

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 augustus 2016 met nummer RvVb/A/1516/1412
in de zaak met rolnummer 1314/0622/A/2/0594

Verzoekende partij mevrouw **Maria NOELS**

bijgestaan door advocaten Jan BOONEN en Marc VAN CRAEN
met woonplaatskeuze te 2520 Ranst, Doggenhoutstraat 20

Verwerende partij de **deputatie** van de provincieraad van **ANTWERPEN**

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 juni 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 april 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 9 januari 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een functiewijziging van kantoor naar woongelegenheid met drie units en de uitbreiding voor het plaatsen van een meterkast op het terrein op de percelen gelegen te 2520 Ranst, Doggenhoutstraat 20, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 399K14 en 399H14.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Oorspronkelijk hebben drie verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met een beschikking van 21 oktober 2014 vastgesteld dat het beroep in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partijen op het eerste gezicht kennelijk niet-ontvankelijk is wegens niet-betaling van het verschuldigde rolrecht. Aan deze verzoekende partijen werd de mogelijkheid geboden om een verantwoordingsnota in te dienen en toelichting te geven omtrent de redenen van de niet-tijdige betaling van het rolrecht.

Met een arrest van 4 augustus 2015 met nummer A/4.8.14/2015/0023 heeft de Raad vervolgens vastgesteld dat de verzoekende partijen de verantwoordingsnota niet per beveiligde zending aan de Raad hebben toegezonden, doch slechts met een gewone brief. Gelet op de vereiste van artikel 4.8.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna VCRO), heeft de Raad het beroep in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partijen dan ook kennelijk niet-ontvankelijk verklaard.

2.

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

De partijen worden uitgenodigd voor de openbare zitting van 5 juli 2016.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 juli 2016.

Advocaten Jan BOONEN en Marc VAN CRAEN voeren het woord voor de verzoekende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging ambtshalve uit naar de openbare zitting van 19 juli 2016 om de verzoekende partij toe te laten de oorspronkelijke vergunning van 21 september 2005 bij te brengen.

Op de openbare zitting van 19 juli 2016 verschijnt de verzoekende schriftelijk. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De verzoekende partij dient op 17 september 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "een functiewijziging van kantoor naar woongelegenheden met drie units en de uitbreiding voor het plaatsen van een meterkast op het terrein" op de percelen gelegen te 2520 Ranst, Dogenhoutstraat 20.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 15 oktober 2013 gunstig.

De brandweer van Lier adviseert op 9 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 december 2013 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 9 januari 2014 de stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag: De aanvraag betreft het wijzigen van drie kantoorruimtes naar woongelegenheden in een bestaand gebouw. Het bestaande bouwvolume blijft behouden. Elke studio heeft een oppervlakte van ca. 55m². Enkel wordt tegen de voorgevel een bijkomende meterkast opgetrokken.

In de onmiddellijke omgeving komen verscheidene bebouwingswijzen en -stijlen voor.

In de oorspronkelijke vergunning van het gebouw (21 september 2005) werd duidelijk gesteld dat de aangevraagde bouwdiepte van 25 meter enkel aanvaardbaar omdat het over kantoren ging. Een aanvraag voor appartementen achter elkaar en dan nog tot 25

meter diepte is onaanvaardbaar. Dit overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van het perceel.

Voor en achter het gebouw zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor zowel kantoren als woningen. Er is echter amper een tuin aanwezig. Voor kantoren kan dit, maar voor woongelegenheden is dat niet aanvaardbaar op dergelijk perceel. De omliggende woningen hebben steeds een private tuin ter beschikking.

De woongelegenheden worden achter het kantoorgedeelte en achter elkaar voorzien, deze zijn dus impliciet niet gelegen aan een uitgeruste weg. Het creëren van verschillende bouwlijnen achter elkaar, is niet wenselijk in de gemeente.

De woongelegenheden bevinden zich voor ongeveer de helft onder de grond, dit is niet wenselijk voor leefruimtes omdat ze de leefkwaliteit niet ten goede komen. Constructies onder de grond kunnen enkel dienen als bergruimte/kelder. De vrije hoogte is in de ruimtes beperkt tot 2,40 meter. Dit is te laag om een aangenaam wooncomfort te garanderen..

Bijkomende woongelegenheden in deze ruimtes werden reeds aangevraagd en geweigerd door het college van burgemeester en schepenen op 24 september 2008 om bovenvermelde redenen.

Het aanbouwen van een meterkast tegen de voorgevel is onaanvaardbaar. In de voortuin mogen geen vaste constructies gebouwd worden. De meterkast dient in het bestaande volume geïntegreerd te worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

De beoogde functie kan niet toegelaten worden in de bestaande gebouwen.

Een uitbouw in de achteruitbouwstrook is niet aanvaardbaar.

De aanvraag dient te worden geweigerd.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 februari 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 8 april 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 april 2014 ongegrond en weigert de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij maakt zich de motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen en beslist:

“ ...

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

In de onmiddellijke omgeving komen verschillende bebouwingswijzen en -stijlen voor. Waaronder voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen en gekoppelde eengezinswoningen.

De aanvraag betreft het omvormen van drie kantoorruimtes naar woongelegenheden in een bestaand kantoorgebouw. Elke studio heeft een oppervlakte van 55m².

Algemeen kan men stellen dat de bouwdiepte afwijkt van deze in de omgeving, voor woongelegenheden. Beroeper verwijst naar een project gelegen aan de Gasthuisstraat (OCMW). Dit project omvat een volledige nieuwe wegenis met ontsluiting langs 2 zijden en met voldoende open zones in het binnengebied. De woongelegenheden zijn gericht naar de servitude en hebben achteraan nog een tuinzone. Het betreft hier een

kwalitatieve ontwikkeling.

De woongelegenheden worden achter elkaar voorzien tot op een diepte van 25m. Dit is niet aanvaardbaar voor woningen in dit buitengebied Ransst. Bovendien werd in de oorspronkelijke vergunning van het gebouw, gesteld dat de bouwdiepte slechts aanvaardbaar kan worden geacht indien er kantoren in ondergebracht zijn. De beoogde functie kan niet toegelaten worden in de bestaande gebouwen, met dergelijke bouwdiepte. Woongelegenheden hebben een andere impact op de omgeving, dan bij een kantoorfunctie.

De aanvraag voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel, zowel voor de blijvende kantoorfuncties als de woongelegenheden. Er is echter hierdoor geen tuinzone meer aanwezig. De omliggende woongelegenheden hebben allen een tuin ter beschikking. Het volledige perceel wordt verhard en gebruikt voor parkeerplaatsen. Beroeper haalt aan dat er een aantal parkeerplaatsen kunnen worden geschrapt om een tuinzone te kunnen creëren. Dit zou een verbetering betekenen.

De aanvraag overschrijdt echter de draagkracht van de omgeving en kan niet aanvaard worden.

De woongelegenheden worden deels ondergronds voorzien, tot op een diepte van respectievelijk 1m70. Dit wil zeggen dat slechts 70cm zich boven het maaiveld bevindt. De daglichttoetreding is laag en getuigd weinig van een kwalitatieve inrichting. De oppervlakte van enkel de bovenliggende verdieping (26m²) is te klein om enkel hier de nodige leefruimtes te kunnen voorzien. Het argument dat hier enkel bergruimte wordt voorzien wordt niet bijgetreden.

Het aanbouwen van een meterkast tegen de voorgevel is eveneens onaanvaardbaar. Deze meterkast heeft een omvat van 2m50 x 70cm, met een hoogte van 1m80 en wordt volledig rondom voorzien van gevelmetselwerk. In de achteruitbouwstrook (voortuin) mogen geen vaste constructies worden opgericht. Een nieuwe meterkast dient geïntegreerd te worden in het bestaand volume.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

1.1

Onder de titel 'schending regelgeving en beginselen van behoorlijk bestuur' bekritiseert de verzoekende partij de motieven waarop zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij de door haar aangevraagde vergunning hebben geweigerd.

Meer in het bijzonder verwijst zij naar haar beroepsargumenten tegen de weigeringsmotieven van het college van burgemeester en schepenen en voert zij aan dat de beoordeling door de verwerende partij hieromtrent niet afdoende is, dan wel uitgaat van onjuiste feitelijke gegevens.

In een eerste onderdeel behandelt zij met betrekking tot de bestemmingswijziging tot woonfunctie het aspect van de bouwdiepte van de constructie van 25 meter, waarbij zij het niet eens is met de feitelijke vaststellingen in de bestreden beslissing die naar andere constructies met woonfunctie in de omgeving verwijst die een gelijkaardige of grotere bouwdiepte zouden hebben, en ook over een eigen wegenis zouden beschikken. De verzoekende partij is van oordeel dat de verwerende partij bij de beoordeling van de omgeving selectief te werk is gegaan. De verzoekende partij verwijst naar voorbeelden in de omgeving met een gelijkaardige bouwdiepte.

Vervolgens oordeelt zij dat de verwerende partij inzake het gebrek aan tuinzone haar beroepsargumenten niet afdoende weerlegt. Zij wijst er nog op dat er nog een gemeenschappelijke tuin van 20m² is, welke kan uitgebreid worden tot 100m², dat de bewoners van dergelijke units dikwijls geen behoefte aan een tuin hebben en dat een recent vergund project ook geen tuinen heeft.

De verzoekende partij gaat hierna in op het weigeringsmotief van het college van burgemeester en schepenen dat de woongelegenheden niet aan een uitgeruste weg liggen en stelt hierbij vast dat de verwerende partij het standpunt van de verzoekende partij heeft gevolgd.

Wat betreft de omstandigheid dat de onderste verdiepingen zich ondergronds bevinden voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij tekort schiet in haar motiveringsplicht en zelfs strengere woonnormen hanteert dan de bestaande reglementering. Zij verwijst nog naar een naastgelegen gebouw waarbij woongelegenheden met een kleinere netto oppervlakte zouden toegestaan zijn.

Tot slot stelt zij dat de verwerende partij zich inzake het aanbouwen van een meterkast op de voorgevel beperkt heeft tot een herneming van de overwegingen terzake van het college van burgemeester en schepenen en niet op haar argumenten heeft geantwoord.

1.2

Met een aangetekende brief van 17 juli 2014 bezorgt de verzoekende partij nog een bijkomende nota met bijkomende fotomappen aan de Raad waarin zij de partijdigheid van een lid van het college van burgemeester en schepenen aankaart op grond van een e-mailbericht dat zij pas zou ontvangen hebben na indiening van het verzoekschrift.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Hoewel de verzoekende partij in de aanhef van haar uiteenzetting niet duidelijk aangeeft welke regelgeving of welk beginsel van behoorlijk bestuur zij geschonden acht, haalt zij in haar verdere

betoog aan dat de verwerende partij de bestreden beslissing hetzij steunt op foutieve feitelijke vaststellingen, hetzij een niet afdoende motivering hanteert en duidt zij ook aan op welke beroepsargumenten dit betrekking had. Hieruit kan dan ook afgeleid worden dat de verzoekende partij de schending van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel inroept.

2.

De aanvraag betreft de functiewijziging van drie kantoorruimtes naar drie woongelegenheden in een bestaand gebouw, en de uitbreiding voor het plaatsen van een meterkast.

3.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

De motieven van 'onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening' kunnen, elk afzonderlijk beschouwd, een weigering van de vergunning verantwoorden ongeacht of het aangevraagde verenigbaar is met de voorschriften in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO (legaliteitsbeoordeling) en ongeacht of er op geldige wijze is afgeweken van deze laatste voorschriften.

Uit de overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de weigeringsbeslissing steunt op meerdere motieven die verband houden met de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, met name:

- (1) de bouwdiepte van 25 meter wijkt af van deze in de omgeving,
- (2) in de oorspronkelijke vergunning voor het bouwen van een kantoor werd bovendien bepaald dat deze bouwdiepte slechts aanvaardbaar kan worden geacht indien er kantoren gehuisvest worden; woongelegenheden hebben een andere impact op de omgeving dan kantoren;
- (3) het gebrek aan tuinzone door een aanzienlijke verharding;
Uit deze eerste drie weigeringsmotieven volgt een overschrijding van de draagkracht van het perceel;
- (4) de woongelegenheden worden deels ondergronds voorzien, waarbij de daglichttoetreding laag is en de invulling niet voldoende kwalitatief is;
- (5) de aanbouw van de meterkast tegen de voorgevel is onaanvaardbaar, te meer daar in de achteruitbouwstrook (voortuin) geen vaste constructies mogen worden opgericht.

Uit de oplijsting van deze motieven blijkt dat de verwerende partij de overschrijding van de draagkracht van het perceel motiveert door (1) een van in de omgeving bestaande afwijkende bouwdiepte van 25 meter die (2) in de oorspronkelijke vergunning bovendien enkel aanvaardbaar werd geacht indien er kantoren werden in onder gebracht en (3) het gebrek aan tuinzone. Het vierde weigeringsmotief betreft de woonkwaliteit en het vijfde weigeringsmotief heeft betrekking op de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald de functionele inpasbaarheid van de meterkast.

Indien de bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, moeten alle motieven onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

4.

De verzoekende partij verwijst naar het feit dat zij in haar administratief beroepschrift het volgende met betrekking tot de oorspronkelijke vergunning en de daarin opgenomen bouwdiepte

van 25 meter als beroepsgrief aan de verwerende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 januari 2014 heeft aangevoerd:

“de bouwdiepte van 25m wordt niet acceptabel geacht gezien het gebouw een kantoorgebouw is. Nochtans werd bij de oorspronkelijke bouwtoelating in 2005 de diepte van 25m. vergund voor de “doelstelling van het gebouw” en werd niet uitdrukkelijk gesteld dat de woonfunctie uitgesloten zou zijn, wat merkwaardig is, als dit zo belangrijk zou zijn voor de gemeente.

De eerste van de drie units waarvoor de aanvraag wordt gedaan (midden in het gebouw) ligt zelfs binnen de 17m. lengte van het gebouw op het gelijkvloers, waardoor voor deze unit dit bezwaar niet geldt. Inderdaad is de 17-13-9 meter diepte een blijkbaar algemeen gebruik”.

De verzoekende partij vervolgt met een weergave van de standpunten van de verwerende partij uit de bestreden beslissing. De Raad stelt evenwel vast dat de verzoekende partij niet verwijst naar het standpunt van de verwerende partij inzake de oorspronkelijke vergunning.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de oorspronkelijke vergunning en de daarin vastgestelde bouwdiepte:

“Bovendien werd in de oorspronkelijke vergunning van het gebouw gesteld dat de bouwdiepte slechts aanvaardbaar kan worden geacht indien er kantoren in ondergebracht zijn. De beoogde functie kan niet toegelaten worden in de bestaande gebouwen, met dergelijke bouwdiepte. Woongelegenheden hebben een andere impact op de omgeving, dan bij een kantoorfunctie”.

5.

De Raad kan enkel vaststellen dat de verzoekende partij het hierboven geciteerd motief niet bekritiseert. De verwerende partij sluit met dit weigeringsmotief aan bij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 9 januari 2014 waarin dezelfde visie werd vertolkt.

Het loutere feit dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift bij de Raad wel kritiek uitoefent op de visie van de verwerende partij inzake de bouwdiepte in de omgeving en haar oordeel over het gebrek aan een tuin, verhelpen niet het gebrek aan kritiek op voormeld determinerend weigeringsmotief inzake de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning.

6.

Zoals reeds gesteld moet, wanneer een weigeringsbeslissing steunt op verschillende motieven die elk op zich genomen de weigeringsbeslissing kunnen verantwoorden, de onwettigheid van elk motief worden aangetoond om de vernietiging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij tegen het tweede weigeringsmotief (oorspronkelijke vergunning heeft de bouwdiepte van 25 meter enkel aanvaard omwille van de kantoorfunctie) geen middel noch enige grief ontwikkelt. De niet betwiste en dus niet weerlegde vaststelling, onder verwijzing naar de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunning van 21 september 2005 waarin werd gesteld *“dat de bouwdiepte slechts aanvaardbaar kan worden geacht indien er kantoren in ondergebracht worden”*, en *“dat de beoogde functie niet kan toegelaten worden in de bestaande gebouwen met een bouwdiepte van 25 meter omdat woongelegenheden een andere impact hebben op de omgeving dan bij een kantoorfunctie”*, volstaat als motief om de bestreden weigeringsbeslissing te verantwoorden.

De overige kritiek die de verzoekende partij uit in haar verzoekschrift op de bestreden beslissing laat het hierboven aangehaalde weigeringsmotief ongemoeid, en betreft kritiek op overvloedige motieven die niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Ten overvloede geeft de Raad nog mee dat de omstandigheid dat de verzoekende partij kritiek levert op de beoordeling van de bouwdiepte in de omgeving en het gebrek aan tuin 'op zich' – en dit los van de vraag of zij hierbij slaagt het beweerdte motiveringsgebrek of de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van deze overwegingen aan te tonen – geen afbreuk doet aan de vaststelling dat de verzoekende partij niet ingaat op de hieruit voortvloeiende overschrijding van de draagkracht van het perceel die de verwerende partij vaststelt en waardoor zij de aanvraag onaanvaardbaar acht. Ook deze gevolgtrekking op zich wordt door de verzoekenpartij niet betwist, minstens toont zij de onjuistheid of de kennelijke onredelijkheid van de gedane vaststelling niet aan.

7.

Ook de kritiek die de verzoekende partij in haar aanvullende nota van 17 juli 2014 naar voor brengt kan niet tot vernietiging leiden. Los van de vraag of de verzoekende partij deze kritiek nog op ontvankelijke wijze in de debatten kan brengen, moet vastgesteld worden dat de kritiek van partijdigheid gericht is tegen een lid van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst. De verzoekende partij maakt in het geheel niet duidelijk op welke wijze de verwerende partij door het nemen van de bestreden beslissing ook het ingeroepen onpartijdigheidsbeginsel zou schenden.

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 9 augustus door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS