

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 28 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0274
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0348/A

Verzoekende partij de heer **Walter BAESTAENS**, wonende te 2520 Ranst,
Gasthuisstraat 16

vertegenwoordigd door advocaat Jan BOONEN

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

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 januari 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 20 augustus 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer VERHEYEN, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelszaak op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Gasthuisstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 258W2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing op de openbare zitting van 5 september 2017.

De verzoekende partij en de verwerende partij verschijnen, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 23 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een handelszaak” op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Gasthuisstraat 14, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 258W2.

Het perceel ligt, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei tot en met 18 juni 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst verleent op 20 augustus 2015 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De aanvraag betreft het uitbouwen van een bestaande bakkerij. De bouwdiepte bedraagt momenteel 37 meter, deze zal uitgebreid worden op de gelijkvloerse verdieping tot 42,29 meter. De uitbreiding bedraagt minder dan 20% en 75m², daardoor is het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet vereist.

De functie van het gebouw, bakkerij en woning, laten een grotere bouwdiepte toe dan de gebruikelijke 17 meter. In de omgeving bevinden zich nog verschillende constructies die een grote bouwdiepte hebben en/of in het binnengebied staan waaronder de aanpalende buur.

Ook is het perceel zelf diep genoeg om nog een voldoende tuinstrook open te houden wanneer dieper gebouwd wordt dan gebruikelijk. Hierdoor kan de gelijkvloerse verdieping in zijn geheel uitgebreid worden met dergelijke grote bouwdiepte.

De regularisatie van de automaat aan de voorzijde van de winkel is reeds vergund door het college van burgemeester en schepenen op 26 maart 2015, er worden dus in dit dossier geen uitspraken meer over gedaan.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp schaadt de goede ruimtelijke ordening niet en kan hierdoor vergund worden.

Watertoets:

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Het voorliggende bouwproject heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Voor het betrokken project werd het watertoetsinstrument op internet doorlopen. De resultaten worden

als bijlage toegevoegd. Daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. Het ontwerp dient te voorzien in de plaatsing van een infiltratievoorziening van minstens 4.550 liter (7,28 m²), zodat aan de verordening voldaan wordt. De plaatsing van een hemelwaterput is niet verplicht.

Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. In de plannen is de noodzakelijke infiltratievoorziening echter niet opgenomen, daardoor is de aanvraag niet vergunbaar.

Besluit:

Enig artikel:

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.
...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 november 2015 dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 november 2015 willigt de verwerende partij als volgt het administratief beroep op 26 november 2015 niet in en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“...

9. BEOORDELING:

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden met de wettelijke bepalingen mits een infiltratievoorziening van 4.550 liter wordt voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De 'woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening op voorwaarde dat een infiltratievoorziening van 4.550 liter wordt voorzien.

De aanvraag doorstaat de watertoets, mits het opleggen van een infiltratievoorziening.

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

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

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd door het voorzien van een infiltratievoorziening van 4.550 liter.

De aanvraag valt niet onder toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening van 5 juli 2013.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De omgeving van de aanvraag is heterogeen.

Het aanvraagperceel is gelegen in het dorpscentrum van Ranst. De directe omgeving bestaat uit eengezinswoningen, meergezinswoningen, handelszaken, een openbare bibliotheek en een school. De voorkomende bebouwing is vrijstaand, halfopen en gesloten, met maximaal 3 bouwlagen onder een plat dak of een zadeldak.

De omgeving bestaat uit percelen met groot aandeel bebouwing en verharding, naast klassiek bebouwde percelen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een bakkerij, gelegen in woongebied. De aanvraag is verzoenbaar met de onmiddellijke omgeving, functioneel inpasbaar en in overeenstemming met

het KB van '72 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp- gewestplannen en de gewestplannen.

De aanvraag heeft geen mobiliteitsimpact.

Het ruimtegebruik op het perceel is aanvaardbaar.

- De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt momenteel 37m, gemeten tot aan de af te breken terrasconstructie, en zal uitgebreid worden tot 42,29m. De aanvraag betreft een vermeerdering in bouwdiepte van 5,22m vanaf de bestaande terrasconstructie en 9m vanaf de achtergevel.
- Achter de uitbreiding is nog een voldoende tuindiepte (ca. 48,5m) tot aan de achterste perceelsgrens beschikbaar.
- Het begin van de Gasthuisstraat bestaat uit een grote variatie aan bouwdiepten.

(Nr. 10 heeft een hoofdbouw van ca. 20 m diep met achteraan een bijgebouw van ca. 35m diep en een volledig verhard perceel, nr. 12 is een klassieke gezinswoning met een bouwdiepte van ca. 15m, gevolgd door het aanvraagperceel op nr. 14 met een bestaande bouwdiepte van ca. 37m, nr. 16 (perceel beroeper) heeft een klassiek bouwprofiel met een bouwdiepte van ca. 13m, gevolgd door een klassiek profiel met een bouwdiepte van 14m met verhardingen en bijgebouwen tot op een bouwdiepte van ca. 31m op nr. 18 en ca. 52m op huisnummer 20.)

- Deze eerder beperkte uitbreiding staat in functie van de bakkerij en is aanvaardbaar.
- De beroeper stelt voor om de personeelsruimte en berging op de 1^{ste} verdieping te voorzien en daar verder uit te breiden. Hierdoor verdwijnt de scheiding tussen werk en privé wat zowel vanuit praktische overweging als om redenen van voedingshygiëne niet aangewezen is.

De aanvraag wijzigt niets aan het straatbeeld, de aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.

De personeelsruimte is voldoende kwalitatief en trekt voldoende licht en lucht.

De aanvraag heeft een beperkte impact voor het perceel van de beroeper.

- Het perceel van de beroeper zit momenteel ingesloten door het perceel van de aanvrager met een bouwdiepte van ca. 37m en een scheidingsmuur van ca. 31m diep aan de rechterzijde.
- De percelen gelegen aan deze zijde van de Gasthuisstraat zijn noordwestelijk georiënteerd en ontvangen bijgevolg weinig rechtstreeks zonlicht aan de achterzijde van de hoofdgebouwen.
- De gevraagde bijkomende bouwdiepte van 5,22m heeft door de oriëntatie geen invloed op het ontvangen van de ochtendzon, tijdens het verloop van de dag draait de zon langs de voorgevelzijde achter de bebouwing waardoor tijdens deze periode ook geen nadelige impact waar te nemen zal zijn. In de late namiddag/ avond zal de gevraagde bouwdiepte een beperkte impact hebben op het ontvangen van zonlicht, maar dit op een afstand van min. 30m uit de achtergevel van de beroeper en over een beperkte tijdspanne.
- De beroeper heeft een tuinzone van ca. 8,5m breed en 75m diep. Gezien de oriëntatie ontvangt de achterzijde van het perceel het meest constante zonlicht. De aanvraag wijzigt niets

aan de bezonning op de achterzijde van het perceel. Er wordt besloten dat de impact van de aanvraag op de bestaande situatie eerder beperkt is.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. AMBTSHALVE VRAAG

1.

De verzoekende partij formuleert in haar verzoekschrift als volgt haar grieven tegen de bestreden beslissing:

“ ...

MIDDELEN TER MOTIVERING VAN HET BEROEP DOOR VERZOEKER.

1. *Een bouwdiepte verlenen van 44 meter op het gelijkvloers in de gegeven omstandigheden is ontoelaatbaar.*

Het pand van de aanvrager en dat van verzoeker grenzen aan elkaar in een aaneengesloten bouwwijze. Dit is hetzelfde zo met de andere geboor van verzoeker, zij hebben aldus een tuin van 8,5 meter breedte.

De woning van verzoeker heeft een bouwdiepte van 13 meter (en niet even diep als hetgeen aan de aanvragers is toegelaten, zoals de vergunning foutief vermeld). Thans wordt de tuin van verzoeker reeds bezwaard met een blinde muur van 22 meter diepte (35 min 13) aan de zuidkant, wat nu vergroot zou worden tot 31 meter (+ 9 meter). (zie bijlage 8 foto's a en b)

Dit alles in een woonzone in het centrum van een dorp (300 meter van het kerkplein).

2. *De ganse straat bestaat uit aaneengesloten huizen met telkens een tuin. De tuin van verzoeker is derwijze georiënteerd dat de kant van het perceel van de aanvragers zuid gericht is. De voornaamste bezonning komt vanuit de kant van de geplande uitbreiding. De normale bezonning van de tuin van verzoeker wordt aldus volkomen verhinderd, wat bijkomend bezwarend is en de normale functie en gebruik van de tuin onmogelijk maakt.*

3. *Het is behoorlijk storend dat een college van burgemeester en schepenen kortweg als argumentatie gebruikt:*

"het ononderbroken hoofdgebouw (van de aanvrager) grenst naast de buur die eveneens een uitgebreide bouwdiepte heeft op ongeveer dezelfde diepte"

en dit doet zonder enige kennis van de feitelijke gegevens van de feitelijke toestand en zonder enige controle hierop. Enige ernstige dossierkennis kan hier van een dergelijk bestuursorgaan toch verwacht worden.

Bij herhaling : de bouwdiepte van beroepers is 13 meter, deze van de aanvrager zal 44 meter bedragen. Dus, nogmaals, 44 is niet gelijk aan 13, het is zelfs 3,5 keer meer.

4. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gaat er verder vanuit dat de andere buur van verzoeker (huisnummer 18) een bouwdiepte zou kennen van 31 meter, waardoor verzoeker reeds "ingesloten zou zitten".

Opnieuw is vast te stellen dat de administratie zich baseert op onjuiste feiten. Het gebouw van de andere buur van verzoeker heeft een diepte van 14 m. en niet van 31 !!

(zie bijlage 7 — kadasterplan met de woningen huisnummer 16 en 18 praktisch even diep)
Dat is een verschil van 17 meter in de uitgangspunten van de provinciale stedenbouwkundige!!

Zonder meer stelt deze ambtenaar dat verzoeker "nog genoeg zon overhoudt", en dit zonder enige ernstige feitelijke motivatie. (zie echter bijlage 8 c — zonverlies)

Hij zou "achteraan" in zijn tuin kunnen gaan zitten. Wel daar heeft een vorige beslissing al in tegengewerkt. Achteraan de tuin werd het volbouwen van een binnengebied met appartementsgebouw vergund (bijlage 8 foto d), en toen werden de burens duidelijk gemaakt "dat ze vooraan in hun tuin konden gaan zitten".

5. Het college van burgemeester en schepenen stelt dat de uitbreiding nodig is voor de instandhouding van een brood-banket handelszaak.

Nergens wordt enig element aangebracht dat dit element staaft.

Het is wellicht een loutere bewering van de aanvrager, zonder bedrijfsanalytische gegevens, businessplan of welk gegeven ook.

Dat er trouwens in zijn bedrijf een "personeelslokaal" zou verplicht zijn wordt niet aangetoond.

De aanvrager toont zelfs niet aan dat hij personeel in dienst heeft. Het is een familiaal uitgebate bankkerswinkel.

Trouwens, het pand van de aanvrager heeft een eerste verdieping van 9 meter diepte, waar er algemeen 13 meter diepte aanvaardbaar is en algemeen toegelaten wordt.

Waarom kan hij zijn uitbreiding niet op deze verdieping plannen ?

De aanvraag zou een afgesloten personeelslokaal betreffen, dit kan perfect op deze ruimte op de verdieping. De directe werkvloer moet niet vergroot worden.

Blijkbaar heeft de aanvrager op het gelijkvloers nog de beschikking over een privatieve ruimte. Deze kan ook naar de verdieping verhuizen.

Als dit minder comfortabel is, dan moet blijkbaar het comfort van beroeper wijken voor dit van de aanvrager.

6. De Deputatie stelt dat de uitbreiding op de eerste verdieping uit te voeren -zoals door verzoeker gesuggereerd- niet aangezien dan de scheiding tussen werk en wonen zou verdwijnen wat om praktische en om redenen van voedingshygiëne niet aangewezen is. Dit is opnieuw uitgaan van een veronderstelling, zonder controle de realiteit.

– *Een personeelslokaal kan met een binnentrap verbonden worden met de werkvloer, zonder enig contact mede woonruimte.*

– *Een personeelslokaal heeft niets te maken met de werkvloer zelf, waar het brood en het banket worden vervaardigd en waar de reglementering m.b.t. voedselhygiëne uiteraard belangrijk is inderdaad de.*

Het merkwaardige is verder dat momenteel de woonfunctie en de bakkerij reeds volledig door elkaar lopen op het gelijkvloers : vooraan winkel, daarachter privatieve woning, daarachter bakkerij. Dus wat de Deputatie niet aangewezen vindt en niet positief voor de hygiëne is thans een realiteit en zal door deze vergunning bestendigd worden.

Indien de aanvrager zijn privatieve woongedeelte op de verdieping zou voorzien (wat binnen de actuele geplogenheden op stedenbouwkundig vlak te Ranst volkomen binnen de normen zou vallen) dan zou hij kunnen remediëren aan zijn actuele ongezonde toestand en tot stand brengen wat de Deputatie als best aanziet.

7. *De Deputatie stelt verder nog dat verzoeker nu reeds ingesloten zit tussen een muur van 37 m. en één van 31 m. Bij herhaling (zie hoger) de insluiting aan de andere zijde is nihil, geen 31 m. En is het de juiste keuze om iets dit storend is nog erger te maken, zeker als er een alternatief voorhanden is?*

HET BEHAGE DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTING DAN OOK

het besluit van de Deputatie van de Provincie Antwerpen dd. 26 november 2015 en van het College van Burgemeester en Schepenen van Ranst dd. 20 augustus 2015 te vernietigen en de gevraagde vergunning niet toe te kennen.

...

2.

De Raad vernietigt een bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is, en een beslissing is onregelmatig wanneer ze in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, evenals een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen, volgens de verzoekende partijen geschonden wordt.

Hieruit volgt dat de Raad alleen bevoegd is een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, en dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift middelen moeten ontwikkelen die deze “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

3.

De ontvankelijkheid van een beroep bij de Raad is van openbare orde en de Raad stelt dan ook ambtshalve de vraag of het beroep voldoet aan de in artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalde vereiste, en dus al dan niet ontvankelijk is.

4.

Omwille van de afwezigheid van de procespartijen op de zitting van 5 september 2017 is er over de door de Raad ambtshalve opgeworpen vraag nog geen tegenspraak gevoerd, zodat de Raad de debatten heropent om de procespartijen toe te laten te antwoorden op de door de Raad ambtshalve opgeworpen vraag.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.

De voorzitter van de eerste kamer roept krachtens artikel 85 van het Procedurebesluit de procespartijen op om te verschijnen op de zitting waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

De zitting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen zal plaatsvinden op **30 januari 2018**, om **10u30** in de zaal Mast, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.

Het administratief dossier en de overtuigingsstukken kunnen elke werkdag op de griffie worden geraadpleegd en dit tot vijf werkdagen vóór de zitting.

2. De procespartijen kunnen, binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest, aan de Raad en alle in het geding betrokken procespartijen een aanvullende nota bezorgen met betrekking tot de in sub IV ambtshalve opgeworpen vraag.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

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

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS