

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2012/0043 van 8 februari 2012
in de zaak 1011/0006/A/4/0006

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Verzoekende partij
tot tussenkomst :*

de bvba [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 23 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 juli 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tot tussenkomst tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem van 2 april 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij tot tussenkomst de stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een garage en het bouwen van twee ééngezinswoningen.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 21 december 2011 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 28 oktober 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft, met een beschikking van 19 januari 2011, de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep vernietiging tussen te komen.

IV. FEITEN

Op 10 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een garage en bouwen van twee ééngesinswoningen”*.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaande garage en het oprichten van twee ééngesinswoningen op één perceel.

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 op 24 mei 1984 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6, 'Callebeek', in het bijzonder deels in een strook voor gegroepeerde bebouwing, deels in een strook voor autobergplaatsen.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 december 2009 tot en met 29 januari 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Op 2 maart 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem het volgende standpunt in:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

De configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen bestaat in hoofdzaak uit woningen, appartementen en hun bijgebouwen. Het pand is gelegen in een goedgekeurd BPA 'Callebeek'.

De gemeente is van mening dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod:

Dit is hier niet van toepassing.

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften:

Het goed ligt binnen de grenzen van het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 28 oktober 1998 en definitief besluit (bouwhoogte) van de Vlaamse Regering van 7 juli 2000;

Het goed is gelegen in het woongebied volgens vermeld gewestplan ;

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan .

Het pand is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg Callebeek d.d.25/05/1984.

...

<Gunstig in afwachting van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en mits te voldoen aan volgende voorwaarden:

Een kroonlijst van 0,50 te voorzien aan de voorgevel.

De maximale bouwdiepte van 9 meter na te leven op de eerste en dakverdieping.

De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers te respecteren.

De boom voor de garage van de rechterwoning te verplaatsen, zoals aangeduid op plan, en dit op kosten van de eigenaar.

De minimumafstand van 2 meter van het terras tot de perceelsgrenzen te respecteren.

De linkergevel van de linkerwoning volledig af te werken.>

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 22 maart 2010 een ongunstig advies op grond van volgende beoordeling:

“ ...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is **principeel niet in overeenstemming** met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg nr. 6 'Callebeek'; **de aanvraag voorziet in de oprichting van een woning, deels in een strook voor autobergplaatsen.**

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

In **artikel 4.4.1** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden **beperkte afwijkingsmogelijkheden** voorgesteld. 'In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: 1° de bestemming, 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex, 3° het aantal bouwlagen.' **Het betreft hier de oprichting van een woning, deels in een strook voor autobergplaatsen; de aanvraag wijkt bijgevolg op verschillende elementen af van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, namelijk bestemming, bouwhoogte, bouwdiepte, e.d. Voorliggende aanvraag heeft duidelijk geen betrekking meer op een beperkte afwijking en overschrijdt het toepassingsgebied van dit artikel. De aanvraag heeft betrekking op een effectieve wijziging van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.**

De gemeente maakt in zijn pre-advies gebruik van het **artikel 4.4.3** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, namelijk de 'afwerkingsregel'. 'Voor een perceel dat niet voor woningbouw bestemd is, kan desalniettemin een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een ééngezinswoning worden afgegeven, indien voldaan is aan een aantal voorwaarden ... De mogelijkheden gelden niet in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij gelden evenmin in het geval waarin een aanbouw bij de bestaande woning of woningen uitdrukkelijk verboden wordt door een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg betreffende zonevreemde constructies. **Uit dit artikel is duidelijk af te leiden dat het niet de bedoeling is om deze afwijkingsmogelijkheid te gebruiken om woningen toe te staan in strijd met de voorschriften van een bijzonder plan van aanleg. Er kan bijgevolg geen toepassing gemaakt worden van dit artikel om de voorliggende aanvraag toe te staan.**

Het voorzien van 2 woningen op de betreffende locatie is in strijd met de visie van het bijzonder plan van aanleg. Het bijzonder plan van aanleg voorziet immers voor betreffend perceel een halfopen bebouwing met een autobergplaats tot tegen de linker perceelsgrens; op het links aanpalend perceel voorziet het bijzonder plan van aanleg eveneens een autobergplaats tot tegen de rechter perceelsgrens. Het voorzien van een blinde woninggevel tot tegen de linker perceelsgrens op betreffend perceel is bijgevolg onaanvaardbaar.

...

**BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG
BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van 2 woningen binnen de grenzen van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6 'Callebeek'. De 2 woningen worden enerzijds voorzien in een strook voor gegroepeerde bebouwing, en anderzijds in een strook voor autobergplaatsen. Het voorzien van 2 woningen op de

betreffende locatie is in strijd met de visie van het bijzonder plan van aanleg. Het bijzonder plan van aanleg voorziet immers voor betreffend perceel een halfopen bebouwing met een autobergplaats tot tegen de linker perceelsgrens; op het links aanpalend perceel voorziet het bijzonder plan van aanleg eveneens een autobergplaats tot tegen de rechter perceelsgrens. Zoals hoger vermeld, valt de aanvraag buiten het toepassingsgebied van de afwijkingsmogelijkheden vermeld in artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; het betreft hier immers een essentiële wijziging van het bijzonder plan van aanleg wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Ongunstig. De stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd.

De aanvraag is in strijd met de visie van het bijzonder plan van aanleg; het bijzonder plan van aanleg voorziet immers voor zowel betreffend perceel als voor het links aanpalend perceel een halfopen bebouwing met een autobergplaats. De oprichting van 2 woningen op betreffende locatie tot tegen de perceelsgrens is volledig in strijd met deze visie. De gevraagde wijzigingen vallen buiten het toepassingsgebied van de afwijkingsmogelijkheden, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

Op basis van het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem op 2 april 2010 de stedenbouwkundige vergunning aan [REDACTED].

Tegen deze beslissing tekent [REDACTED] op 30 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het beroep bevestigt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem op 31 mei 2010 het eerder uitgebrachte gunstig standpunt:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen behoudt zijn standpunt ingenomen op 2 maart 2010. Het college is van mening dat het voorgestelde ontwerp een kwalitatief betere oplossing is op vlak van ruimtelijke ordening dan het geldende BPA. Bijgevolg levert het college van burgemeester en schepenen een gunstig advies af.

...”

In zijn verslag van onbekende datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen:

“ ...

De aanvraag omvat de afbraak van een garage en de nieuwbouw van 2 ééngezinswoningen. Het gaat om gesloten bebouwing die wordt voorzien. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 15m. Op het gelijkvloers wordt inpandig een garage voorzien.

De bouwdiepte op de eerste en dakverdieping bedraagt 9m. De kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt 6m. De gebouwen worden opgetrokken in licht grijze gevelsteen met een dakbedekking in zwarte pannen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van de vraag tot oprichting van twee ééngezinswoningen.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Callebeek" dd. 24/05/1984.

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg situeert de aanvraag zich deels in een strook voor gegroepeerde bebouwing en deels in een strook voor autobergplaatsen.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan omwille van de vraag tot oprichting van twee rijwoningen waarvan één deels gelegen in een strook voor autobergplaatsen. Het betreffende perceel is in het geldende BPA bestemd voor een halfopen woning met een autobergplaats in de zijtuinstrook. In casu worden op het betreffende perceel twee naast elkaar gelegen rijwoningen aangevraagd.

De gevraagde wijzigingen (bestemmingswijziging) vallen buiten het toepassingsgebied van de afwijkingsmogelijkheden, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming maar niet met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 22 juni 2010, beslist de verwerende partij op 1 juli 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder de voorwaarden opgelegd in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem van 2 maart 2010 en overweegt hierbij het volgende:

“...

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 6 "Callebeek" dd. 24/05/1984.

Volgens voormeld bijzonder plan van aanleg is het perceel van de aanvraag bestemd voor het oprichten van een halfopen woning met garage in de zijtuinstrook. De aanvraag voor de twee rijwoningen op het betreffende perceel is bijgevolg deels in een strook voor gegroepeerde bebouwing en deels in een strook voor autobergplaatsen gelegen. De aanvraag is niet in overeenstemming met het bijzonder plan van aanleg

De gevraagde wijzigingen (bestemmingswijziging) vallen buiten het toepassingsgebied van de afwijkingsmogelijkheden, zoals vermeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het beroepschrift wordt erop gewezen dat de omgeving wordt gekenmerkt door bescheiden rijwoningen en dat het voortzetten van deze tendens de visie is van de gemeente. Voorliggend ontwerp zou daarbij beter inpasbaar zijn dan een halfopen bebouwing, zoals bepaald in het bijzonder plan van aanleg.

De gemeente stelt in haar advies over de aanvraag, dat in graad van beroep wordt bevestigd, dat het ontwerp van de aanvraag een kwalitatief betere oplossing biedt op vlak van ruimtelijke ordening dan het geldende bijzonder plan van aanleg.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente. In de omgeving komen overwegend rijwoningen voor, de aanpalende percelen zijn respectievelijk met een rijwoning en met een garage aan de straatkant bebouwd. Gelet op de bestaande toestand, is voorliggend ontwerp te verkiezen boven de voorzieningen van het van 1984 daterende bijzonder plan van aanleg.

Met het oog op de goede aanleg van de plaats worden de voorwaarden opgelegd, vermeld in het advies dat het college van burgemeester en schepenen op 2 maart 2010 over de aanvraag heeft uitgebracht.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming volgens het gewestplan.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden opgelegd in het advies van 2 maart 2010 van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd op 23 juli 2010 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een ter post aangetekende brief van 23 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1 VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

VI. HET VOORWERP VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - Verzaking

Op de terechtzitting deelt de verzoekende partij mee dat de bvba [REDACTED] een nieuwe aanvraag heeft ingediend voor het betrokken perceel en dat die aanvraag heeft geleid tot een nieuwe vergunning. De verzoekende partij bezorgt aan de Raad een afschrift van deze nieuwe vergunning, die op 9 mei 2011 werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hemiksem.

De verzoekende partij betoogt dat de bvba [REDACTED] daardoor heeft verzaakt aan de bestreden vergunningsbeslissing, waarbij ze verzoekt de bestreden beslissing te vernietigen omwille van de rechtszekerheid in het rechtsverkeer.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de nieuwe aanvraag, die geleid heeft tot de nieuwe vergunning, een alternatief karakter heeft ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, die leidde tot het verlenen van de vergunning door het thans bestreden besluit en het blijkt dat met het besluit van 9 mei 2011 uiteindelijk minder werd vergund dan oorspronkelijk gevraagd.

Het is niet duidelijk of het tegen het besluit van 9 mei 2011 administratief beroep werd ingesteld. Het is evenmin duidelijk of de vergunninghouder al dan niet heeft afgezien van haar oorspronkelijke aanvraag.

Het komt derhalve gepast voor om de debatten te heropenen en de verzoekende partij tot tussenkomst te verzoeken om mee te delen of administratief beroep werd ingesteld tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 mei 2011, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en of zij verzaakt aan haar oorspronkelijke aanvraag.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad verzoekt aan de verzoekende partij tot tussenkomst om mee te delen of administratief beroep werd aangetekend tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 9 mei 2011, waarbij een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en of zij verzaakt aan haar oorspronkelijke aanvraag.
3. De uitspraak over de kosten worden uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 februari 2012, 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