijkomende woning (overigens aan een zijde waar geen woningen staan) te gaan creëren. Dit schept overigens ook een gevaarlijk precedent aan deze zijde van de straat. Dit dient, wanneer het kan, bij nieuwe situaties alleszins vermeden te worden.

108. Verzoekende partij heeft tijdens het bezwaar en in de beroepsprocedure reeds aangegeven dat de inplantingsplaats moeilijk bereikbaar is voor hulpdiensten. Oorspronkelijk werd geen advies gevraagd aan de brandweer. In beroep werd dit advies wel gevraagd. De brandweer van Kontich heeft enkele opmerkingen gemaakt en heeft gewezen op de moeilijk toegankelijke situatie ter plaatse, zo staat te lezen in de bestreden beslissing. Evenwel staat in de bestreden beslissing, ondanks de bezwaren en ondanks het negatief advies, niet te lezen op welke wijze de aanvraag dan toch, op het vlak van veiligheid, verenigbaar kan worden geacht met de goede plaatselijke ordening. Daarop wordt in concreto niet ingegaan. Het advies van de brandweer wordt louter vermeld, zonder dat op enige wijze in de bestreden beslissing kan teruggevonden worden hoe dit al dan niet mee in rekening werd gebracht bij de uiteindelijke beoordeling. Het feit dat aan de overzijde, in de eertijds vergunde verkaveling, al woningen aanwezig zijn is geen argument om een nieuwe woning in deze omstandigheden dan ook maar te vergunnen. Wel in tegendeel aangezien, zoals de PSA opmerkte, daarmee de draagkracht van het binnengebied overschreden wordt. De beslissing is op dit punt dan ook alleszins niet afdoende gemotiveerd en kennelijk onredelijk.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Verzoeker verwijt aan de Deputatie dat in de beslissing onvoldoende zou worden verwezen naar de feitelijke en juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar.

Daardoor zou niet kunnen worden nagegaan of de beslissing daadwerkelijk op grond van dit verslag werd genomen waardoor art. 4.7.22 en art. 4.7.23, §1 VCRO, art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 en de materiële motiveringsplicht geschonden zouden zijn.

Dit verwijt miskent de tekst van de beslissing van de Deputatie.

Bovendien blijkt uit het verzoekschrift van de verzoekers dat zij herhaaldelijk verwijzen naar de inhoud van voornoemd verslag en dit zelfs citeren.

Bijgevolg hebben zij wel degelijk kennis van de inhoud van dit verslag.

In die omstandigheden kunnen zij geen enkel belang doen gelden bij dit middel/middelonderdeel.

Voor het overige wordt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de vergunningsbeslissing wel degelijk en op correcte wijze getoetst :

a. Onverenigbaarheid met bestaande ordening ??

- Volgens verzoekster beoogt de verleende vergunning een volstrekt afwijkende, geïsoleerde ordening, zonder voortuinstrook, met een voordeur die rechtstreeks zou uitgeven op de vermeende private wegenis 'Drabsteeg', en heeft de Deputatie dit 'op kennelijk onredelijke wijze' niet onderkend. Niets is minder waar.

*De Deputatie motiveerde haar beoordeling als volgt (zie Besluit van de Deputatie, pag. 7):
(...)*

Er valt hoegenaamd niet in te zien wat er kennelijk onredelijk zou zijn aan deze beoordeling die integendeel accuraat beargumenteerd is.

- Zoals de Raad in haar arrest dd. 25.03.2014 terecht heeft opgemerkt, zijn de grieven die de verzoekende partij doen gelden grotendeels geënt op de premisse dat de 'Drabsteeg' en private erfdienstbare wegenis betreft en dat de bestaande muur die de scheiding vormt tussen de percelen van partijen een gemene muur zou uitmaken.

Zowel in zijn aanvankelijk bezwaarschrift ten aanzien van de gemeente, als in zijn beroepschrift voor de Deputatie als in zijn voorliggende verzoekschrift voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen poneert verzoeker inderdaad met veel misbaar dat het vergunde project gesitueerd is op de scheilijn met zijn perceel.

Verzoeker gaat vervolgens voorstellen alsof het vergunde project 'bijgevolg' openingen creëert in een gemene muur, hetgeen verboden is (art. 662 B.W.), en bijkomend een ontoelaatbare verzwarende uitmaakt Jan de PiTvéve erfdienstbaarheid, zijnde de wegenis 'Drabsteeg', die zich geheel op zijn perceel zou situeren.

Hoewel deze argumentatie van verzoeker van burgerrechtelijke aard is - zoals de Raad ook zeer correct heeft opgemerkt - dient verzoekster ze formeel en met de meeste klem tegen te spreken.

De voorstellingen van verzoeker zijn immers manifest onjuist.

Op de door verzoeker zelf voorgelegde oude plannen - waarvan de herkomst onduidelijk is, maar waarin Kontich nog met een C geschreven wordt - is goed zichtbaar dat de wegenis 'Drabsteeg' óók overheen de percelen loopt met ontsluiting aan de Drabstraat (zie verzoekschrift van verzoeker, pag. 45, nr. 161).

De 'Drabsteeg' loopt dus ook - weze het over beperkte diepte - over het perceel dat eigendom is van verzoekster in tussenkomst.

De bestaande bebouwing - en dus ook de vergunde eengezinswoning - situeert zich m.a.w. volledig op het eigen perceel.

Van het maken van openingen in een gemene scheimuur is hoegenaamd geen sprake.

De bewuste muur is enkel en alleen eigendom van verzoekster in tussenkomst, evenals de onmiddellijk aanpalende strook van de 'Drabsteeg'.

Dat de percelen die zowel uitkomen aan de Drabstraat als aan de 'Drabsteeg' - zoals dit van verzoekster in tussenkomst - een recht van uitweg hebben "langs de wegenis van twee meters breedte" teneinde in de Drabstraat te komen, staat trouwens zwart op wit te lezen in de akte die verzoeker zelf opgenomen heeft in zijn verzoekschrift en waaraan hij duidelijk een volledig verkeerde lezing geeft (zie pag. 44-45, nr. 160).

De retoriek van verzoeker als zou zijn privaat eigendomsrecht ingepalmd worden, is kortom een waanvoorstelling.

De ganse betwisting van verzoeker is nochtans opgehangen aan dat waanbeeld, getuige waarvan de oeverloze uiteenzettingen dienaangaande in zijn verzoekschrift.

Vastgesteld moet dus worden dat die betwisting elke grondslag mist, zowel feitelijk als juridisch.

b. Onverenigbaarheid op het vlak van mobiliteit ??

Ook wat de impact van de aanvraag inzake verkeer en mobiliteit betreft, valt niet in te zien wat er kennelijk onredelijk zou zijn aan de beoordeling van de Deputatie (zie Besluit van de Deputatie, pag. 7) : (...)

c. Onverenigbaarheid inzake veiligheid??

Verzoeker meent dat de aanvraag de plaatselijke verkeers- en brandveiligheid in het gedrang brengt en dat de beslissing van de Deputatie op dat punt niet of niet afdoende gemotiveerd is en derhalve kennelijk onredelijk is.

Verzoeker vergist zich andermaal.

De Deputatie heeft wel degelijk aandacht besteed aan het aspect 'veiligheid' en met name geoordeeld dat die zeker niet in het gedrang kwam gezien de ontsluiting in hoofdzaak langs de Drabstraat zal gebeuren. De Deputatie heeft daarnaast ook overwogen dat de Drabsteeg een voldoende uitgeruste weg betreft (zie ook infra), dat de impact van de bijkomende woning beperkt is ook inzake mobiliteit, en dat de woning zich op voldoende afstand bevindt van de zowel de appartementen en woningen langs de Drabstraat als van de woningen aan de overzijde van de Drabsteeg.

...

De verzoekende partij herhaalt haar standpunten in de toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij lijkt voor te houden, gaat de formele motiveringsverplichting niet zover dat de overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moeten worden overgenomen in de vergunningsbeslissing van de verwerende partij.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar “andersluidend” is. In dat geval volstaat het dat uit de bestreden beslissing de redenen blijken van dit “andersluidend” oordelen, hetgeen hieronder verder zal worden beoordeeld.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

... ”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° 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 bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met in de omgeving bestaande toestand.

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 wel 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 redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenende overheid duidelijk en op afdoende wijze de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van de bestreden beslissing moet en kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

4.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde het slopen omvat van 4 garageboxen, thans ingeplant tegen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen, en het oprichten van een eengezinswoning in halfopen bebouwing met tuin. Het aangevraagde zal worden ontsloten langs de “gemeenteweg Drabstraat” (Drabstraat) en de “servitudeweg Drabstraat” (Drabsteeg). De ontsluiting langs de Drabstraat betreft een gemeenschappelijke doorrit onder een appartementsgebouw, die thans toegang verschaft tot de bestaande garageboxen. De voorgevel van de op te richten eengezinswoning wordt gericht naar de Drabsteeg. Aan de overzijde van de aanvraag bevinden zich enkele woningen, waaronder deze van de verzoekende partij. In de bestreden beslissing wordt de onderdoorrit langs de Drabstraat als een “bestaand recht van doorgang” beschouwd en als de “ontsluiting in hoofdzaak”.

Volgens de “conceptnota”, gevoegd bij de aanvraag, ligt het aangevraagde pand op een ingesloten terrein bereikbaar via een zijstraat van de Drabstraat. Deze zijstraat is de hierboven vermelde Drabsteeg.

Volgens het “verkeerssituatieplan”, zoals bijgebracht door de tussenkomende partij, heeft de Drabsteeg ter hoogte van de bouwplaats een breedte van 2,90 à 3,53 meter.

Deze gegevens worden niet betwist.

5.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden meerdere redenen opgesomd om het aangevraagde niet verenigbaar te achten met een goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) het betreft een zeer geïsoleerde ontwikkeling langs de straatzijde; de tuinen ten noorden (rechterzijde) van de aanvraag zijn te ondiep voor een tweede bouwstrook en de tuinen ten zuiden (linkerzijde) van de aanvraag palen slechts beperkt aan de wegenis; hier zal nooit gebouwd kunnen worden waardoor nooit aansluiting kan worden gemaakt op de aanpalende percelen;
- (2) de voorgevelbouwlijn ligt op de perceelsgrens met een zeer smalle private wegenis; er is geen voortuinstrook of voetpad aanwezig; de voordeur geeft rechtstreeks uit op deze weg; dit betekent geen aanvaardbare aanleg van plaats;
- (3) de wegenis is zeer smal en zal in de toekomst niet verbreed of verbeterd worden; de bestaande woningen liggen in een reeds lang vergunde verkaveling; de uitbreiding aan deze wegenis is niet wenselijk; dit overschrijdt de draagkracht.

De eerste reden in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft de “geïsoleerde inplanting” aan de straatzijde van de Drabsteeg. De tweede en derde reden hebben betrekking op de breedte van de Drabsteeg, omschreven als zeer smalle private wegenis.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de beperkte breedte van de Drabsteeg ook door de verzoekende partij, zowel in het bezwaarschrift als in het administratief beroepsschrift, als grief werd aangevoerd.

Verder blijkt uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing dat de brandweer in haar advies een “opmerking aangaande de enorm moeilijke interventie in deze zeer smalle straat” bevat en “wijst op de moeilijk toegankelijke situatie ter plaatse”. Ook omtrent dit aspect, met name de “bereikbaarheid voor de brandweer”, heeft de verzoekende partij een grief aangevoerd in haar beroepsschrift.

Het blijkt derhalve dat verschillende aspecten van goede ruimtelijke ordening onder de aandacht werden gebracht van de verwerende partij, waarbij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aantal van deze aspecten ongunstig heeft beoordeeld en tot de conclusie komt dat het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

6.

De verwerende partij overweegt in het bestreden besluit dat de op te richten woning, in tegenstelling tot hetgeen wordt gesteld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, “geen geïsoleerd geval” betreft om reden dat het binnengebied reeds gedeeltelijk gebouwd is met woningen, waarbij wordt verwezen naar woningen aan de “overzijde van de betreffende wegenis” en een vrijstaande woning “op het einde van de wegenis”. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op dat punt echter beoordeeld vanuit het gegeven dat de aangevraagde woning niet zal kunnen aansluiten op bebouwing van percelen aan de rechterzijde, noch zal kunnen aansluiten op bebouwing van percelen aan de linkerzijde, omdat die percelen aan deze straatzijde niet zullen kunnen worden bebouwd. Op dat punt wordt de “geïsoleerde ligging” van de aangevraagde woning, voorzien als een half open bebouwing, door de verwerende partij buiten beschouwing gelaten. Evenmin blijkt uit de overwegingen van het bestreden beslissing dat dit aspect niet relevant zou zijn bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de tweede reden tot ongunstige beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, met name de ligging van de voorgevelbouwlijn op de perceelsgrens met een zeer smalle private wegenis, het gebrek aan voortuinstrook of voetpad waardoor de voordeur rechtstreeks uitgaat op deze weg, volledig buiten beschouwing wordt gelaten in de bestreden beslissing.

Tenslotte bevat het bestreden besluit geen enkele overweging met betrekking tot het advies van de brandweer, terwijl de verwerende partij zelf vaststelt dat in het advies wordt gewezen op de moeilijk toegankelijke situatie en dit aspect tevens onder de aandacht werd gebracht door de verzoekende partij.

7.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij in het bestreden besluit, in het licht van de gegevens van de zaak, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onzorgvuldig heeft beoordeeld.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

B. Derde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij een schending aan van artikel 4.3.1, § 1 VCRO juncto artikel 1.1.2, 13° VCRO, van artikel 4.3.1, tweede lid VCRO, van artikel 4.7.15. VCRO (openbaar onderzoek) juncto het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare

onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, in het bijzonder artikel 3, § 3, 13° en 14°, en van het beginsel patere legem quam ipse fecisti.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

141. *In casu is de aanvraag strijdig met art. 37 van het Algemeen Bouwreglement. Daarin is bepaald dat ingeval van nieuwbouw van een eengezinswoning 1 parkeerplaats voorzien moet worden. Deze parkeerplaats is niet voorzien in de vergunningsaanvraag. Het openbaar onderzoek heeft hierop dus ook geen betrekking gehad.*

142. *In de gevallen dat het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften of onverenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, dan kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch 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. Die voorwaarden kunnen evenwel niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken (art. 4.3.1. tweede lid, VCRO).*

143. *In casu wordt opgelegd dat een autostaanplaats achteraan op het perceel zou moeten voorzien worden met een ontsluiting langs de bestaande garageboxen naar de Drabstraat (dus via de onderdoorgang van het appartementsgebouw).*

144. *Dit betreft alleszins geen “kennelijk bijkomstige” zaak, laat staan dat daarover afdoende gemotiveerd wordt. Het voorzien van een parkeerplaats (1 is een absoluut minimum) is alleszins noodzakelijk. Er is in de Drabsteeg, waar de ingang van de woning wordt voorzien, immers geen parkeerplaats. Het steegje is immers dermate smal dat hier alleszins niet geparkeerd kan worden. Het is dan ook zonder meer problematisch wanneer geen parkeerplaats voorzien wordt. Dit is, zeker in casu, een belangrijke en geen “kennelijk bijkomstige” zaak.*

145. *Het opleggen van deze voorwaarde kan ook niet, zoals in casu ten onrechte gebeurt, aangewend worden om een onvolkomenheid/onvolledigheid in de aanvraag te ondervangen. Het voorzien van deze parkeerplaats kan dan ook niet als voorwaarde opgelegd worden.*

146. *Daarmee wordt overigens ook het openbaar onderzoek uitgehold, aangezien tijdens het openbaar onderzoek hierover geen opmerkingen gemaakt konden worden. Nochtans is de bereikbaarheid van deze parkeerplaats (langs een ander perceel via een onderdoorgang onder het appartementencomplex aan de Drabstraat) een heikel punt. Dit wordt ook verder toegelicht onder het punt “onwettigheid van de opgelegde voorwaarde”.*

147. *Aangezien de aanvraag strijdig is met het algemeen bouwreglement en aangezien de voorwaarde niet opgelegd kon worden omwille van het feit dat het niet om een kennelijk bijkomstige zaak gaat, diende de vergunning dan ook geweigerd te worden. De vergunning is dan ook niet wettig verleend.*

...”

De tussenkomen de partij repliceert dat dit middel feitelijke grondslag mist, aangezien volgens de plannen - gevoegd bij de vergunningsaanvraag - op het kwestieuze perceel wel degelijk duidelijk een "privé parkeerstrook" is voorzien.

De verzoekende partij herhaalt haar standpunten in de toelichtende nota.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 1, tweede lid VCRO, zoals het gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt:

“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch 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. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.”

2.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met artikel 37 van het algemeen bouwreglement, dat bepaalt dat een eengezinswoning met gevelbreedte groter dan 7 meter dient te voorzien in 1 parkeerplaats per 250m² netto-vloeroppervlakte en dat indien het vereiste aantal parkeerplaatsen niet kan worden aangelegd op eigen perceel, op gemotiveerd verzoek aan het college de verplichting tot realisatie van parkeerplaatsen kan vervangen worden door de betaling van de door het belastingsreglement ter zake opgelegde vervangende vergoeding. De verwerende partij overweegt dat gezien het perceel voldoende groot is gemakkelijk een parkeerplaats kan voorzien worden op het terrein in plaats van de belasting op te leggen, dat de bestaande ontsluiting langs het appartementsgebouw in de Drabstraat hiervoor kan gebruikt worden, hetgeen niet zorgt voor een verzwaring van de Drabstraat, noch van de wegenis achteraan. De verwerende partij legt vervolgens een voorwaarde op en stelt dat de “huidige ontsluiting langs de appartementen (...) een bestaand recht van doorgang (betreft)”.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat de parkeerplaats, zoals opgelegd in de betrokken voorwaarde, niet is voorzien op de bij de aanvraag gevoegde bouwplannen. Deze voorwaarde behelst niet enkel het opleggen van de aanleg van een parkeerplaats, maar tevens de ontsluiting van deze parkeerplaats. De voorwaarde kan niet beschouwd worden als betrekking hebbend op een kennelijk bijkomstige zaak, maar heeft, nog daargelaten de vraag of ze dient om een leemte in de aanvraag op te vullen, integendeel betrekking op een essentieel deel van de aanvraag.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba CU HOME is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 april 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van garages naar eengezinswoning in halfopen bebouwing op het perceel gelegen te 2550 Kontich, Drabstraat 75B en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 56m3.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 20 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ