

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0414 van 23 juli 2013
in de zaak 1112/0903/A/4/0812

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Rob DE KONINCK
kantoor houdende te 2610 Wilrijk, Prins Boudewijnlaan 177-179
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Dominique BOGMAN en Nathalie JONCKHEERE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, bus 101
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 augustus 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 12 maart 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk verleend voor het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van een handelsruimte naar studio.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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.

Met een beschikking van 15 maart 2013 wordt de behandeling van de vordering, die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 april 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die loco advocaat Rob DE KONINCK verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat An VALCKENBORGH die loco advocaten Dominique BOGMAN en Nathalie JONCKHEERE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 19 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 8 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 21 november 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van de handelsruimte naar studio”*.

De aanvraag heeft betrekking op de gelijkvloerse ruimte van een gebouw. Voor het betrokken gebouw werd op 5 december 2006 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelszaak met één woongelegenheden naar een bankkantoor met twee appartementen. De gelijkvloerse ruimte werd bestemd als kantoorruimte met achteraan een vergaderzaal, gang, keuken en wc. In de aanvraag worden deze achterste ruimten herbestemd

naar een studio met een oppervlakte van ongeveer 43 m². De gelijkvloerse ruimte van het gebouw heeft een diepte van 26,70 meter, waarvan 7,60 meter tot de gevraagde studio herbestemd zou worden.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', gelegen in woongebied.

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

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Brecht brengt op 20 december 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Malle brengt op 23 januari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De verzoekende partij verleent op 6 februari 2012 een ongunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 5 maart 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag betreft het omvormen van een gedeelte van een handelsgelijkvloers tot een studio. Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Mijn advies is derhalve ongunstig.

Het voorzien van een woonfunctie op een bouwdiepte die de gebruikelijke 17 m overschrijdt, is niet aanvaardbaar. Anderzijds wordt toekomstig (her)gebruik als handelsruimte, hetgeen logisch is op deze locatie, hierdoor gehypothekeerd.

Woongelegenheden in tweede bouworde worden niet toegestaan.

De aanvraag is in strijd met de verordening inzake parkeren.

De aanvraag is niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening en moet worden geweigerd.

...”

De verzoekende partij weigert op 12 maart 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Functionele inpasbaarheid - Beleidscontext

Het eigendom is gelegen langs de ■■■, in het centrum van de deelgemeente Westmalle.

De aanvraag is wat betreft de bestemming in overeenstemming met de planologische bestemming van het gebied. Langs de ■■■ werden reeds eerder meergezinswoningen met commerciële ruimten ingeplant en er bestaan derhalve geen ruimtelijke bezwaren tegen het wijzigen van een gedeelte van de bestemming van de gelijkvloerse

handelszaak aldaar, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de bebouwing in de omgeving en de gangbare stedenbouwkundige voorschriften.

Ruimtegebruik - bestemming

In de stedenbouwkundige vergunning nr. 2006/223 is de gelijkvloerse verdieping van het eigendom bestemd als kantoorruimte met vooraan in het gebouw winkel/kantoorruimte, centraal individuele kantoren en archiefruimte en achteraan vergaderzaal, gang, keuken en wc. De aanvraag betreft het afsplitsen van de vergaderzaal, gang, keuken en wc van de kantoorruimte en te herbestemmen naar een studio met een oppervlakte van ca. 43 m².

De bestemming van een gedeelte van de kamers op het gelijkvloers wordt gewijzigd. De bestaande vergaderruimte wordt omgevormd tot leefruimte. De bestaande keuken wordt verkleind en in de extra ruimte die daardoor gecreëerd wordt, wordt een badkamer voorzien. De studio heeft een oppervlakte van 43,03m². De achtergevel blijft ongewijzigd.

Door de herbestemming van de gelijkvloerse verdieping wordt achter de kantoorruimte een woongelegenheden gecreëerd in tweede bouwde. Deze woongelegenheden heeft geen rechtstreekse relatie met het openbaar domein.

De gelijkvloerse verdieping heeft een totale bouwdiepte van 26,06 meter. Gelet op de algemene gangbare stedenbouwkundige voorschriften, bedraagt de maximum bouwdiepte 17 meter binnen het woongebied. Indien de gelijkvloerse verdieping volledig bestemd is voor een commerciële functie, kan er afgeweken worden van de maximum bouwdiepte van 17 meter. De bestaande bouwdiepte van 26,06 meter is aanvaardbaar, gelet op de bestaande bestemming van de gelijkvloerse verdieping.

Indien de bestemming van de gelijkvloerse verdieping wordt gewijzigd, voldoet het gebouw niet meer aan de voorwaarden voor het overschrijden van de maximale bouwdiepte van 17 meter. Het is dan ook stedenbouwkundig niet aanvaardbaar om de bestemming van een gedeelte van de gelijkvloerse verdieping te wijzigen naar een studio.

Mobiliteitsimpact, ontsluiting en parkeren – groenaanleg

Gelet op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen. Goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van 25 oktober 2010 en door de deputatie van de provincie van Antwerpen op 20 januari 2011 (B.S. 21/02/2011).

Bij de wijziging van de bestemming van een handelszaak naar een handelszaak met studio is het van belang dat de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners van de studio wordt opgevangen op het eigen perceel. Het is niet aanvaardbaar dat de parkeerbehoefte volledig wordt afgewend op het openbaar domein. Deze visie is vertaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen.

De aanvraag voorziet in een bijkomende studio (1 bijkomende woongelegenheden).

De gemeentelijke verordening stelt dat wanneer een bestaand gebouw wordt opgesplitst, de aantallen van de verordening enkel gelden voor de bijkomende delen, in casu 1 bijkomende studio (art. 3.1).

Parkeerplaatsen:

De gemeentelijke verordening stelt in artikel 3.2.2, tabel 3, dat bij een aanvraag voor een studio minimum 1 parkeerplaats moet voorzien worden. Voor onderhavige aanvraag van 1 bijkomende studio, moet er derhalve 1 parkeerplaats worden voorzien.

Op het perceel zelf wordt er geen parkeerplaats voorzien. De parkeerplaats die voorzien dient te worden voor de bijkomende studio, wordt voorzien in een bestaande autobergplaats, die gelegen is achteraan de meergezinswoning ■■■ en die eveneens eigendom is van de aanvrager.

Bij de bouwaanvraag zijn plannen van een autobergplaats gevoegd. Deze plannen horen echter bij de autobergplaatsen van het naastliggende eigendom, ■■■. De afmetingen van de autobergplaats op deze bouwplannen komen niet overeen met de werkelijke afmetingen van de autobergplaats. De autobergplaats die zal gebruikt worden als parkeerplaats voor de bewoners van de studio heeft een breedte van 2,75 meter en een diepte van 5,10 meter. De gemeentelijke verordening stelt dat autobergplaatsen dienen uitgevoerd te worden met een minimumbreedte van 2,75 meter en een diepte van minimum 5,25 meter. De gemeentelijke verordening stelt eveneens dat parkeerplaatsen moeten worden aangelegd of voorzien zijn op het bouwperceel zelf of, binnen een wandelafstand van 250 meter via de openbare wegenis. De autobergplaats is gelegen op ca. 100 meter van het te verbouwen handelsgelijkvloers.

De aanvraag is in strijd met de verordening voor wat betreft de afmetingen van de autobergplaats.

Fietsstalplaatsen

De verordening bepaalt dat per studio minimum 1,5 fietsstalplaatsen moeten voorzien worden (decimale getallen worden naar de hogere eenheid afgerond), dit wil zeggen dat er voor de bijkomende studio in totaal minimum 2 fietsstalplaatsen moeten voorzien worden, met een minimumbreedte van 0,70 meter en een minimum lengte van 1,75 meter. Dit is in casu het geval.

Rechts achteraan de studio is er een overdekte ruimte voorzien die toegankelijk is vanuit de keuken. Deze overdekte ruimte heeft een breedte van 1,88 meter en een bouwdiepte van 1,88 meter en zal dienst doen als overdekte fietsstalplaats.

De aanvraag is in overeenstemming met de verordening voor wat betreft het aantal fietsstalplaatsen.

Bergruimte voor huishoudelijk afval:

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt inzake bergruimte voor huishoudelijk afval dat bij een meergezinswoning een bergruimte moet worden voorzien met een oppervlakte van minimaal 2 m², indien de bergruimte niet gemeenschappelijk wordt voorzien. De overdekte ruimte achteraan de studio die bereikbaar is vanuit de keuken wordt voorzien als fietsstalplaats en als ruimte voor huishoudelijk afval. Deze overdekte ruimte heeft een oppervlakte van 3,58 m² en voldoet niet aan de oppervlakte die bepaald is in de verordening en de aanvraag is in strijd met de verordening voor wat betreft de oppervlakte van de bergruimte voor huishoudelijk afval.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen bepaalt in artikel 4 dat indien uit de aanvraag blijkt dat niet aan deze stedenbouwkundige verordening kan voldaan worden, de vergunning zal geweigerd worden, tenzij er stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze verordening af te wijken of indien blijkt dat er een technische onmogelijkheid is om de verordening na te leven. De afwijking op het naleven van deze verordening dient uitdrukkelijk door de vergunningverlenende overheid te worden gemotiveerd in de stedenbouwkundige vergunning. Indien het schepencollege de vergunningverlenende overheid is, kan dit slechts na advies van de GECORO.

Artikel 4 is niet van toepassing. Er is onder meer geen technische onmogelijkheid de bergruimte voor huishoudelijk afval te voorzien.

ALGEMEEN BESLUIT
WEIGERING

De aanvraag betreft het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van de handelsruimte naar een studio.

Door de herbestemming van de gelijkvloerse verdieping wordt achter de kantoorruimte een woongelegenheid gecreëerd in tweede bouwperiode. Deze woongelegenheid heeft geen rechtstreekse relatie met het openbaar domein.

De gelijkvloerse verdieping heeft een totale bouwdiepte van 26,06 meter. Gelet op de algemene gangbare stedenbouwkundige voorschriften, bedraagt de maximum bouwdiepte 17 meter binnen het woongebied. Indien de gelijkvloerse verdieping volledig bestemd is voor een commerciële functie, kan er afgeweken worden van de maximum bouwdiepte van 17 meter. De bestaande bouwdiepte van 26,06 meter is aanvaardbaar, gelet op de bestaande bestemming van de gelijkvloerse verdieping.

Indien de bestemming van de gelijkvloerse verdieping wordt gewijzigd, voldoet het gebouw niet meer aan de voorwaarden voor het overschrijden van de maximale bouwdiepte van 17 meter. Het is dan ook stedenbouwkundig niet aanvaardbaar om de bestemming van een gedeelte van de gelijkvloerse verdieping te wijzigen naar een studio.

De aanvraag is in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergplaatsen bij woningen voor wat betreft de afmeting van de autobergplaats en de oppervlakte van de bergplaats voor huishoudelijk afval. Het schepencollege is van oordeel dat geen afwijking op de verordening kan worden toegestaan.

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergplaatsen bij woningen bepaalt in artikel 4 dat indien uit de aanvraag blijkt dat niet aan deze stedenbouwkundige verordening kan voldaan worden, de vergunning zal geweigerd worden, tenzij er stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze verordening af te wijken of indien blijkt dat er een technische onmogelijkheid is om de verordening na te leven. Er is geen technische onmogelijkheid de bergplaats voor huishoudelijk afval te voorzien.

...

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 11 april 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 mei 2012 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 juni 2012 beslist de verwerende partij op 7 juni 2012 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens de gemeente is de aanvraag in strijd met de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de afmetingen van de autobergplaats. De diepte van de garage, gelegen aan de [REDACTED] op zo'n 75m van de aanvraag, dient volgens de verordening minimum 5m25 te zijn, daar waar de werkelijke diepte slechts 5m10 is. Deze afwijking is echter zeer beperkt. Bovendien heeft de eigenaar van het bovengenoemde duplexappartement eveneens een garage in deze rij met 10 garages. Net zoals bij dit appartement wordt bij

de aangevraagde studio een autobergplaats voorzien die toereikend is voor het stallen van de wagen.

De garage bij de studio wordt voorzien binnen een wandelafstand van 250m. Hiervan wordt een eigendomsakte toegevoegd. Dit wordt opgelegd als vergunningsvoorwaarde bij het besluit.

Voorts wordt de bergruimte voor huishoudelijk afval door de gemeente niet voldoende geacht. Deze bergruimte moet een minimale oppervlakte hebben van 2m². Achteraan bevindt zich een overdekte ruimte die rechtstreeks bereikbaar is vanuit de keuken en een oppervlakte van bijna 4m² heeft. Deze ruimte wordt eveneens als een voldoende grote bergruimte beschouwd.

Het advies van de brandweer en het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer dienen stipt nageleefd te worden.

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

Het creëren van een bijkomende woongelegenheden in een pand met handelsgelijkvloers en bovengelegene appartementen is qua functie inpasbaar, gelet op de ligging langs de gewestweg in het centrum van Westmalle.

Wat betreft het volume en het uitzicht wijzigt er niets ten opzichte van de vorige toestand. De studio bevindt zich in het achterste gedeelte van het bestaande gebouw waarbij de in 2006 vergunde vergaderzaal, gang, keuken en WC worden omgevormd naar een studio van ca. 43m². De achtergevel blijft eveneens ongewijzigd.

Het weigeringsmotief van de gemeente betreft het onaanvaardbaar zijn van een woning in tweede orde met een overschrijding van de voor woningen gangbare gelijkvloerse bouwdiepte van 17m. Het is inderdaad zo dat voor de functie van handelspand de diepte van 26m wel aanvaardbaar is.

Het pand werd in 1946 vergund als woning. Ook de bouwdiepte van 26m is vergund. Intussen werden verschillende vergunningen afgeleverd voor het omvormen van het gelijkvloers en het creëren van bovenliggende appartementen. De eigenaar van het handelsgelijkvloers had in het verleden tevens een woongelegenheden achteraan bij de handelszaak. De aanvraag vindt plaats binnen het bestaande en vergunde volume. Aangezien de keuken en een sanitaire voorziening al aanwezig waren, zijn de ingrepen tot omvorming naar een studio zeer beperkt. Indien een groter handelspand in de toekomst gewenst is, kan deze studio eenvoudig terug bij de handelsruimte gevoegd worden.

De studio zelf is ruim genoeg en biedt voldoende comfort. Deze geeft rechtstreeks toegang tot een overdekte buitenruimte waar, huishoudelijk afval en fietsen kunnen geplaatst worden. Ze voldoet aan de hedendaagse kwaliteitsvereisten.

De hinder naar de aanpalenden is minimaal. Ook de impact op de mobiliteit is heel beperkt. Er wordt een parkeerplaats in een garage aan de ■■■ voorzien.

De aanvraag wordt bijgevolg in overeenstemming beschouwd met de goede ruimtelijke ordening.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het Integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de adviezen van de brandweer en Wegen en Verkeer worden nageleefd. Bij de studio wordt een garage voorzien binnen een wandelafstand van 250m. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkommende partij zet uiteen:

“ ...

Aangezien aan beroepster werd betekend bij aangetekend schrijven dd. vrijdag 6 juli 2012, dient ervan te worden uitgegaan dat dit aangetekend schrijven maandag 9 juli 2012 door de postdiensten werd aangeboden. Onder aanbieding wordt het eigenlijke aanbieden van de aangetekende zending verstaan en niet de feitelijke kennisneming ervan door de partij op een later tijdstip.

Hoewel de datum van het beroepschrift 23 augustus 2012 is, is de dag die voor Uw Raad doorslaggevend is om vast te stellen of een verzoekschrift tijdig binnen de vervaltermijn werd ingediend, de dag op de poststempel van de ter post aangetekende brief. Bij navraag bij de griffie van de Raad blijkt dat deze dag 31 augustus 2012 is. (STUK 16)

Het verzoekschrift tot nietigverklaring van de gemeente MALLE is dus niet tijdig ingediend. Aangezien de eerste dag van de termijn maandag 9 juli 2012 is, de vervaltermijn 45 dagen bedraagt, en de vervaldag in de termijn is begrepen, diende het verzoekschrift om tijdig te zijn, ingediend te worden ten laatste op donderdag 23 augustus 2012 en niet op vrijdag 31 augustus 2012.

*Aangezien deze termijnen volgens het besluit van de Vlaamse Regering houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen vervaltermijnen zijn op straffe van niet-ontvankelijkheid dient het verzoekschrift tot vernietiging van de gemeente MALLE dan ook **onontvankelijk** verklaard worden door Uw Raad.*

...

De verzoekende partij repliceert:

“ ...

Bij aangetekend schrijven dd. 27 november 2012 werd mijn cliënte in deze het verzoek tot tussenkomst van de titularis van de vergunning overgemaakt.

In dit verzoek tot tussenkomst wordt geopperd dat het beroep tot nietigverklaring zoals door het College van Burgemeester en Schepenen ingediend laattijdig zou zijn geweest, nu het ten laatste diende te worden ingediend op 23 augustus 2012, en slechts aangetekend verzonden zou zijn geweest op 31 augustus 2012.

Na verificatie op kantoor bleek dat inderdaad het bewijs van aangetekende zending slechts op 31 augustus werd afgestempeld. Dit was ten eerste verbazend, nu de aangetekende zending door de postdiensten effectief op 23 augustus op mijn kantoor werd afgehaald, samen met andere aangetekende zendingen. Het bewijs van al deze zendingen draagt nochtans slechts 31 augustus als datum.

Ik schreef daarop prompt de postdiensten aan met het schrijven waarvan u in bijlage kopie vindt.

In bijlage vindt u tevens kopie van de brief die ik vanwege de postdiensten ontving op 16 januari 2013, en waaruit blijkt dat, inderdaad, de betrokken zendingen, waaronder het beroep tot nietigverklaring in deze zaak, op 23 augustus 2012 op mijn kantoor werd afgehaald, doch ingevolge een menselijke fout pas op 31 augustus 2012 in het postcircuit werden gebracht.

De in bijlage gevoegde brief van de postdiensten geldt dan ook als bewijs van het feit dat het beroep tot nietigverklaring wet degelijk op 23 augustus 2012 ter post werd afgegeven. Het beroep is dus tijdig.

Gelet op het feit dat onderhavig bewijs niet kon worden bekomen voor het verstrijken van de termijn voor het indienen van een toelichtende nota, zal u met de in bijlage gevoegde stukken wel rekening willen houden.

...”

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing werd op 9 juli 2012 betekend aan de verzoekende partij.

De tussenkomende partij werpt op dat de poststempel van de aangetekende brief waarmee het beroep wordt ingesteld doorslaggevend is bij het onderzoek of het beroep tijdig is ingesteld en dat deze poststempel de datum draagt van 31 augustus 2012, waardoor het beroep als laattijdig dient te worden beschouwd.

De verzoekende partij legt een brief van 16 januari 2013 voor van bpost, waarin wordt meegedeeld dat uit een onderzoek blijkt dat de aangetekende zendingen die worden vermeld in

de brief werden opgehaald op het kantoor van de raadsman van de verzoekende partij op 23 augustus 2012 “maar door een menselijke fout pas op 31/8/12 in het postcircuit werden gebracht”.

Uit dit schrijven blijkt met andere woorden dat de datum van de poststempel – 31 augustus 2012 – op de aangetekende brief waarmee het beroep werd ingesteld, niet overeenstemt met de datum waarop de aangetekende brief aan de post werd bezorgd. De voormelde brief van bpost bewijst dat de verzoekende partij haar aangetekende brief op 23 augustus 2012 aan de postdiensten heeft bezorgd en derhalve binnen de beroepstermijn van 45 dagen.

De exceptie dient te worden verworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor en beschikt derhalve ook over de vereiste hoedanigheid.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 3.2.3 en artikel 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

Zij zet uiteen:

“ ...

Tweede middel, genomen uit de schending van artikel 3.2.3. en 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen en uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 op de motivering van bestuurshandelingen,

Doordat, het bestreden besluit in zijn motivering erkent dat de bij de af te splitsen woning een autobergplaats is voorzien met een oppervlakte van slechts 2.75 m bij 5.10 m, daar waar artikel 3.2.3. van de in het middel vermelde stedenbouwkundige verordening een minimumoppervlakte oplegt van 2.75 m bij 5.25, doch oordeelt van deze minimumoppervlakte te kunnen afwijken omdat het (1) slechts om een zeer beperkte afwijking gaat en (2) ook de eigenaar van het bovengelegen duplexappartement over een autobergplaats beschikt in hetzelfde garagecomplex,

Terwijl, artikel 4 van de in het middel vermelde stedenbouwkundige verordening stelt dat van enkel de dwingende bepalingen van de stedenbouwkundige verordening kan worden afgeweken indien er ofwel stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze

verordening af te wijken of indien blijkt dat er een technische onmogelijkheid is om de verordening na te leven,

En terwijl, de vaststelling dat de overschrijding van de in de verordening opgenomen minimumafmetingen slechts beperkt is uiteraard noch een stedenbouwkundig argument is om van de verordening af te wijken, nog de aanduiding van een technische onmogelijkheid om de verordening na te leven, zodat deze vaststelling geen wettig motief is om van de in de artikel 3.2.3. van de verordening opgenomen bepalingen af te wijken.

En terwijl, ook het argument dat eigenaar van een ander appartement binnen hetzelfde gebouw over een autobergplaats beschikt in hetzelfde geheel noch een stedenbouwkundig argument is voor afwijking, noch de aanduiding van een technische onmogelijkheid in hoofde van de bouwheer om de verordening na te leven, al was het maar omdat daarmee allermindst is aangetoond dat de oppervlakte van de garage van de andere bewoner, die in dezelfde rij gelegen is ook dezelfde oppervlakte heeft, en al was het maar omdat de vergunning voor het bovengelegen appartement werd afgeleverd (5 december 2006) vooraleer de betrokken stedenbouwkundige verordening in werking trad,

En terwijl, het bestreden besluit dan ook geen enkel deugdelijk motief bevat op basis waarvan in toepassing van artikel 4 van de verordening wettig kan worden afgeweken van de dwingende bepalingen van artikel 3.2.3. van de verordening met betrekking tot de minimumafmetingen van bij woningen horende autobergplaatsen.

*En terwijl, minstens de deputatie de redenen waarom zijn van oordeel is dat van de dwingende bepalingen van de in het middel vermelde stedenbouwkundige verordening niet behoorlijk motiveert
..."*

De tussenkomende partij repliceert:

" ...

DOUBLE D is van mening dat er geen sprake is van een schending van artikel 3.2.3. en 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergplaatsen bij woningen. (STUK 19)

42.

De stedenbouwkundige verordening stelt in artikel 3.2.3. :

"A. Minimale afmeting van verplicht te realiseren parkeer- offietsstalplaats (lengte op breedte):

- garage of box: 5,25 m op 2, 75 m

..."

De Deputatie aanvaardt de verderop gelegen parkeerplaats als een voldoende tegemoetkoming aan de verordening. Zij verwijst hierbij ook naar het feit dat de eigenaar van de bovengelegen duplex een garage heeft in dezelfde rij, met dezelfde afmetingen. (STUK 9)

43.

In de eerste plaats mist het middel van de gemeente elke feitelijke grondslag.

Uit de aankoopakte van de garage blijkt immers dat de garage een oppervlakte heeft van 17,50 m². (STUK 7)

Deze garage wordt later ook nog effectief opgemeten en uit deze opmeting viel wat de binnenruimte van de garage betreft een afmeting van 15,81 m² of te leiden. De breedte van de garage bedraagt 2,94 m en de lengte van de garage bedraagt 5,38 m. (STUK 8)

Met de buitenmuren erbij geteld heeft de garage een totale oppervlakte van 17,50 m², zoals ook vermeld staat in de aankoopakte.

Dit werd bovendien nog eens verduidelijkt door de tussenkommende partij tijdens de hoorzitting dd. 5 juni 2012 bij de Deputatie.

Dus zowel de breedte van 2,94 m als de diepte van 5,38 m voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften.

44.

Bovendien blijkt het standpunt van de Deputatie in het licht van de verordening op een zorgvuldige en redelijke wijze genomen te zijn.

45.

Het hoofddoel van de stedenbouwkundige verordening is immers een vrijwaring van het openbaar domein.

46.

De eigenlijke verplichting van de stedenbouwkundige verordening is het hebben van een parkeerplaats opdat er niet in het wilde weg geparkeerd zou worden op de straten en pleinen en het openbaar domein gewaarborgd blijft.

De parkeerplaats aan de studio — in de garagebox — dateert al van het jaar 2003. Het gemeentelijk reglement dateert echter pas van 25 oktober 2010 en wat de verplichtingen inzake de afmetingen betreft stelt artikel 3.2.3 van de stedenbouwkundige verordening het volgende:

"A. Minimale afmeting van verplicht te realiseren parkeer- of fietsstalplaats (lengte op breedte):

*- garage of box: 5,25 m op 2,75 m in
...]"*

De verplichtingen inzake de minimale oppervlakte van de parkeerplaats gelden dus niet in dit geval, aangezien deze regeling enkel opgaat wanneer er sprake is van een parkeerplaats die nog gerealiseerd dient te worden. In casu was de garagebox al eigendom van de tussenkommende partij sinds 28 november 2003.

Gezien deze feitelijke omstandigheden rijst opnieuw de vraag of de gemeente wel belang heeft bij dit middel. Er is immers een parkeerplaats voor handen, die aan de stedenbouwkundige verordening voldoet en het openbaar domein niet inneemt.

Het is dan ook niet duidelijk wat de gemeente wenst te bereiken met haar betoog.

47.

De beoordeling van de Deputatie strookt dus met de stedenbouwkundige verordening. Bovendien is het besluit van de Deputatie ook in overeenstemming met de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het door de gemeente - ten onrechte - aangehaalde motiveringsbeginsel.

48.

Bovendien ligt in het besluit van de Deputatie ook een doordachte belangenafweging besloten.

De Deputatie houdt immers voldoende rekening met de gerechtvaardigde belangen van [REDACTED] wil de voorgenomen functiewijziging doorvoeren om zo een menswaardige oplossing te vinden voor het huisvestingsprobleem voor de zoon van een van de oprichtsters - tevens de afgevaardigde bestuurster en voorzitter - van de vennootschap [REDACTED] mevrouw [REDACTED], die kampt met autisme. Zo kan hij na zijn schoolloopbaan zelfstandig begeleid wonen in een woonruimte die overzichtelijk genoeg is en daarenboven in zijn vertrouwde omgeving is.

Bovendien zullen de ingrepen die uitgevoerd worden als gevolg van deze functiewijziging eerder miniem zijn, **en gaat het enkel om het uitsplitsen van de nutsleidingen.**

De Deputatie is dus in alle redelijkheid en na een minutieuze belangenafweging tot haar besluit dd. 7 juni 2012 kunnen komen.

49.

Het tweede middel is derhalve ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat iedere administratieve rechtshandeling moet steunen op motieven waarvan het feitelijk bestaan naar behoren is bewezen en die in rechte ter verantwoording van de handeling in aanmerking kunnen worden genomen.

De verzoekende partij voert geen schending aan van de formele motiveringswet doch wel een schending van het materiële motiveringsbeginsel aangezien ze onder dit middel in essentie stelt dat de motieven in de bestreden beslissing om af te wijken van de stedenbouwkundige verordening van de gemeente Malle inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen, ondeugdelijk zijn.

2.

De stedenbouwkundige verordening van de gemeente Malle inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen werd door de verwerende partij goedgekeurd op 20 januari 2011.

Het wordt niet betwist dat uit deze verordening voortvloeit dat voor het aangevraagde een verplichting bestaat tot het voorzien van één parkeerplaats.

3.

Artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt:

“ ...

A. Minimale afmeting van verplicht te realiseren parkeer- of fietsstalplaats (lengte x breedte)

- *Garage of box: 5,25 m x 2,75 m;*

...”

De argumentatie van de tussenkomen partij dat de verplichtingen die voortvloeien uit deze bepaling slechts gelden voor een parkeerplaats die nog gerealiseerd moet worden en niet gelden voor de tussenkomen partij aangezien zij reeds over de garagebox beschikt sinds 28 november 2003, kan niet gevolgd worden. Met de “verplicht te realiseren parkeerplaats- of fietsstalplaats” wordt in de aangehaalde bepaling immers enkel verwezen naar de “verplichtingen” die worden opgelegd in de verordening, een woordgebruik die gehanteerd wordt in onder meer artikel 2.2 van de verordening.

4.

Artikel 4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening luidt als volgt:

“ ...

Indien uit de aanvraag blijkt dat niet aan deze stedenbouwkundige verordening kan voldaan worden, zal de vergunning geweigerd worden, tenzij er stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze verordening af te wijken of indien blijkt dat er een technische onmogelijkheid is om de verordening na te leven.

De afwijking op het naleven van deze verordening dient uitdrukkelijk door de vergunningverlenende overheid te worden gemotiveerd in de stedenbouwkundige vergunning.

...”

Uit deze bepaling volgt dat kan worden afgeweken van artikel 3.2.3 van de verordening indien er ofwel stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze verordening af te wijken, ofwel blijkt dat er een technische onmogelijkheid is om de verordening na te leven.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij zelf vast dat het aangevraagde afwijkt wat betreft de afmetingen van de autobergplaats, die volgens de verordening minimum 5,25 meter diep moet zijn terwijl de diepte slechts 5,10 meter bedraagt. Vervolgens overweegt de verwerende partij dat de “afwijking zeer beperkt is” en dat “de eigenaar van het bovengelegen duplexappartement eveneens een garage in deze rij met tien garages heeft”.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat deze motieven tot afwijking van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet overeenstemmen met de mogelijkheden tot afwijking zoals bepaald in het hierboven aangehaald artikel 4.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de bestemming van een gedeelte van een handelsruimte naar studio op het perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ