

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 28 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0279
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0672/A/0660

Verzoekende partij	de heer Jan VERHEYDEN vertegenwoordigd door advocaat Pascal MALLIEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Meir 24
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 7 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel van 9 februari 2015 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van een meergezinswoning bestaande uit zes wooneenheden (met doorrit), het regulariseren en verbouwen van een berging tot garage rechts achteraan op het perceel, het regulariseren van verhardingen en het aanleggen van vijf niet overdekte parkeerplaatsen op de percelen gelegen te 2990 Wuustwezel, Sint Lenaartseweg 35/37/39, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummers 55 L 2, 56 N 2, 74 A 3, 74 E 3, 74 G 3 (deel), 74 F 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 september 2017.

Advocaat Elias VAN GOOL *loco* advocaat Pascal MALLIEN voert het woord voor de verzoekende 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

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel verleent op 6 april 1992 een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee appartementen met autoberging.

De verwerende partij heeft op 27 maart 2014 een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het regulariseren van appartementen met bijgebouwen en het bouwen van een berging.

2.

De verzoekende partij dient op 13 oktober 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wuustwezel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een meergezinswoning bestaande uit zes woongelegenheden (met doorrit), het regulariseren en verbouwen van een berging tot garage rechts achteraan op het perceel, het regulariseren van verhardingen en het aanleggen van vijf niet overdekte parkeerplaatsen” op de percelen gelegen te 2990 Wuustwezel, Sint Lenaartseweg 35/37/39.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Turnhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 september 1977 in woongebied met landelijk karakter tot 50 meter en dieperliggend agrarisch gebied. De handelingen waarvoor (regularisatie)vergunning wordt gevraagd situeren zich in het woongebied met landelijk karakter.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1, ‘Dorpskom’ goedgekeurd op 16 mei 1988.

De percelen liggen binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘0390’ van 12 januari 1987. De verkavelingsvoorschriften zijn dezelfde als die van het BPA nummer 1 ‘Dorpskom’. Het linker gedeelte van het project vormt lot 3 van de verkaveling ‘0390’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 november 2014 tot en met 3 december 2014, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling adviseert op 14 november 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Wuustwezel adviseert op 23 november 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 februari 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij. Het college beslist:

“ ...

Overwegende dat het te regulariseren hoofdgebouw vanuit bouwtechnisch oogpunt conform is aan de gehanteerde normen inzake bouwdiepte, kroonlijsthoogte, nokhoogte en bouwprofiel.

Overwegende dat het te regulariseren hoofdgebouw voldoet aan de normen inzake materiaalgebruik. De gebouwen zijn opgetrokken met voldoende duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

Overwegende dat de wooneenheden voldoen aan de algemeen geldende basisnormen inzake volumes, oppervlaktes, toegankelijkheid en wooncomfort.

Overwegende dat de te verbouwen en op te richten garage conform is aan de gehanteerde normen inzake inplanting, bouwhoogte en oppervlakte.

Overwegende dat de te verbouwen en op te richten garage voldoet aan de normen inzake materiaalgebruik.

Overwegende dat er per wooneenheid steeds minimaal 1,5 overdekte autostaanplaats voorzien dient te worden op het terrein zelf. De autostaanplaatsen als geheel maar ook elke individuele parkeerplaats op zichzelf dient behoorlijk te functioneren zodat een normaal gebruiksgenot is gegarandeerd. De overdekte autostaanplaatsen en/of garages dienen op een stedenbouwkundig aanvaardbare manier te worden ingeplant.

Overwegende dat wordt voorzien in de bouw van een carport voor 4 auto's.

Overwegende dat deze carport conform is aan de gehanteerde normen inzake inplanting, bouwhoogte en oppervlakte.

Overwegende dat daarom voldaan wordt aan hogervernoemde norm.

Overwegende dat de meest flagrante onvergunde handelingen (veranda's en trappen buiten de 17m bouwzone, garages in het agrarisch gebied) ongedaan worden gemaakt. Het is noodzakelijk dat alle wederrechtelijke constructies afgebroken worden (inclusief de funderingen) en volledig van het terrein worden verwijderd. De vrijgekomen ruimte dient te worden aangelegd als tuin en aldus te worden onderhouden.

Overwegende dat uit de mer-screening blijkt dat van de handelingen geen aanzienlijke milieu-effecten zullen uitgaan. Gezien het een bestaande toestand betreft en geen hinderlijke effecten bekend zijn, gaat het college akkoord met deze conclusie.

De aanvraag wordt voldoende in overeenstemming geacht met de goede ruimtelijk ordening.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 FEBRUARI 2015 HET VOLGENDE:

De werken strikt uit te voeren overeenkomstig de goedgekeurde bouwtekeningen behoudens noodzakelijke afwijkingen voortvloeiend uit de overige hierna opgesomde voorwaarden.

- *Al de voorwaarden in de bijgaande adviezen dienen strikt te worden toegepast, met name van:*

1. *het Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwwontwikkeling, VAC-Anna Bijns gebouw, Lange Kievitstraat 111-113 bus 71 te 2018 Antwerpen dd. 14 november 2014, ref. 2014_034882.*

2. *Brandweerzone Rand - Post Wuustwezel dd. 23 november 2014, ref. BA-14-11-01.*

- *De feitelijke toestand dient nauwgezet aangepast te worden aan de voorgebrachte en vergunde bouwtekeningen. Dit betekent dat de constructies die op de plannen worden aangeduid als te slopen of de constructies die niet op de plannen zijn aangeduid (trappen en veranda's voor zover nog aanwezig) dienen te worden afgebroken. Indien dit niet gebeurt is de regularisatievergunning niet geldig en wordt het geheel van constructies, de bestemming en het feitelijke gebruik ervan integraal als onvergund beschouwd.*

- *De slopingen dienen voorafgaandelijk aan de werken te worden gemeld aan de nutsmaatschappijen in functie van een deugdelijk uitgevoerde afkoppeling van de eventuele nutsleidingen.*

- *Voor aanvang van de slopingswerken een goedkeuringsattest aan te vragen voor wegname van de nutsvoorzieningen in de gebouwen. De goedkeuringsattesten worden*

afgeleverd door de dienst Netmanagement, Koningin Elisabethlei 38 te 2300 Turnhout en PIDPA, Vierselsebaan 5 te 2280 Grobbendonk. Zonder deze attesten kan een gebouw niet gesloopt worden.

- De constructies dienen volledig te worden gesloopt en alle puin en afbraakmaterialen dienen te worden verwijderd van het terrein.
- Na sloping dienen de vrijgekomen perceelsdelen netjes te worden genivelleerd en aangelegd als tuin.
- De inrichting dient in overeenstemming te zijn met de bepalingen inzake brandveiligheid zoals bepaald in het advies van 23 november 2014 met als referentie BA-14-11-01 van Brandweerzone Rand - Post Wuustwezel.
- Voldoen aan het decreet van 1 juni 2012 houdende beveiliging van woningen/appartementen door optische rookmelders.
- Het bijgebouw is slechts te gebruiken als garage/berging in functie van het wonen in het hoofdgebouw.
- Indien meldings- of vergunningsplichtige activiteiten worden uitgeoefend, moet overeenkomstig artikel 2 (klasse 3) of artikel 6 (klasse 1 of 2) van Vlare een melding of een vergunningsaanvraag worden ingediend.
- Er dient door de vergunninghouder en/of eigenaar steeds zorg voor gedragen te worden dat het overtollige hemelwater op zijn grond afloopt en niet op het erf van zijn nabuur.
- De niet-verharde en/of niet-bebouwde gedeelten in de bouwvrije voor-, zij- en achtertuinstrook dienen te worden ingericht als tuin en als dusdanig in stand gehouden.
- De op plan voorziene verhardingen dienen maximaal te worden uitgevoerd in waterdoorlatende verhardingen op een waterdoorlaatbare fundering.
- Het is verboden om de wegberm (met uitzondering van de vergunde inrit) te verharren d.m.v. opbrekbare materialen, zoals daar bv. zijn: betonnen straatstenen, kasseien, betondals, asfaltering, dolomiet, kiezels, enz,... Bij het uitvoeren van de bouwwerken of bij de aanleg van de oprit, of bij het eventueel aanleggen van leidingen, kabels, e.d. dienen alle nodige voorzorgen genomen te worden om de bomen staand op openbaar domein, te beschermen en hun toekomst te garanderen. D.w.z. dat rond deze bomen een ruimte van minimum 1 meter rond de boomstam vrij moet blijven van bouwverkeer, stapeling of storting van bouwmaterialen en/of bouwafval, bouwbarakken, schaftwagens, en dergelijke. Deze ruimte moet door een bouwhek worden afgebakend. Ook mogen er binnen een straal van 1,00 meter rond de boom geen grondwerken gebeuren die het wortelgestel kunnen beschadigen.
- De houder van deze vergunning is er principieel toe verplicht, voor de aanleg van de vereiste toegangen tot de gebouwen en terreinen, rekening te houden met de positie van de eventueel aanwezige straatbomen of verlichtingspalen ter hoogte van het perceel.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen heeft naar aanleiding van het beroep over de aanvraag op 23 maart 2015 het standpunt in eerste aanleg bevestigd.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 april 2015 om dit beroep gedeeltelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen en onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 februari 2015, uitgezonderd de in rood geschrapte voorwaarden met betrekking tot de afbraak van de constructies die niet op de plannen zijn aangeduid. Hij adviseert:

“
...

- voorwaarde tot sloop van constructies die niet op de plannen zijn aangeduid wordt geschrapt
 - CBS koppelt sloop van wederrechtelijk gerealiseerde trappen en veranda's buiten de 17m bouwzone en garages in agrarisch gebied aan de bestreden beslissing
 - kwestieuze constructies niet ingetekend op plan te regulariseren toestand (plan 1 bis/3) en maken geen deel uit van voorliggende aanvraag
 - ➔ voorwaarde tot sloop van constructies die niet op de plannen zijn aangeduid wordt geschrapt
 - ➔ voorwaarde tot sloop zal zich beperken tot die gebouwen die effectief als te slopen staan aangeduid op het bouwplan

...”

Na de hoorzitting van 5 mei 2015 wiligt de verwerende partij het beroep op 7 mei 2015 voorwaardelijk in en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder de voorwaarden “opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel”. De verwerende partij beslist:

“
...

De door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarden zijn in overeenstemming met artikel 4.2.19. §1. VCRO.

Artikel 4.2.19. §1. VCRO bepaalt dat onverminderd de voorwaarde van rechtswege [in de zin van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990], het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden. Deze voorwaarden dienen voldoende precies te zijn en redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen. Zij moeten kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager. Bovendien kunnen zij de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

De in bestreden beslissing van 9 februari 2015 opgelegde voorwaarden voldoen aan de bepalingen van voormeld artikel.

...

Verzoek van beroeper tot schrappen van voorwaarde inzake het verplicht realiseren van overdekte parkeerplaatsen wordt niet weerhouden.

Beroeper vraagt om de verplichting om 4 bijkomende overdekte parkeerplaatsen te voorzien uit de vergunning te schrappen. Hij zou de parkeerplaatsen wel als dusdanig behouden, maar niet overdekt. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam reeds tot de vaststelling dat de realisatie van overdekte parkeerplaatsen een onmiddellijk gevolg is van de ingediende bouwplannen, opgemaakt door de architect in opdracht van de aanvrager. Op plan 1 bis/3, inplantingsplan, staan 4 nieuwe overdekte parkeervakken aangeduid. Op hetzelfde planblad zijn het grondplan, het funderingsplan en de aanzichten van de carport terug te vinden.

De deputatie kan aanpassingen van plannen meenemen als voorwaarde in een vergunning, doch enkel wanneer deze van beperkte aard zijn. Artikel 4.3.1 VCRO stelt dat een aanpassing van de plannen slechts mogelijk is wanneer 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 of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

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

Er dient geconstateerd te worden dat de door beroeper gevraagde aanpassingen wel degelijk geen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken en een zekere ruimtelijke impact hebben. Kwestieuze carport betreft een bovengrondse constructie met een oppervlakte van meer dan 90m², een hoogte van circa 2,70m. De carport heeft enerzijds de bedoeling om de geplande parkeervakken morfologisch af te bakenen. Anderzijds draagt de overdekking zondermeer bij aan het gebruikscomfort voor betrokken bewoners.

Verzoek van beroeper tot schrappen van voorwaarden inzake sloop wordt niet weerhouden.

Het college van burgemeester en schepenen is terecht van oordeel dat de sloop van de wederrechtelijk gerealiseerde trappen en veranda's buiten de 17m bouwzone en de garages in agrarisch gebied moet worden gekoppeld aan de bestreden beslissing.

Anders dan hetgeen gesteld in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maken de bestaande wederrechtelijke constructies weldegelijk deel uit van het project in aanvraag:

- het volume garages in agrarisch gebied werd opgericht binnen de ruime projectzone van onderhavige regularisatieaanvraag;
- tevens wordt dit volume via (deels wederrechtelijk gerealiseerde) verhardingen in verbinding gesteld met de te regulariseren woonvolumes;
- de trappen en veranda's werden zelfs rechtstreeks aangebouwd aan het te regulariseren volume.

Bijgevolg is de deputatie van oordeel dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde sloop sowieso noodzakelijk is om het project globaal in overeenstemming te kunnen brengen met zowel de stedenbouwkundige voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening.

- het slopen van kwestieus garagecomplex betekent een onmiddellijk herstel van de bestemming van het achterliggend agrarisch gebied;
- het verwijderen van aanzienlijke delen van de bestaande verharding geeft aanleiding tot de creatie van bijkomende groenzone ten voordele van de verblijfskwaliteit van de toekomstige bewoners;
- een reductie van bebouwing en verharding komt de globale waterhuishouding van betrokken projectzone ongetwijfeld ten goede.

De aanvraag doorstaat de watertoets

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een meergezinswoning bestaande uit 6 woongelegenheden (met doorrit), het regulariseren en verbouwen van een berging tot garage rechts achteraan op het perceel, het regulariseren van verhardingen, het bouwen van een carport. Het project beslaat 3 percelen (er zijn ook 3 huisnummers).

De omgeving is residentieel en heterogeen en wordt gekenmerkt door zowel woningen in open, halfopen als gesloten bebouwing. De woningen tellen één tot 2 bouwlagen met hellend dak. Net achter het project vangt een tamelijk open en ongeschonden landelijk gebied aan bestaande uit weiland en velden.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Principieel is de wijziging naar een meergezinswoning met 6 appartementen functioneel aanvaardbaar.

De aanvraag is gelegen aan een invalsweg nabij de kern van Loenhout. In de omgeving komen nog vergelijkbare appartementsgebouwen voor. Enige verdichting is gepast. Verder wordt het gabarit van het hoofdvolume niet gewijzigd t.o.v. wat vergund is en was de functie wonen reeds voorzien in de voorgaande vergunningen (voor 2 appartementen). De schaal van het gebouw past zich in de omgeving in.

De impact op de lokale mobiliteit blijft aanvaardbaar.

Het gevraagde is gelegen langsheen een gewestweg. De bijkomende verkeersgeneratie van 6 appartementen kan door deze weg gedragen worden.

Er zijn 6 appartementen waarvoor er 9 parkeerplaatsen dienen aangelegd te worden a rato van 1,5 parkeerplaats per appartement. Doordat de bestaande garages in agrarisch gebied ingeplant staan en daar dus niet behouden kunnen worden, verdwijnt er parkeergelegenheid op eigen terrein. 5 van de noodzakelijke parkeerplaatsen worden voorzien in de te verbouwen berging. Er worden ook nog 4 parkeerplaatsen onder de vorm van een carport aangelegd. In totaal zijn er dan 9 parkeerplaatsen en wordt er voldaan aan hoger genoemde norm.

Reductie van de oppervlakte aan verhardingen.

De huidige toestand vertoont een grote hoeveelheid verhardingen. Noodzakelijke toegangen tot parkeerplaatsen mogen sowieso verhard worden. De verharding in functie van de niet vergunbare garages en de verharding links van het gebouw worden grotendeels gesupprimeerd, ten voordele van het aandeel groene buitenruimte achteraan het perceel.

Het te regulariseren hoofdgebouw is vanuit bouwtechnisch oogpunt conform aan de gehanteerde normen inzake bouwdiepte, kroonlijsthoogte, nokhoogte en bouwprofiel.

Het volume staat ingeplant op de bouwlijn van de rechts aanpalende woning. De nokhoogte en kroonlijsthoogte van de rechts aanpalende bebouwing worden niet overschreden. Het algemeen aanvaard bouwprofiel 17m gelijkvloers, 13 verdieping en 9m dakbasis wordt als maximaal gehanteerd.

De op te richten garage is conform de gehanteerde normen inzake inplanting, bouwhoogte en oppervlakte.

De garage, toegankelijk via de gemeenschappelijke doorrit, bevat 5 stalplaatsen voor personenwagens, een fietsenberging en een afvalberging. De 3m kroonlijsthoogte van het deel te behouden garage wordt ook aangehouden voor de uitbreiding. De toegangspoorten bevinden zich allen in de linker zijgevel. In de achtergevel, ter hoogte van de grens met het agrarisch gebied zijn geen toegangspoorten voorzien. Gelet de parkeerbehoefte ten gevolge van de gerealiseerde wooneenheden en het voorkomen van ruimtelijke hinder in hoofde van bewoners en aanpalenden, kan dit bijgebouw enkel worden gebruikt als garage/berging in functie van het wonen in het hoofdgebouw.

Parkeervakken overdekt uit te voeren conform bouwplan (carport).

Beroeper vraagt om de verplichting om 4 bijkomende overdekte parkeerplaatsen te voorzien uit de vergunning te schrappen. Hij zou de parkeerplaatsen wel als dusdanig

behouden, maar niet overdekt. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kwam reeds eerder tot de vaststelling dat de realisatie van overdekte parkeerplaatsen een onmiddellijk gevolg is van de ingediende bouwplannen, opgemaakt door de architect in opdracht van de aanvrager. Op plan 1 bis/3, inplantingsplan, staan 4 nieuwe overdekte parkeervakken aangeduid. Op hetzelfde plan zijn het grondplan, het funderingsplan en de aanzichten van de carport terug te vinden.

Eenzijds is de ontworpen carport een morfologische vertaling van de parkeerfunctie, die de bewoners uitnodigt tot het georganiseerd stallen van voertuigen op de daartoe bestemde verharding. De private tuinzones van de gelijkvloerse appartementen 1.1 en 1.2 worden ruimtelijk afgeschermd door de carport. Door haar beperkte hoogte vormt deze constructie echter geen storende factor voor het uitzicht vanuit de appartementen op de verdieping.

Het te regulariseren hoofdgebouw voldoet aan de normen inzake materiaalgebruik. Het gebouw is opgetrokken met voldoende duurzame en esthetisch verantwoorde materialen.

De gevels van het hoofdgebouw zijn opgetrokken in bruine baksteen. De raamgevelen zijn uitgevoerd in wit gemoffeld aluminium. De dakbedekking bestaat uit rode dakpannen.

De op te richten garage en carport voldoen aan de normen inzake materiaalgebruik.

Het gevelmateriaal van de garage bestaat uit bruine baksteen. De poorten worden gerealiseerd in witte staalplaat.

De carport kenmerkt zich door houten kolommen en een houten dakboord in natuurkleur.

De voorgestelde wooneenheden voldoen aan de algemeen geldende basisnormen inzake volumes, oppervlaktes, toegankelijkheid en wooncomfort.

De voorziene private tuinzones zijn rechtstreeks bereikbaar vanuit de gelijkvloerse woonvertrekken en zijn voldoende groot. De appartementen op de verdieping hebben telkens een buitenruimte in de vorm van een terras.

Zoals eerder aangehaald, wenst beroeper de verplichting om overdekte parkeerplaatsen te voorzien uit de vergunning te schrappen. Naast de een morfologische vertaling van de parkeerfunctie op het terrein, draagt kwestieuze overdekking van de parkeervlakken ook bij aan het gebruikscomfort van betrokken bewoners. De carport wordt bijgevolg niet uit de vergunning geschrapt.

Er zijn geen noemenswaardige hinderaspecten voor de omgeving

Het betreft een regularisatie van een woonproject dat zich op aanvaardbare wijze weet in te passen in zijn omgeving. Er wordt ruimtelijk aangesloten bij het rechts aanpalend volume. Aan de linkerkant wordt een afstand van 3m ten opzichte van de perceelsgrenzen gerespecteerd. De parkeerbehoefte wordt via de realisatie van een garage en carport ruimschoots opgevangen op eigen terrein.

De aanvraag omvat geen hinderlijke inrichtingen en heeft geen nadelige gevolgen voor de gezondheid van de omwonenden.

De aanvraag heeft geen nadelige effecten op het gebruiksgenot van de omliggende percelen of op de veiligheid in het algemeen.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Jan Verheyden, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 9 februari 2015 van het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel, waarbij de vergunning tot het regulariseren van 6 appartementen, het verbouwen van een berging tot garage en het aanleggen van een carport voorwaardelijk wordt verleend, op een terrein, gelegen Sint Lenaartseweg 35/37/39, afdeling 3, sectie B, nrs. 55 L 2, 56 N 2, 74 A 3, 74 ,E 3, 74 G 3 (deel), 74 F 3, wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel.

...

Dit is de bestreden beslissing.

3.

De verwerende partij weigert op 5 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van garages bij een appartementsgebouw gelegen op hetzelfde perceel. De heer Martijn LEENDERS, mevrouw Gavrilă CHINDRIS-RAC, de heer Johannes MOL en de heer Jozef VAN LOOY vorderen met een aangetekende brief van 7 september 2016 de vernietiging van deze beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1617/RvVb/0024/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van artikel 4.7.23, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO).

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die voorstelde om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 februari 2015, uitgezonderd de in rood geschrapte voorwaarden met betrekking tot de afbraak van de constructies die niet op de plannen zijn aangeduid.

Om redenen die de verzoekende partij niet duidelijk zijn, heeft de verwerende partij de vergunning verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, zonder evenwel iets te schrappen uit deze voorwaarden. De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet waarom ze afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij zet uiteen dat ze de dienst Stedenbouwkundige Beroepen van de provincie Antwerpen gevraagd heeft wat wordt bedoeld met het "standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel". Op 8 juni 2015 heeft deze dienst geantwoord dat men "hierbij het besluit a quo bedoelt" van het college van burgemeester en schepenen van 9 februari 2015. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij in dat geval het beroep niet gedeeltelijk had moeten inwilligen, doch enkel ontvankelijk had moeten verklaren en als ongegrond afwijzen. De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partij dan ook niet afdoende in rechte

en in feite gemotiveerd en geeft niet aan waarom het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt gevolgd, zoals vereist in artikel 4.7.23 §1 VCRO.

2.

De verzoekende partij verwijst in haar toelichtende nota opnieuw naar de geciteerde paragraaf in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 april 2015. Ze geeft aan dat er garageboxen zijn op een ander kadastraal perceel, sectie B, nr. 74B3, dat echter geen deel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Volgens de gegevens van het kadaster zijn deze garageboxen opgericht in 1993 en 1995, zodat zij overeenkomstig artikel 6.1.1, laatste lid VCRO geenszins het voorwerp kunnen uitmaken van enige herstellvordering. Desgevallend zal er door de eigenaars van deze garageboxen ook een regularisatie worden aangevraagd. Het hoeft volgens de verzoekende partij geen betoog dat de passage over "de afbraak van de constructie die niet op de plannen zijn aangeduid" niet kan worden aangehaald om de regularisatie te weigeren van deze achterliggende garages.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden beslissing niet motiveert om welke redenen wordt afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing dient derhalve rekening gehouden te worden met de redenen die omschreven zijn in het vergunningsbeslissing.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel immers dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

3.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing zijn grotendeels gelijklopend, op het voorstel na omtrent de voorwaarde met betrekking tot de afbraak van de constructies die niet op de plannen zijn aangeduid. De verzoekende partij stelt dat de

verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen hieromtrent in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in het verslag van 30 april 2015 het volgende over deze voorwaarde:

“ ...

- voorwaarde tot sloop van constructies die niet op de plannen zijn aangeduid wordt geschrapt
 - CBS koppelt sloop van wederrechtelijk gerealiseerde trappen en veranda's buiten de 17m bouwzone en garages in agrarisch gebied aan de bestreden beslissing
 - kwestieuze constructies niet ingetekend op plan te regulariseren toestand (plan 1 bis/3) en maken geen deel uit van voorliggende aanvraag
 - ➔ voorwaarde tot sloop van constructies die niet op de plannen zijn aangeduid wordt geschrapt
 - ➔ voorwaarde tot sloop zal zich beperken tot die gebouwen die effectief als te slopen staan aangeduid op het bouwplan

...”

4.

De verwerende partij beantwoordt de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de voorwaarde inzake afbraak als volgt:

“ ...

Verzoek van beroeper tot schrappen van voorwaarden inzake sloop wordt niet weerhouden.

Het college van burgemeester en schepenen is terecht van oordeel dat de sloop van de wederrechtelijk gerealiseerde trappen en veranda's buiten de 17m bouwzone en de garages in agrarisch gebied moet worden gekoppeld aan de bestreden beslissing.

Anders dan hetgeen gesteld in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, maken de bestaande wederrechtelijke constructies weldegelijk deel uit van het project in aanvraag:

- het volume garages in agrarisch gebied werd opgericht binnen de ruime projectzone van onderhavige regularisatieaanvraag;
- tevens wordt dit volume via (deels wederrechtelijk gerealiseerde) verhardingen in verbinding gesteld met de te regulariseren woonvolumes;
- de trappen en veranda's werden zelfs rechtstreeks aangebouwd aan het te regulariseren volume.

Bijgevolg is de deputatie van oordeel dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde sloop sowieso noodzakelijk is om het project globaal in overeenstemming te kunnen brengen met zowel de stedenbouwkundige voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening.

- het slopen van kwestieus garagecomplex betekent een onmiddellijk herstel van de bestemming van het achterliggend agrarisch gebied;
- het verwijderen van aanzienlijke delen van de bestaande verharding geeft aanleiding tot de creatie van bijkomende groenzone ten voordele van de verblijfskwaliteit van de toekomstige bewoners;
- een reductie van bebouwing en verharding komt de globale waterhuishouding van betrokken projectzone ongetwijfeld ten goede.

...”

De Raad is van oordeel dat uit deze motivering afdoende blijkt om welke redenen de verwerende partij afwijkt van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze laatste stelde vast dat deze constructies, met name de wederrechtelijk gerealiseerde trappen en veranda's buiten de 17m bouwzone en de garages in agrarisch gebied, niet ingetekend zijn op het plan te regulariseren toestand en bijgevolg geen deel uitmaken van de voorliggende aanvraag. De verwerende partij is van oordeel dat deze bestaande wederrechtelijke constructies wel deel uitmaken van het voorwerp van de aanvraag en haalt hiervoor drie redenen aan, namelijk 1/ de garages in agrarisch gebied werden opgericht in de projectzone van de aanvraag; 2/ de garages in agrarisch gebied staan via verhardingen in verbinding met de te regulariseren woonvolumes en 3/ de trappen en veranda's werden rechtstreeks aangebouwd aan het te regulariseren volume. De verwerende partij argumenteert verder dat de sloop noodzakelijk is om het project globaal in overeenstemming te kunnen brengen met zowel de stedenbouwkundige voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening.

Uit deze motivering, die niet kennelijk onredelijk is, blijkt om welke reden de verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

5.

De verzoekende partij haalt verder nog aan dat de verwerende partij het administratief beroep niet gedeeltelijk had moeten inwilligen, maar ontvankelijk had moeten verklaren en als ongegrond afwijzen, aangezien de vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden die werden opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, zonder iets te wijzigen aan die voorwaarden.

De Raad is van oordeel dat de formulering van het beschikkend gedeelte dat het een "voorwaardelijke inwilliging" betreft van het administratief beroep *in casu* geen invloed heeft op de wettigheid van de bestreden beslissing. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college of het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. Zoals in het feitenrelaas is aangegeven, heeft het college van burgemeester en schepenen naar aanleiding van het administratief beroep op 23 maart 2015 haar standpunt van eerste aanleg bevestigd. De verwerende partij kon terecht beslissen dat ze, rekening houdend met de beroepsargumenten van de verzoekende partij en het standpunt van het college van burgemeester en schepenen, de vergunning verleent onder dezelfde voorwaarden als degene die door het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg werden opgelegd. Dat de bestreden beslissing daarbij verkeerdelijk vermeldt dat dit een "voorwaardelijke inwilliging" van het beroep betreft, doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing.

6.

In de toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat er op een ander kadastraal perceel, sectie B, nummer 74B3 garageboxen aanwezig zijn, maar dat dit kadastraal perceel geenszins het voorwerp uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De Raad stelt vast dat op het aanvraagformulier en op de aanvraagplannen geen perceel met nummer 74B3 opgenomen is. Het perceelnummer 74B3 is evenmin te vinden in de kadastrale gegevens. De Raad stelt wel vast dat garageboxen aanwezig zijn op het achterliggende perceel met nummer 74E3. Hoewel de verzoekende partij van mening is dat ze het kadastraal perceel met de te slopen garageboxen uit haar aanvraag heeft uitgesloten, dient de Raad vast te stellen dat zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij oordelen dat dit perceel wel degelijk deel uitmaakt van de aanvraag. Dit wordt ook bevestigd door de bouwplannen,

waarop de verzoekende partij het perceel met nummer 74E3 met de garageboxen uitdrukkelijk heeft ingetekend zowel op het inplantingsplan 'bestaande toestand' als op het inplantingsplan 'nieuwe toestand'. Op het inplantingsplan 'nieuwe toestand' worden deze garageboxen niet (of althans niet duidelijk) als te slopen aangeduid. De verwerende partij kon terecht oordelen dat de garageboxen zoals ze zijn opgenomen in de bouwplannen op perceel met nummer 74E3 deel uitmaken van het door verzoekende partij aangevraagde project.

Hoewel het in de eerste plaats aan de aanvrager toekomt om het voorwerp van de aanvraag te omschrijven, komt het aan het vergunningverlenend bestuursorgaan toe het werkelijk voorwerp ervan te bepalen en aan de hand van dit werkelijk voorwerp de aanvraag te beoordelen. Zoals reeds vastgesteld, heeft de verwerende partij de regularisatieaanvraag beoordeeld als eveneens betrekking hebbende op het garageblok, dat gelegen is op het kadastraal perceel met nummer 74E3.

7.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.2.19, §1, tweede lid en artikel 6.1.41 VCRO.

De verzoekende partij bekritiseert de voorwaarde inzake de sloop van constructies die werd opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en overgenomen door de verwerende partij.

De verzoekende partij zet uiteen dat overeenkomstig artikel 6.1.41 VCRO de stedenbouwkundige inspecteur of het college van burgemeester en schepenen dient te beslissen welke herstellordering er komt wanneer er een stedenbouwkundige inbreuk wordt gepleegd. Een stedenbouwkundige vergunning kan niet op voorhand, via een voorwaarde, de herstelmaatregel beïnvloeden.

Daarenboven meent de verzoekende partij dat dergelijke voorwaarde niet kan worden beschouwd als redelijk "in verhouding tot de vergunde handelingen" zoals voorgeschreven in artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO.

2.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota nog toe dat uit de gegevens van het kadaster blijkt dat de huidige constructies, waarvoor regularisatie is gevraagd, reeds terug te vinden zijn op het kadastraal plan van 2007. Overeenkomstig artikel 6.1.1, laatste lid VCRO is er dus op dat vlak geen herstellordering meer mogelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij verleent de vergunning onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Wuustwezel. De verzoekende partij uit kritiek op de volgende voorwaarde:

“De feitelijke toestand dient nauwgezet aangepast te worden aan de voorgebrachte en vergunde bouwtekeningen. Dit betekent dat de constructies die op de plannen worden aangeduid als te slopen of de constructies die niet op plannen zijn aangeduid (trappen en veranda's voor zover nog aanwezig) dienen te worden afgebroken. Indien dit niet gebeurt is de regularisatievergunning niet geldig en wordt het geheel van de constructies, de bestemming en het feitelijke gebruik ervan integraal als onvergund beschouwd.”

De verzoekende partij is van oordeel dat een stedenbouwkundige vergunning geenszins, via een voorwaarde, de herstelmaatregel kan beïnvloeden en dat deze voorwaarde niet als redelijk kan worden beschouwd “in verhouding tot de vergunde handelingen”.

2.

Waar de verzoekende partij voorhoudt dat de in de stedenbouwkundige vergunning opgelegde voorwaarde een herstelmaatregel uitmaakt, is de Raad van oordeel dat het opleggen van herstelmaatregelen en het opleggen van voorwaarden in een stedenbouwkundige vergunning twee van elkaar te onderscheiden procedures zijn.

De mogelijkheid tot het opleggen van herstelmaatregelen behoort tot de bevoegdheid van de rechtbank en wordt geregeld in artikel 6.1.41 VCRO. De mogelijkheid tot het opleggen van voorwaarden in het kader van de vergunningverlening wordt geregeld door artikel 4.2.19, §1 en artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO en behoort tot de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden kan verbinden die voldoende precies en redelijk zijn in verhouding tot de vergunde handelingen en kunnen verwezenlijkt worden door enig toedoen van de aanvrager. Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan bij het verlenen van de vergunning voorwaarden opleggen om de verenigbaarheid met het recht en met een goede ruimtelijke ordening te waarborgen, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de 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.

3.

De verwerende partij motiveert uitdrukkelijk in de bestreden beslissing dat de bovenvermelde voorwaarde inzake sloop noodzakelijk is om de aanvraag “in overeenstemming te kunnen brengen met zowel de stedenbouwkundige voorschriften als met de goede ruimtelijke ordening”.

Uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt expliciet dat de verwerende partij door deze voorwaarde op te leggen niet louter een sloop van wederrechtelijke constructies in agrarisch gebied beoogt om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan, maar tevens een goede ruimtelijke ordening beoogt. De verwerende partij overweegt onder andere dat de sloop aanleiding kan geven tot het creëren van een groenzone wat de verblijfskwaliteit van de bewoners ten goede komt en dat een reductie van de bebouwing en de verharding de waterhuishouding ten goede komt.

De opgelegde sloop is tevens naar het oordeel van de Raad redelijk en “in verhouding tot de vergunde handelingen”, zoals vereist door artikel 4.2.19, §1 VCRO. De aanvraag heeft betrekking

op het regulariseren van een meergezinswoning met zes woongelegenheden, het regulariseren en verbouwen van een berging tot garage, het regulariseren van verhardingen en het bouwen van een carport.

Wat de garages betreft, heeft de sloop van de garages in agrarisch gebied tot gevolg dat parkeergelegenheid op eigen terrein verdwijnt. De aanvraag voorziet evenwel nieuwe parkeerplaatsen die gelegen zijn in de zone van het woongebied met landelijk karakter. In de te verbouwen berging worden vijf parkeerplaatsen ingericht en de aangevraagde carport is bestemd voor vier parkeerplaatsen. In totaal worden dus negen parkeerplaatsen voorzien voor de zes woongelegenheden, zodat de verwerende partij terecht kan oordelen dat voldaan is aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. De verzoekende partij toont in deze omstandigheden niet aan dat de voorwaarde tot sloop van de garages niet in verhouding zou staan tot het vergunde project. Ook wat betreft de sloop van de trappen en veranda's (voor zover nog aanwezig) maakt de verzoekende partij niet aannemelijk dat deze sloop niet redelijk in verhouding tot de vergunde meergezinswoning zou staan.

4.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 november 2017 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO