

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0340
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0753/SA

Verzoekende partij	de heer Bart VAN ELZEN vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 juli 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 12 mei 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 15 januari 2016 houdende aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 15 appartementen en een halfondergrondse parking op de percelen gelegen te 2018 Antwerpen, Britselei 64, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 2165 G17 en 2165 K21, onontvankelijk verklaard.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in, maar wel het administratief dossier.

2.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaten Evi MEES en Glenn DECLERCQ loco advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST voeren het woord voor verzoekende partij, die aanwezig is ter zitting. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

3.
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.

Op 13 oktober 2015 dient de aanvrager NV BBM Projects (via haar aangestelde Patrick Maris) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 15 appartementen en een halfondergrondse parking”*.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’, goedgekeurd op 26 april 2012, in een zone met culturele, historische en/of esthetische waarde en in een zone voor centrumfuncties – stedelijke functies (ce6).

Op de percelen is tevens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 9 oktober 2014, van toepassing.

3.

Omtrent de aanvraag wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 13 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 4 januari 2016 voorwaardelijk gunstig:

“...

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:

“Artikel 12 Levendige plint

§1 Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, moet aan de straatzijde een verblijfs -, horeca-, kantoor- of handelsruimte bevatten met een raamopening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is.

Conform Artikel 25 “Toegankelijkheid van de functie” is een fietsenberging langs de straatzijde bij de woningen met een gevelbreedte van minder dan 5 meter eveneens toegelaten indien kan aangetoond worden dat er nog voldoende contact tussen de woning en de straat is [...]”

De gelijkvloerse gevel omvat enkel inkom, bergfuncties en slaagruimten.

“Artikel 27 Open ruimte

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20 % van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn. Deze 20 % dient zich te bevinden in de zone voor achtertuinen en binnenplaatsen. De oppervlakte van de voortuin wordt niet in rekening gebracht, noch voor de onbebouwde ruimte, noch voor de oppervlakte van het perceel. De gezamenlijke bruto-oppervlakte van constructies in de tuin telt mee als bebouwde oppervlakte, voor zover dit meer is dan 10 vierkante meter. Het is mogelijk minder dan 20 % van het perceel onbebouwd te laten indien het perceel in het kernwinkelgebied gelegen is en geen woonbestemming heeft op het gelijkvloers.

§2 De tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden.

§3 Voor percelen met een woonfunctie is verharding in de tuin beperkt toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras of een tuinhuis, met een maximum van:

* 20 vierkante meter voor tuinen tot 60 vierkante meter

* 1/3. van de totale tuinoppervlakte voor tuinen groter dan 60 vierkante meter

De terrasverharding in de open ruimte achteraan bedraagt meer dan 20 m².

“Artikel 29 Fietsstalplaatsen en fietsparkeerplaatsen

... §2 Inrichtingsprincipes:

... 3° Vanaf 30 fietsstal – of fietsparkeerplaatsen dient er minimaal 1 elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn. Indien het aantal te voorziene fietsstalplaatsen van 30 of meer fietsplaatsen opgedeeld wordt in verschillende ruimten dient in elk van deze ruimten een elektrisch oplaadpunt aanwezig te zijn.”

Er worden geen elektrische oplaadpunten voorzien in de fietsenbergingen.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De aanvraag is echter niet in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

De aanvraag werd getoetst aan de Vlaamse gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp voldoet hieraan.

...

Parkeerparagraaf

Het algemene principe is dat elke bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, is het de bedoeling om parkeren maximaal op eigen terrein te voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode (tabel) worden de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen en vermeerderen en functiewijzigingen. Waar mogelijk om parking te bouwen dient dit maximaal te gebeuren. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

Voorliggende aanvraag genereert een **werkelijke parkeerbehoefte** van 18 parkeerplaatsen.

...

Het aantal te realiseren autostal -en autoparkeerplaatsen bedraagt 8.

Het bouwperceel betreft een kavel in gesloten bebouwing met een breedte van circa 13 meter. De grootte en/of vorm van het perceel laten het bouwen van het aantal benodigde plaatsen niet toe op één ondergrondse bouwlaag. De toegang tot de parking geschiedt door middel van een aftakking op de toegangshelling tot de ondergrondse parking van het linker aanpalend, achtergelegen perceel aan de Begijnenvest. De realisatie van een extra ondergrondse bouwlaag op eigen terrein is dermate ruimteverslindend dat dit geen extra nuttige parkeercapaciteit oplevert.

Het aantal ontbrekende autostal – en autoparkeerplaatsen bedraagt 10. Dit is het verschil tussen het aantal autostal -en/of autostalplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal-en autoparkeerplaatsen.

Het aantal ontbrekende autostal -en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 10 plaatsen.

...

Beoordeling

De aanvraag betreft de oprichting van een nieuwbouw meergezinswoning met 15 appartementen.

De bestaande toestand omvat een braakliggend terrein aan de Britselei. Het grondstuk wordt geflankeerd door twee meergezinswoningen met respectievelijk 7 bouwlagen en teruggetrokken daklaag onder plat dak aan de linkerzijde en 6 bouwlagen onder platte bedaking aan de rechterzijde.

De geplande werken omvatten de oprichting van een nieuwbouw met 7 bouwlagen en een daklaag die zich terugtrekt ten opzichte van de gevelvlakken en de aangrenzende bebouwing aan de rechterzijde. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt links 16m50 en rechts 9m20 in aansluiting bij het profiel en de diepte van de aanpalende bebouwing.

Op de gelijkvloerse verdieping bevinden, zich naast de gemeenschappelijke toegang en fietsenberging, tweeappartementen met aansluitend een kleine stadstuin. Op de bovenliggende verdiepingen worden telkens twee appartementen per bouwlaag voorzien; De daklaag omvat één appartement met een ruim dakterras aan de voorzijde.

Half ondergronds wordt een parkeergarage gerealiseerd voor 8 wagens, de parking wordt ontsloten door middel van een aftakking op de helling van de ondergrondse parking behorend bij het aanpalend project aan de linkerzijde. Deze vindt haar toegang via de zijde van de Begijnenvest.

De voorgevel van de nieuwbouw wordt afgewerkt met beige natuursteen en voorzien van buitenschrijnwerk in aluminium. De borstweringen ter hoogte van de terrassen en Franse balkons worden voorzien in glas of onder de vorm van spijlenbalustrades in staal. De achtergevel wordt wit bepleisterd. Zowel de gevelbekleding van de daklaag, als de plint ter hoogte van de gelijkvloerse pui wordt voorzien in donkerbruine natuursteen.

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld.

Vastgesteld wordt dat de aanvraag afwijkt van artikel 12, 27 en 29 van de bouwcode, zo vertoont de gelijkvloerse gevelpui weinig levendige functie waardoor weinig of geen interactie is met het aangrenzende openbaar domein, zo bedraagt de terrasverharding meer dan 20m² en worden er geen elektrische oplaadpunten voorzien in de fietsenbergingen.

Ook werd er vastgesteld dat het hemelwaterformulier foutief werd ingevuld.

Vanuit de dienst stadsontwikkeling/openbaar domein/ontwerp en uitvoering/waterbeheer worden enkele voorwaarden gesteld met betrekking tot het waterbergend vermogen van de groendaken en de rioolhuisaansluitingen.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De feitelijke toestand van de omgeving wijst uit dat de Britselei gekenmerkt wordt door klassieke herenhuizen met drie hoge bouwlagen onder schuine bedaking, afgewisseld met recenter opgerichte meergezinswoningen en kantoorgebouwen met zeven en acht bouwlagen onder plat dak of teruggetrokken daklaag.

De beoogde nieuwbouw sluit aan bij het profiel van de aanpalende bebouwing en vormt een overgangsvolume tussen beide aanpalende woongebouwen.

Het gewenste woonprogramma, met 15 appartementen, overstijgt de draagkracht van het perceel niet, noch die van het eigen perceel.

Gezien de ligging van het gebouw in een zone die volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Om die reden werd advies ingewonnen van de stedelijke dienst monumentenzorg. Deze dienst is van mening dat de bestaande, braakliggende terreinen beeldverstorend zijn voor de omgeving en acht het geplande nieuwbouwproject met natuurstenen parement inpasbaar in de omgeving qua opbouw, geleding en materiaalgebruik.

...

Tenslotte werd de aanvraag voorgelegd aan de stedelijke mobiliteitsdienst ter advies. Dit voorwaardelijk gunstig advies laat zich als volgt samenvatten:

“In de fietsenberging op het gelijkvloers situeert zich een trap met een fietsgoot waar op de trappen ook 6 fietsstalplaatsen voorzien worden. Een fietser moet dan zijn fiets uit de goot tillen en dan dwars op de trap de fiets stallen. Dit kan niet de bedoeling zijn. Deze 6 fietsstalplaatsen zijn bijgevolg niet bruikbaar en dienen elders voorzien te worden. Verder in de fietsenberging is er nog een aparte berging met deur voor 4 fietsen. Deze deur kan best verdwijnen zodat er 1 gezamenlijke verging van gemaakt wordt. De ondergrondse fietsstalplaatsen zijn enkel te bereiken via een lift. Een fietslift moet groot genoeg zijn zodat er 2 fietsers in kunnen (+/- 2m op 2m50). De helling (Begijnenvest 16-18) kan niet mee door de fietsers gebruikt worden als ze niet afgescheiden worden van het autoverkeer en de helling mag maximaal 12% bedragen. Het is te onderzoeken of niet alle fietsen op het gelijkvloers gestald kunnen worden in een gezamenlijke fietsenberging door te werken met dubbeldeksystemen. Tenslotte wordt opgemerkt dat de inrit tot de parkeergarage via de bestaande helling in Begijnenvest 16-18 geschiedt. De inrit is te smal om dubbelrichtingsverkeer toe te laten. Als voorwaarde wordt opgelegd met een verkeerslicht te werken.”

De geplande nieuwbouw sluit aan bij het profiel van de aanpalende bebouwing.

De vormgeving is sober en hedendaags en is representatief voor de meer grootschalige ontwikkelingen langs de Leien. Om een uniform gevelbeeld te bekomen, wordt opgelegd als voorwaarde om alle balustrades ter hoogte van de voorgevel uit te voeren in stalen spijlenwerk. Typologisch is het correct om een smeedwerk balustrades (dan wel in een hedendaagse uitvoering) te voorzien aan de Franse balkons, bovendien biedt een spijlenbalustrade iets meer geborgenheid en privacy dan een glazen balustrade rondom de terrassen en balkons gelegen aan deze drukke gewestweg.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats en bijgevolg vatbaar voor vergunning mits het naleven van de gestelde voorwaarden.

Conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend aan de aanvrager, die ertoe gehouden is:

- de voorwaarden zoals vermeld in het advies van de brandweer stipt na te leven;*
- de voorwaarden zoals vermeld in het advies van de afdeling wegen en verkeer stipt na te leven;*
- ter hoogte van de gelijkvloerse voorgevel aan de Britselei, naast de slaapkamers, ook andere verblijfsfuncties te voorzien om de levendigheid te garanderen;*
- alle borstweringen aan de balkons van de voorgevel te voorzien in stalen, verticaal spijlenwerk;*
- de stadstuin minder verhard aan te leggen met een groen karakter;*
- een verkeerslicht te voorzien aan de inrit naar de parking;*
- te onderzoeken of alle fietsstalplaatsen op gelijkvloers kunnen ingericht worden door te werken met een dubbeldeksysteem;*
- elektrische oplaadpunten te voorzien in de fietsenbergingen;*
- In geval van toevalsvondsten contact op te nemen met de stedelijke dienst archeologie ...*
- het groen dak te voorzien van een waterbergend vermogen van minstens 35 liter per m² dakoppervlakte;*
- ...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager, conform en onder verwijzing naar het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij wordt aangesloten.

4.

Tegen deze beslissing tekent verzoekende partij op 31 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 mei 2016 om dit beroep onontvankelijk te verklaren:

“ ...

Het beroep van Bart Van Elzen is niet ontvankelijk.

Bij nazicht van het beroepschrift blijkt dat niet is voldaan aan de volgende ontvankelijkheidsvereisten van de beroepsprocedure volgens art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en/of het uitvoeringsbesluit van 24 juli 2009:

Het beroep is laattijdig ingesteld:

- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd aangeplakt op 3 februari 2016.*
- De poststempel van de aangetekende brief met het beroepschrift is gedateerd op 31 maart 2016 en geldt als bewijs van verzending. Het beroep werd ingesteld buiten de termijn van 30 dagen.*

Het attest van aanplakking werd afgeleverd conform artikel 4.7.19, §2.

De controle van de correctheid van het attest van aanplakking is echter niet de bevoegdheid van de deputatie, maar dit behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter in het kader van artikel 1382 van het burgerlijk wetboek.

Terecht wordt gesteld dat de bewijslast over de inhoud van het attest ligt bij de beroeper. Als bewijs brengt de beroeper een e-mail van de stad, waarbij uitdrukkelijk wordt erkend dat het attest enkel werd aangemaakt op basis van de verklaring van eer van de aanvrager.

Deze mails brengen echter niet het bewijs bij dat de aanplakking op een ander moment of niet gebeurde, maar bewijzen niet meer of minder dan dat er geen controle op deze aanplakking is gebeurd.

*Op basis van het attest dient de deputatie vast te stellen dat het beroep laattijdig is ingediend; De beroeper levert geen voldoende bewijs dat de aanplakking niet correct werd uitgevoerd.
..."*

Nadat verzoekende partij schriftelijk kon repliceren op voormeld verslag, verklaart verwerende partij het beroep op 12 mei 2016 onontvankelijk:

"...

Het beroep van Flamey Peter en Verhelst Gregory is niet ontvankelijk.

Een afschrift van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd aangeplakt op 3 februari 2016.

De poststempel van de aangetekende brief van Flamey Peter en Verhelst Gregory met het beroepschrift is gedateerd op 31 maart 2016 en geldt als bewijs van verzending.

Bij nazicht van het beroepschrift blijkt dat niet is voldaan aan de volgende ontvankelijkheidsvereisten van de beroepsprocedure volgens art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en/of het uitvoeringsbesluit van 24 juli 2009:

Het beroep is laattijdig ingesteld:

- De beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd aangeplakt op 3 februari 2016.*
- De poststempel van de aangetekende brief met het beroepschrift is gedateerd op 31 maart 2016 en geldt als bewijs van verzending. Het beroep werd ingesteld buiten de termijn van 30 dagen.*

*De beroeper betwist de correctheid van het attest van aanplakking. De stad Antwerpen heeft de aanplakking niet gecontroleerd, maar is voortgegaan op de verklaring van eer.
Het attest van aanplakking werd afgeleverd conform artikel 4.7.19, §2.*

De controle van de correctheid van het attest van aanplakking is echter niet de bevoegdheid van de deputatie, maar dit behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter in het kader van artikel 1382 van het burgerlijk wetboek.

Terecht wordt gesteld dat de bewijslast over de inhoud van het attest ligt bij de beroeper. Als bewijs brengt de beroeper een e-mail van de stad, waarbij uitdrukkelijk wordt erkend dat het attest enkel werd aangemaakt op basis van de verklaring van eer van de aanvrager.

Deze mails brengen echter niet het bewijs bij dat de aanplakking op een ander moment of niet gebeurde, maar bewijzen niet meer of minder dan dat er geen controle op deze aanplakking is gebeurd.

Op basis van het attest dient de deputatie vast te stellen dat het beroep laattijdig is ingediend. De beroeper levert geen voldoende bewijs dat de aanplakking niet correct werd uitgevoerd.

Door de raadsman van de beroeper werd een replieknota na verslag PSA toegevoegd. De raadsman volgt niet de visie van de PSA:

- Het attest van aanplakking kan niet worden gebruikt als bewijs van de aanplakking, aangezien dit attest enkel werd opgemaakt op basis van een verklaring van de bouwheer*
- Een verklaring van eer kan niet worden gebruikt als bewijs van aanplakking*
- De correctheid van het attest behoort wel tot de bevoegdheid van de deputatie*
- De deputatie had moeten vaststellen dat de gemeente heeft gefaald in haar taak om de aanplakking te controleren en moeten vaststellen dat de beroepstermijn nog niet was aangevat*

De aanvrager heeft een verklaring van eer aan de stad Antwerpen bezorgd waarin staat dat de vergunning werd uitgehangen op 3 februari 2016 en een 2° verklaring dat de vergunning nog steeds uitgehangen was op 21 maart 2016. De verklaring van eer was vergezeld van een foto van de aanplakking ter plaatse.

Blijkt dus dat de stad zich niet enkel diende te beperken tot de verklaring van eer, maar kon bovendien de aanplakking controleren via de bijgevoegde foto.

Bovendien werd door de beroeper aan de stad Antwerpen de vraag gesteld om het attest van aanplakking te bezorgen van de vergunning verleend op 15/01/2016. De vraag dateert van 11 maart 2016. Dit bewijst op zich al dat de beroeper toen al op de hoogte was van de vergunning. Toch werd er gewacht tot 31 maart 2016 voor het beroep effectief in te dienen.

Al deze elementen wijzen er op dat de aanplakking correct is gebeurd, het attest door de stad Antwerpen correct werd afgeleverd en dat de stad de aanplakking kon controleren aan de hand van een bijgevoegde foto.

*Hieruit volgt dat het beroep laattijdig werd ingediend.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij motiveert de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Zoals hoger reeds aangegeven, betreft de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning de oprichting van een appartementsgebouw met niet minder dan 7 bouwlagen en 15 appartementen met bijhorende halfondergrondse parking, en dit op een terrein dat rechtstreeks paalt aan het perceel en meer bepaald aan de tuin van verzoekende partij.

Het behoeft geen betoog dat zulke bouwwerken grote hinder zullen veroorzaken aan verzoekende partij, minstens omdat het gaat om een zeer omvangrijk project, hetgeen in elk geval zeer veel werflawaai en werverkeer met zich zal brengen.

Bovendien zal verzoekende partij het dag – en zonlicht verliezen dat aan zijn woning te beurt valt. Het bouwproject zal de woning – en dan vooral de veranda en tuin – van verzoekende partij immers geheel overschaduwen, waardoor de inval van (zon)licht compleet wordt geblokkeerd; Het kwestieuze appartementsgebouw zal immers zeven verdiepingen bevatten met daarboven nog een penthouse, alle met overhangende terrassen, hetgeen hoger is dan de andere nieuwbouwprojecten in de omgeving, die eerder beperkt zijn tot maximaal vijf verdiepingen (zie bijv. het appartementsgebouw meteen rechts van de projectsite). Verzoekende partij zal hierdoor verregaande hinder ondervinden en een drastische vermindering ondergaan van het gebruiksgenot van zijn woning. ...

Gelet op de ligging van de woning van verzoekende partij kan het geen twijfel lijden dat de oprichting van het kwestieuze appartementsgebouw ernstig hinder zal veroorzaken aan verzoekende partij. Uit bovenstaande foto blijkt dat het gebouw meteen links van de projectsite reeds een grote slagschaduw werpt naar rechts en reeds een gedeelte van de woning van verzoekende partij in schaduw hult. Het kwestieuze appartementsgebouw zal minstens even groot zijn als het linksaanpalende gebouw en zal met andere woorden een gelijkaardige slagschaduw genereren, waardoor de delen van de woningen van verzoekende partij die thans nog in (zon)licht gehuld zijn, weldra in complete duisternis zullen vervallen. Zulks zal niet alleen een groot verlies aan (zon)licht in de woning van verzoekende partij veroorzaken, maar zal de woning van verzoekende partij tevens een veel kouder en kil gevoel geven, hetgeen de woonkwaliteit en het leefgenot drastisch zal verminderen.

Ook uit onderstaande foto's blijkt duidelijk dat, indien zou worden toegelaten om het appartementsgebouw op te richten, de grootste bron van (zon)licht waarover verzoekende partij thans beschikt, volledig zal worden dichtgebouwd (zie ook stuk 4, fotoreportage). ...

Een luchtfoto uit de periode 2000-2003 (zie hieronder – bron: Geopunt) toont aan dat de voorheen aanwezige bebouwing veel kleinschaliger was en veeleer het karakter had van een herenhuisarchitectuur met een beperkter aantal bouwlagen (zie ook stuk 4, fotoreportage). ...

Op de foto's hieronder van de huidige toestand ter plaatse tonen de groene doeken langs de zijanten van de aanpalende appartementsgebouwen de omtrekt van de voorheen bestaande bebouwing. Dit alles toont onomstotelijk aan dat verzoekende partij niet alleen ten opzichte van de huidige onbebouwde toestand, maar ook ten opzichte van de voorheen bebouwde

toestand veel (zon)licht zal verliezen en dus ernstige schade zal lijden (zie ook stuk 4, fotoreportage). ...

Verzoekende partij dient daarbij te benadrukken dat hij thans reeds schade lijdt ingevolge de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning.

De ingang van de ondergrondse garages van het appartementsgebouw bevindt zich namelijk op de Begijnenvest, d.i. aan de achterzijde van de projectsite via een doorgang (tunnel) naar het appartementsgebouw. De voorbereidende werken voor de aanleg hiervan zijn reeds begonnen en hebben reeds schade aangericht aan de buitenmuren van de woning van verzoekende partij (zie onderstaande foto's), met name in de vorm van scheuren wegens lichte verzakking (zie ook stuk 4, fotoreportage). ...

...

Het kan vervolgens bezwaarlijk worden ontkend dat een project van deze omvang de parkeerdruk in de omgeving sterk zal opdrijven, zeker nu uit de stedenbouwkundige vergunning blijkt dat er slechts 8 parkeerplaatsen worden voorzien, terwijl er eigenlijk minstens 18 parkeerplaatsen nodig zijn om de verhoogde parkeerdruk in de omgeving op te vangen.

Deze bijkomende parkeerdruk zal overlast in de onmiddellijke omgeving van de kwestieuze percelen veroorzaken, en dus ook ter hoogte van de woning van verzoekende partij. Het valt immers te verwachten dat de toekomstige bewoners van het appartementsgebouw aan de Britselei, waar parkeerplaatsen sowieso beperkt zijn in verhouding met het aantal bewoners, parkeerplaatsen zullen gaan zoeken in de omliggende straten, en dus ook ter hoogte van de woning van verzoekende partij.

Gelet op het feit dat de modale stadsbewoner er niet voor terugdeinst om zich zo dicht mogelijk voor of achter de garages van de aanwezige woningen te parkeren, zal verzoekende partij wellicht veelvuldig geconfronteerd worden met een bemoeilijkte toegang tot zijn eigen garage, zeker wanneer minstens 10 bijkomende automobilisten op zoek zullen moeten gaan naar parking.

Naast de verhoogde parkeerdruk is tevens een verhoogde mobiliteitsdruk te verwachten. Ten gevolge van het creëren van 15 bijkomende appartementen zal dit verhoging in het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de omgeving gevoelig doen toenemen, zeker wanneer de toekomstige bewoners moeten aan -en afrijden tot zij een parkeerplaats hebben kunnen vinden. Daardoor zullen de omwonenden – en dus ook verzoekende partij – te kampen krijgen met een sterke vermindering van hun rustig woongenot en van de vlotte doorstroming van het verkeer voor hun woning.

Het behoeft geen betoog dat al deze nadelen en hinderaspecten rechtstreeks (zullen) voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning.

Bovendien blijkt uit de bedrijvigheid op het terrein zelf dat men zeer spoedig zal aanvangen met de eerste oprichtingswerken, zodat hogergenoemde hinderaspecten zeer spoedig realiteit zullen worden voor verzoekende partij.

Zo heeft men reeds bouwmaterialen – en machines ter plaatse gebracht en heeft men inmiddels reeds een afperking aangebracht voor de opening waar het appartementsgebouw moet komen, met een afbeelding van het te realiseren project. Zo is men eveneens reeds begonnen met de promotie en de verkoop van de beschikbare woonentiteiten. ...

Op de website van Immo Management Provas staat te lezen dat de oplevering is voorzien voor “ca. zomer 2018”, hetgeen betekent dat er inderdaad op dit ogenblik moet begonnen worden met de oprichtingswerken om die deadline te halen.

De gemiddelde doorlooptijd van een zaak in de vernietigingsprocedure voor Uw Raad bedraagt, op grond van de gegevens beschikbaar in het Jaarverslag DBRC 2014-2015, 547 dagen oftewel anderhalf jaar.

Uit ditzelfde jaarverslag blijkt evenwel dat de doorlooptijden alsmaar toenemen en in de voorbije drie werkjaren zelfs verdubbeld zijn. Er moet dus aangenomen worden dat de doorlooptijd van een zaak in een vernietigingsprocedure voor Uw Raad op heden zelfs meer dan anderhalf jaar bedraagt.

Hieruit volgt dat er een zeer grote kans bestaat dat het kwestieuze project zal voltooid zijn alvorens Uw Raad zich zal kunnen uitspreken ten gronde over de vordering tot nietigverklaring tegen het besluiten besluit.

Maar zelfs indien het project niet volledig afgewerkt zou zijn alvorens Uw Raad uitspraak zou doen over de vordering tot vernietiging, dan zal het minstens in zulke mate zijn voltooid dat het ergste kwaad reeds zal zijn geschied. Immers, de ruwbouwwerken gaan de voltooiingswerken vooraf, hetgeen betekent dat zelfs indien het gebouw nog niet bewoonbaar is, het gebouw zelf er wel reeds zal staan, hetgeen op zich een nefaste invloed zal hebben op de bewoonbaarheid van de woning van verzoekende partij (zie hoger). Bovendien dient herhaald dat verzoekende partij nu reeds schade lijdt aan zijn woning ingevolge de aanvang van de voorbereidende werken. De eigenlijke werken, die vele malen zwaarder zullen zijn dan de voorbereidende werken, zullen deze eerste schade bestendigen en verder doen toenemen.

...

2.

Verwerende partij heeft terzake geen repliek gevoerd.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden vergunning voorziet de oprichting van een nieuwbouwappartement met 7 bouwlagen en een terugspringende daklaag (voor 15 appartementen), evenals een halfondergrondse parking (voor 8 voertuigen), met toegang via de Begijnenvest 16-18. De bouwpercelen zijn thans braakliggend, en worden ingesloten tussen twee meergezinswoningen, respectievelijk met 7 bouwlagen en een teruggetrokken daklaag onder plat dak aan de linkerzijde en 6 bouwlagen onder plat dak aan de rechterzijde. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt links 16,50 m en rechts 9,20 m, in aansluiting bij de diepte van de aanpalende woning.

3.

Verzoekende partij, die eigenaar en bewoner is van een woning met veranda en stadstuin op een perceel dat achteraan paalt aan één van de bouwpercelen, stelt onder meer dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning tot gevolg zal hebben dat haar woning, inzonderheid haar veranda en tuin, volledig zal worden overschaduwd, met een drastische vermindering van haar woonkwaliteit en leefgenot tot gevolg.

Verzoekende partij stelt voorts dat de parkeerdruk in de omgeving, die reeds zou worden gekenmerkt door een parkeertekort, ingevolge het bouwproject nog zal toenemen, gezien er slechts 8 parkeerplaatsen worden voorzien voor 15 appartementen, in plaats van de vereiste 18 parkeerplaatsen. Ook zou de mobiliteitsdruk verhogen ingevolge de gevoelige toename van het aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de omgeving.

4.

De Raad stelt vast dat de woning (met veranda en tuin) van verzoekende partij, gelet op haar gabarit en op de omliggende bebouwing, inzonderheid de achterliggende en aan de bouwpercelen aanpalende appartementsgebouwen, heden reeds wordt geconfronteerd met een beperking van de natuurlijke zon- en lichtinval. De Raad oordeelt dat verzoekende partij aan de hand van de voorliggende stukken, inzonderheid de foto's, voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nefast zal zijn voor de zon- en lichtinval in haar woning, veranda en tuin. De oprichting van de ruwbouw zal gelet op de bouwhoogte (in vergelijking met de vroegere bebouwing) tot gevolg hebben dat er nog meer schaduw valt op de woning, veranda en tuin van verzoekende partij, ten nadele van haar woonkwaliteit en leefgenot.

De Raad oordeelt tevens dat verzoekende partij aan de hand van de voorliggende stukken voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing eveneens nefast zal zijn voor de parkeer- en mobiliteitsdruk in de omgeving, gelet op de vaststelling dat er slechts 8 parkeerplaatsen worden voorzien voor 15 appartementen.

5.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij eveneens voldoende aannemelijk maakt dat het resultaat van de procedure ten gronde in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag, niet kan worden afgewacht. Verzoekende partij toont aan dat de werken reeds in uitvoering zijn, terwijl noch verwerende partij noch de aanvrager van de bestreden vergunning tegenspraak hebben gevoerd inzake de vooruitgang van de werken. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure zal deze procedure op het ogenblik van de voltooiing van de ruwbouw (onafgezien van de vermoedelijke datum van oplevering) wellicht nog niet zijn beëindigd, terwijl verzoekende partij wel reeds zal worden geconfronteerd met de door haar ingeroepen nadelige gevolgen, inzonderheid de schaduwvorming op haar perceel. Dit nadeel zal naderhand niet eenvoudig, en alleszins niet binnen korte termijn, kunnen worden hersteld (temeer indien de appartementen reeds aan verschillende eigenaars zijn verkocht).

6.

Gelet op voormelde overwegingen is er dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in “van artikelen 4.7.19, §2 en 4.7.21, §3, 3° VCRO, van artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de rechten van verdediging, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, en van de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

Dat verwerende partij zonder meer aanvaardt dat de gemeente het attest van aanplakking heeft gesteund enkel en alleen op een verklaring van erewoord van de vergunningsaanvrager en zodoende niet de wettelijke procedure heeft gevolgd tot verificatie van de aanplakking, zoals voorgeschreven in de VCRO; dat verwerende partij dan ook ten onrechte oordeelt dat de beroepstermijn ten aanzien van verzoekende partij als belanghebbende derde reeds was begonnen te lopen;

...

Overwegende dat een administratief beroep op straffe van onontvankelijkheid dient te worden ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die, voor wat het beroep ingesteld door een belanghebbende derde, ingaat de dag na de startdatum van aanplakking (artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO);

Dat verzoekende partij op 21 maart 2016 een attest van aanplakking ontving waaruit zagezegd zou blijken dat de aanplakking zou zijn gebeurd op 3 februari 2016 (zie stuk 2a); dat nader onderzoek echter heeft uitgewezen dat dit attest van aanplakking louter en alleen is gesteund op een eerste verklaring op eer (waarvan de datum niet wordt vermeld in het attest van aanplakking) van de aanvrager van de vergunning, en niet op een attestatie door een medewerker van de gemeente;

Dat het overeenkomstig artikel 4.7.19, §2 VCRO toe komt aan de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde om erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan door de aanvrager binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van een afschrift van de uitdrukkelijke beslissing tot verlening van de vergunning;

Dat hieruit volgt dat er een verplichting wordt opgelegd tot effectieve controle van de aanplakking door de gemeentediensten; dat zulks een actieve daad impliceert vanwege de gemeentediensten, waarbij binnen de tien dagen na afgifte van de vergunning ter plaatse moet worden geverifieerd of de aanvrager effectief tot aanplakking is overgegaan;

Dat dienaangaande ter illustratie kan worden verwezen naar de rondzendbrief VLBR_RO_2011_03 van 21 juni 2011 (stuk 3), waarin de deputatie van Vlaams-Brabant uitdrukkelijk wijst op de decretale verplichting van de gemeente om te bewijzen dat de bekendmaking correct is gebeurd, hetgeen een actieve daad van het bestuur vereist ...

Dat de gemeente dus geen genoeg mag nemen met een verklaring op eer waarin de vergunningsaanvrager naar eigen zeggen verklaart op een bepaalde datum tot aanplakking van de bestreden beslissing te zijn overgegaan;

Dat een louter en alleen op basis van een verklaring op eer van de aanvrager opgesteld document, dat “attesteert” dat de aanplakking is gebeurd op een bepaalde dag, alleen een bewijs oplevert van deze verklaring van de aanvrager en, evenmin als de verklaring op eer zelf van de aanvrager, niet kan gelijkgesteld worden met het decretaal vereist attest van de gemeentelijke overheid, die daarin verklaart dat de melding van het verlenen van een vergunning aangeplakt is vanaf een bepaalde dag en gedurende de decretaal bepaalde termijn;

...

Dat de controle door de gemeente niet kan vervangen worden door een verklaring op eer van de vergunninghouder of zelfs door foto's die de vergunninghouder overmaakt aan de gemeente; dat een verklaring op eer, al dan niet vergezeld van foto's, immers geen enkele garantie biedt dat de erin opgenomen gegevens in overeenstemmen met de werkelijkheid; dat de redenering van verwerende partij, waar zij beweert dat de aanplakking zagezegd toch voldoende werd nagegaan door de gemeentediensten doordat de verklaring op eer was vergezeld van een foto van de aanplakking ter plaatse, geen steek houdt en alleszins niet kan gevolgd worden, omdat daarmee nog steeds niet tegemoetgekomen werd aan de bepalingen van artikel 4.7.19 VCRO, die een actieve daad van en een effectieve controle ter plaatse door de gemeentediensten veronderstellen;

...

Overwegende dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen ... heeft geoordeeld dat, wanneer wél een attest van aanplakking werd opgemaakt, de bewijslast ligt bij degene die de inhoud van het attest betwist;

Dat verwerende partij met betrekking tot deze bewijslast ten onrechte een artificieel onderscheid maakt tussen het leveren van het bewijs van de effectieve aanplakking en het leveren van het bewijs van de controle van aanplakking; dat een aanplakking pas in overeenstemming kan zijn met artikel 4.7.19 VCRO wanneer deze correct is gebeurd én is gecontroleerd door de gemeentediensten; dat dit cumulatieve voorwaarden betreffen; dat het, wanneer afdoende wordt bewezen door een belanghebbende derde dat één van die voorwaarden niet werd nageleefd, aan verwerende partij toekomt om de aanplakking als ongeldig af te wijzen;

Dat verwerende partij dan ook niet gevolgd kan worden wanneer zij insinueert dat een aanplakking in ieder geval geldig is, ook wanneer deze niet werd gecontroleerd door de gemeentediensten, zolang er geen uitdrukkelijk bewijs voorligt van een incorrecte uitvoering van de aanplakking; dat het alleen aan de gemeentediensten toekomt na te gaan of een aanplakking al dan niet correct is gebeurd, en bijv. niet aan een belanghebbende derde die administratief beroep wil instellen; dat, wanneer blijkt dat de gemeentediensten de aanplakking niet hebben gecontroleerd, er automatisch geen bewijs bestaat van de al dan niet correcte wijze van aanplakking;

Dat van een belanghebbende derde dan ook niet verwacht kan worden dat hij; wanneer hij reeds het bewijs levert dat de aanplakkingen – en bekendmakingsregels werden geschonden doordat de gemeente geen effectieve controle heeft uitgeoefend op de (wijze van) aanplakking, ook nog eens zou moeten bewijzen dat de aanplakking zelf incorrect is gebeurd; dat zulks de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat;

Dat verzoekende partij in stuk 2b een e-mail bijbrengt van de stad Antwerpen dd. 29 maart 2016, waarin uitdrukkelijk wordt erkend dat (1) het attest van aanplakking enkel en alleen werd gebaseerd op een verklaring op eer van de vergunninghouder en (2) dat er geen controle is gebeurd door de gemeente met betrekking tot de effectieve aanplakking van de bekendmaking; dat het dan ook onomstotelijk vaststaat dat de gemeente artikel 4.7.19 VCRO op manifest wijze heeft geschonden;

...

Overwegende dat het al te gemakkelijk is van verwerende partij om zich te verschuilen achter het voorwendsel dat de controle van de correctheid van het attest van aanplakking niet zou behoren tot de bevoegdheid van de deputatie maar tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter (bestreden besluit, stuk 1, blz. 3);

Dat het integendeel wel degelijk de bevoegdheid van de deputatie is om te controleren dat de administratieve procedure in eerste aanleg correct is verlopen;

Dat, wanneer wordt vastgesteld dat de gemeente niet zelf heeft vastgesteld wanneer de aanplakking is gebeurd, zoals voorgeschreven in de VCRO, vervolgens moet worden vastgesteld dat de beroepstermijn niet is begonnen te lopen;

...

Dat de argumentatie van verzoekende partij dat het attest van aanplakking is gesteund op een louter verklaring op eer immers niet zomaar een bewering is, maar uitdrukkelijk wordt ondersteund door bewijskrachtige stukken, m.n. een uitdrukkelijke erkenning van de gemeente dat de aanplakking niet werd geverifieerd en slechts berust op de verklaring op eer van de vergunningsaanvrager (zie stuk 2b).

Dat verzoekende partij, in tegenstelling tot wat verwerende partij voorhoudt, niet nog meer bewijs dient voor te leggen, en al zeker geen bewijs van de werkelijke datum van aanplakking, die overigens onbekend is voor verzoekende partij; dat de uitdrukkelijke erkenning van de gemeente dat het attest van aanplakking enkel teruggaat op een verklaring op eer en dat er geen enkele controle werd gedaan op de aanplakking zelf, voldoende bewijs is, minstens in het licht van de rechtspraak van Uw Raad;

Overwegende dat verwerende partij beweert dat verzoekende partij reeds op 11 maart 2016 een attest van aanplakking heeft opgevraagd, en dus op dat moment reeds op de hoogte was van de vergunning, maar toch nog heeft gewacht tot 31 maart 2016 om het administratief beroep effectief in te dienen;

Dat voormelde bewering geen enkel belang heeft; dat immers de datum van opvraging van het attest van aanplakking, nl. 11 maart 2016, in de redenering van verwerende partij nu eenmaal geen verschil uitmaakt, aangezien volgens verwerende partij de beroepstermijn is begonnen te lopen op 4 februari 2016 (d.i. de dag na deze van vermeende aanplakking op 3 februari 2016); dat 11 maart 2016 in de redenering van verwerende partij dus buiten de door verwerende partij gehanteerde beroepstermijn van dertig dagen viel, zodat er kan ingezien worden welke meerwaarde deze opmerking heeft in het bestreden besluit, dat verwerende partij hiermee verzoekende partij enkel en alleen in een slecht daglicht wil stellen, met name door het te doen uitschijnen alsof verzoekende partij onredelijk lang heeft gewacht met het instellen van een administratief beroep na opvraging van het attest van aanplakking (dat overigens pas op 21 maart 2016 werd afgeleverd);

Dat in ieder geval dient opgemerkt dat het feit of een belanghebbende derde al dan niet weet heeft van de aflevering van een stedenbouwkundige vergunning geheel irrelevant is, nu het het attest van aanplakking is dat de beroepstermijn doet lopen;

Dat een attest van aanplakking evenwel enkel de beroepstermijn kan doen lopen wanneer dit attest overeenkomstig de bepalingen van de VCRO is opgemaakt; dat verzoekende partij inmiddels afdoende heeft aangetoond dat dit niet het geval was, zodat het attest van aanplakking in kwestie nooit de beroepstermijn heeft doen ingaan; dat het dan ook van geen enkel belang is wanneer het attest van aanplakking werd opgevraagd en wanneer er vervolgens administratief beroep werd ingesteld;

Overwegende dat verzoekende partij ten overvloede nog opmerkt dat het geheel onredelijk en onzorgvuldig is dat een manifeste schending door de gemeente van de decretaal voorgeschreven regels inzake bekendmaking en aanplakking, zoals bewezen door de door verzoekende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure bijgebrachte stukken, door de vingers wordt gezien en dat verzoekende partij wordt afgerekend op het feit dat hij niet nog meer bewijzen voorlegt ofschoon de gemeente haar eigen fout uitdrukkelijk erkent;
...

2.

Verwerende partij heeft terzake geen repliek gevoerd.

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij argumenteert in essentie dat verwerende partij haar administratief beroep van 31 maart 2016 ten onrechte als laattijdig heeft beschouwd op basis van het attest van aanplakking van 21 maart 2016, gezien de beroepstermijn op dat ogenblik nog niet was beginnen lopen en alleszins nog niet was verstreken. Zij meent dat dit attest, waarin wordt gesteld dat de vergunningsbeslissing in eerste aanleg op 3 februari 2016 werd aangeplakt (op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft), in voorliggend geval geen bewijs vormt van de correcte aanplakking van de vergunning op voormelde datum, die de beroepstermijn van 30 dagen overeenkomstig artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO deed ingaan. Zij steunt haar stelling op de vaststelling dat uit de schriftelijke mededeling van de stad Antwerpen van 29 maart 2016 blijkt dat het attest van aanplakking louter werd gebaseerd op de verklaring op eer van de vergunninghouder, en dat er naar aanleiding van deze verklaring door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde geen actieve controle is gebeurd van de correctheid van de aanplakking, zoals vereist door artikel 4.7.19, §2, lid 2 VCRO. Zij stelt dat verwerende partij op basis van voormeld bewijs van ontstentenis van controle van een correcte aanplakking (vanaf 3 februari 2016), onafgezien van de inhoud van het attest van aanplakking, diende te oordelen dat de beroepstermijn hoogstens was beginnen lopen vanaf de aflevering van het attest aan verzoekende partij op 21 maart 2016, en derhalve op het ogenblik van indiening van het beroepschrift nog niet was verstreken, zonder dat verzoekende partij ook nog het bewijs diende te leveren dat de aanplakking effectief niet correct geschiedde (vanaf 3 februari 2016).

2.

De kern van de discussie tussen partijen betreft het bewijs van (de datum van) de (regelmatige) aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 15 januari 2016 (in eerste aanleg) een stedenbouwkundige vergunning verleende, en de daaraan verbonden startdatum van de (verval)termijn van 30 dagen voor verzoekende partij om hiertegen als derde administratief beroep aan te tekenen.

De relevante artikelen 4.7.19, §2 VCRO en 4.7.21, §3, 3° VCRO luiden als volgt:

“Art. 4.7.19, §2. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.”

“Art. 4.7.21, §3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat : ...

3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na deze van aanplakking.”

De voorbereidende werken (*Parl. St. VI. P.*, 2008-2009, stuk 2011, nr. 1, pp. 187-188, 557) stellen hieromtrent het volgende:

“Uitgangspunt voor de berekening van de beroepstermijn voor derden-belanghebbenden

...

De bewijslast om aan te tonen dat de aanvrager aan zijn aanplakkingsplicht heeft verzaakt, berust bij de persoon die het beroep instelt. Meestal zal dat gebeuren aan de hand van middelen die een vrije bewijswaarde hebben en die dus door de deputatie moeten worden gewaardeerd, het gaat dan bvb. om getuigenverklaringen of aanwijzingen waaruit een feitelijk vermoeden kan worden afgeleid.

Het is wenselijk dat op de aanplakkingsplicht een degelijk gemeentelijk overheidstoezicht wordt geïnstalleerd.”

Het Grondwettelijk Hof overwoog daaromtrent het volgende (in arrest nr. 2011/8 dd. 27 januari 2011):

“B.13.3.3.4. Het feit dat de beroepstermijn voor vergunningsbeslissingen ingaat de dag na die van de aanplakking is ingegeven door het doel de vergunningsaanvrager zo snel mogelijk rechtszekerheid te verschaffen, wat niet mogelijk is wanneer de aanvang van de beroepstermijn afhangt van de kennisneming van de beslissing door de verzoeker. Daarbij vermocht de decreetgever rekening te houden met het feit dat het gaat om hetzij grote projecten, waarvan genoegzaam bekend zal zijn dat de vergunning werd verleend, hetzij projecten waarvan de weerslag is beperkt tot de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De decreetgever kon dan ook redelijkerwijs ervan uitgaan dat de aanplakking een geschikte vorm van bekendmaking is om belanghebbenden op de hoogte te brengen van het bestaan van de vergunningsbeslissing.

*Bovendien dient de bevoegde burgemeester erover te waken dat tot aanplakking wordt overgegaan en attesteert de burgemeester of zijn gemachtigde de aanplakking. Het gemeentebestuur dient op eenvoudig verzoek een gewaarmerkt afschrift van dat attest af te geven ... De dag van eerste aanplakking moet uitdrukkelijk worden vermeld (*Parl. St.*, Vlaams*

Parlement, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 181). Bijgevolg kan een belanghebbende weten wanneer de beroepstermijn aanvangt en wanneer die verstrijkt.

In de parlementaire voorbereiding van het decreet van 27 maart 2009 wordt eveneens gepreciseerd dat indien de aanplakking niet of niet correct geschiedt, dit «wordt [...] 'gesanctioneerd' door middel van de beroepstermijnenregeling» Hieruit dient te worden afgeleid dat in dat geval de burgemeester de aanplakking niet vermag te attesteren, zodat de beroepstermijn geen aanvang neemt.»

3.

Uit geciteerde artikelen volgt dat de VCRO voor derde belanghebbenden één vertrekpunt voorziet van hun vervaltermijn van 30 dagen om administratief beroep aan te tekenen tegen een vergunningsbeslissing, met name de dag na deze van (regelmatige) aanplakking van de (in eerste aanleg) afgeleverde vergunning. Derhalve is (het bewijs van) de datum van (regelmatige) aanplakking cruciaal bij de beoordeling van de tijdigheid van het administratief beroep.

In zoverre verzoekende partij als derde belanghebbende (de datum van) de (regelmatige) aanplakking betwist, en daarmee tevens de startdatum van haar beroepstermijn, draagt zij in beginsel de bewijslast ter zake. Zij moet aantonen dan wel aannemelijk maken dat de aanplakking door de aanvrager van de vergunning niet geschiedde conform artikel 4.7.19, §2, lid 1 VCRO, dan wel niet op het tijdstip dat wordt vermeld in het attest van aanplakking conform artikel 4.7.19, §2, lid 3 VCRO. Zij dient daartoe concrete elementen aan te voeren die -kunnen- wijzen op de ontstentenis van een (regelmatige) aanplakking, dan wel van een geldig attest van aanplakking (vanaf een bepaalde datum).

Het attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.19, §2, 3° VCRO vormt een belangrijk bewijsmiddel om (de datum van) de (regelmatige) aanplakking aan te tonen, maar betreft niet het enige mogelijke bewijsmiddel, zoals onder meer blijkt uit de vaststelling dat artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO niet expliciet verwijst naar artikel 4.7.19, §2, 3° VCRO. De (datum van) (regelmatige) aanplakking kan desgevallend ook worden aangetoond dan wel worden betwist met andere bewijsmiddelen, die door verwerende partij (in tegenstelling tot haar standpunt in de bestreden beslissing) moeten worden geëvalueerd. Dit kan onder meer noodzakelijk zijn indien de bewijswaarde van het attest van aanplakking (en de daarin opgenomen datum van aanplakking) op basis van andere (bewijs)stukken in vraag wordt gesteld, doordat de gemeente heeft nagelaten om een geldig (en bewijskrachtig) attest van aanplakking op te maken (waardoor de rechtszekerheid in het gedrang kan komen).

4.

De bestreden beslissing overweegt het volgende inzake de tijdigheid van het administratief beroep van verzoekende partij:

“ ...

Het beroep is laattijdig ingesteld:

- *De beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd aangeplakt op 3 februari 2016.*
- *De poststempel van de aangetekende brief met het beroepschrift is gedateerd op 31 maart 2016 en geldt als bewijs van verzending. Het beroep werd ingesteld buiten de termijn van 30 dagen.*

De beroeper betwist de correctheid van het attest van aanplakking. De stad Antwerpen heeft de aanplakking niet gecontroleerd, maar is voortgegaan op de verklaring van eer.

Het attest van aanplakking werd afgeleverd conform artikel 4.7.19, §2.

De controle van de correctheid van het attest van aanplakking is echter niet de bevoegdheid van de deputatie ...

Terecht wordt gesteld dat de bewijslast over de inhoud van het attest ligt bij de beroeper. Als bewijs brengt de beroeper een e-mail van de stad, waarbij uitdrukkelijk wordt erkend dat het attest enkel werd aangemaakt op basis van de verklaring van eer van de aanvrager.

Deze mails brengen echter niet het bewijs bij dat de aanplakking op een ander moment of niet gebeurde, maar bewijzen niet meer of minder dan dat er geen controle op deze aanplakking is gebeurd.

Op basis van het attest dient de deputatie vast te stellen dat het beroep laattijdig is ingediend. De beroeper levert geen voldoende bewijs dat de aanplakking niet correct werd uitgevoerd.

...

Blijkt dus dat de stad zich niet enkel diende te beperken tot de verklaring van eer, maar kon bovendien de aanplakking controleren via de bijgevoegde foto.

Bovendien werd door de beroeper aan de stad Antwerpen de vraag gesteld om het attest van aanplakking te bezorgen van de vergunning verleend op 15/01/2016. De vraag dateert van 11 maart 2016. Dit bewijst op zich al dat de beroeper toen al op de hoogte was van de vergunning. Toch werd er gewacht tot 31 maart 2016 voor het beroep effectief in te dienen.

Al deze elementen wijzen er op dat de aanplakking correct is gebeurd, het attest door de stad Antwerpen correct werd afgeleverd en dat de stad de aanplakking kon controleren aan de hand van een bijgevoegde foto.

Hieruit volgt dat het beroep laattijdig werd ingediend.

...”

5.

Uit de stukken van het dossier blijken volgende relevante feitelijkheden inzake de aanplakking van de bestreden beslissing en de opmaak van het attest van aanplakking:

- attest van aanplakking van de gemachtigde van de stadssecretaris dd. 21 maart 2016:

“ ...

Ondergetekende verklaart conform artikel 4.7.19, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat op 3 februari 2016 de bekendmaking van de beslissing van de stedenbouwkundige aanvraag ... werd aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft

...”

- mail van de stad Antwerpen aan verzoekende partij dd. 29 maart 2016 houdende nadere verduidelijking inzake de opmaak van het attest van aanplakking:

“ ...

Hierbij kan ik u bevestigen dat het attest van aanplakking gebaseerd werd op een verklaring op eer van de vergunninghouder.

Eveneens kan ik verklaren dat er geen controle gebeurd is betreft de aanplakking van de bekendmaking.

...

Uit voormelde relevante gegevens blijkt dat de stad Antwerpen uitdrukkelijk erkent dat de (regelmatige) aanplakking (in februari 2016) niet ter plaatse werd gecontroleerd door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde, en dat het attest van aanplakking louter werd opgemaakt op basis van een verklaring op eer van de aanvrager. Deze “*verklaring van eer*” (die door de aanvrager aan de stad Antwerpen werd bezorgd), waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen (maar waarvan geen melding wordt gemaakt in het attest), maakt geen deel uit van het administratief dossier dat aan de Raad werd overgemaakt, net zomin als “*de tweede verklaring dat de vergunning nog steeds uitgehangen was op 21 maart 2016*” waarnaar in de bestreden beslissing wordt verwezen. Hetzelfde geldt wat betreft “*een foto van de aanplakking ter plaatse*” (die de verklaring van eer vergezelde), waarnaar eveneens wordt verwezen in de bestreden beslissing (en waarvan evenmin melding wordt gemaakt in het attest).

6.

De regelmatige (vanaf de openbare weg voldoende zichtbare en leesbare) aanplakking op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft gedurende de (volledige) termijn van 30 dagen (overeenkomstig artikel 4.7.19, §2, lid 1 VCRO) is van essentieel belang om de rechten van derde belanghebbenden te vrijwaren. Het betreft voor hen (in beginsel) de enige kennisgeving inzake het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning, terwijl ze slechts beschikken over een relatief korte vervaltermijn om desgevallend administratief beroep in te stellen. Zij moeten op het ogenblik van de vaststelling van de aanplakking, binnen de beroepstermijn van 30 dagen, in beginsel ook nog (en bij ontstentenis van een openbaar onderzoek voor het eerst) het vergunningsdossier inkijken op de gemeente, met het oog op de (gebeurlijke) opmaak van een (gemotiveerd) beroepschrift.

Het wordt niet betwist dat de aanplakking van (de mededeling van het verlenen van) de stedenbouwkundige vergunning in voorliggend dossier bovendien (in beginsel) de eerste en (bij ontstentenis van betekening van de vergunningsbeslissing) enige bekendmaking is aan verzoekende partij van het feit dat de aanvrager en houder van de vergunning het betreffende bouwproject wil realiseren. De aanvraag werd (ondanks de vaststelling dat zij op meerdere punten afwijkt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen) door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen immers niet onderworpen aan een openbaar onderzoek, naar aanleiding waarvan belanghebbende derden desgevallend reeds eerder kennis konden nemen van de intenties van de aanvrager (en vervolgens extra waakzaam konden zijn).

7.

De Raad oordeelt op basis van de stukken van het dossier dat er *in casu* door de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde geen (zorgvuldige) controle gebeurde van de aanplakking. Het blijkt niet dat er op gemeentelijk niveau over werd ‘gewaakt’ (zoals vereist door artikel 4.7.19, §2, lid 2 VCRO) dat de vergunningsbeslissing in eerste aanleg door de aanvrager (effectief) regelmatig (gedurende een periode van dertig dagen en op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft) werd aangeplakt vanaf de in het attest vermelde datum. Het ‘attest’ van 21 maart 2016 betreft klaarblijkelijk, volgens de toelichtende mail van de stad Antwerpen van 29 maart 2016, enkel de vaststelling dat de bouwheer heeft meegedeeld dat de stedenbouwkundige vergunning werd aangeplakt. Uit dit attest blijkt niet dat de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde de aanplakking en de regelmatigheid daarvan (op een zorgvuldige wijze) heeft gecontroleerd, zodat het ‘attest’ enkel kan worden beschouwd als een

ontvangstbewijs van de verklaring op eer van de aanvrager en niet als een (bewijskrachtig) attest van aanplakking.

Hoewel verzoekende partij (afdoende) aantoont dat er aan het attest van aanplakking, ingevolge de ontstentenis van noodzakelijke (zorgvuldige) controle van (regelmatige) aanplakking, geen bewijswaarde (van de datum van aanplakking) kan worden toegekend in de zin van artikel 4.7.19, §2, lid 2 VCRO (met het oog op de beoordeling van de termijn in artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO), legt zij geen (begin van) bewijs voor dat de aanplakking door de aanvrager niet dan wel op een ander tijdstip gebeurde dan vermeld in het attest. De Raad oordeelt evenwel dat de bewijslast in hoofde van verzoekende partij niet zover reikt dat zij (het juiste tijdstip van) de (regelmatige) aanplakking moet aantonen, gezien dit voor haar feitelijk onmogelijk is op het ogenblik van het indienen van haar beroepsschrift, terwijl (de datum van) de (regelmatige) aanplakking *in casu* niet blijkt uit de voorliggende stukken.

De Raad stelt dan ook op het eerste gezicht vast dat er gegronde twijfel bestaat omtrent (de datum van) de (regelmatige) aanplakking, en dat er (onder meer ingevolge de ontstentenis van repliek van verwerende partij en van de aanvrager) niet kan worden uitgesloten dat er *in casu* op 3 februari 2016 (nog) geen (regelmatige) aanplakking was gebeurd. Gelet op het belang van een afdoende bewijs van (de datum van) de (regelmatige) aanplakking om de rechten van derde belanghebbenden te vrijwaren, dient deze gegronde twijfel te spelen in het voordeel van verzoekende partij.

De Raad oordeelt dan ook op het eerste gezicht dat verwerende partij, op basis van de stukken van het dossier en met name het gebrek aan bewijs van (de datum van) de (regelmatige) aanplakking conform artikel 4.7.19, §2, lid 2 VCRO, op het eerste gezicht redelijkerwijze niet kon besluiten dat de beroepstermijn in artikel 4.7.21, §3 VCRO, op het ogenblik van het indienen van het beroep door verzoekende partij, (gelet op de datum van aanplakking) reeds was verstreken.

8.

De gebeurlijke omstandigheid dat verzoekende partij op het ogenblik dat zij op 11 maart 2016 bij de stad Antwerpen een attest van aanplakking opvroeg, reeds op de hoogte zou zijn geweest van het bestaan van de stedenbouwkundige vergunning van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 15 januari 2016, kan hoogstens tot gevolg hebben dat haar administratief beroep op 31 maart 2016 werd ingesteld binnen een termijn van 30 dagen na kennisname van (het bestaan van) de stedenbouwkundige vergunning. Deze omstandigheid doet geen afbreuk aan het feit dat er geen bewijs van (de datum van) de (regelmatige) aanplakking voorligt, op basis waarvan de startdatum van de beroepstermijn in artikel 4.7.21, §3, 3° VCRO moet worden berekend.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 12 mei 2016, waarbij het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 15 januari 2016 houdende aflevering van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 15 appartementen en een halfondergrondse parking op de percelen gelegen te 2018 Antwerpen, Britselei 64, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 2165 G17, 2165 K21, onontvankelijk wordt verklaard.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE