

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

nr. A/2010/0019 van 2 juni 2010
in de zaak 2010/0127/A/3/0112

In zake: de **gemeente SCHOTEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL, bestuurssecretaris-jurist

verwerende partij

Tussenkommende partijen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]

vertegenwoordigd door:

[REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 december 2009, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op datum van 5 november 2009, waarbij het beroep van [REDACTED], tegen het besluit van 4 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Schoten, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van twee woongelegenheden met garage, op een terrein, gelegen [REDACTED], wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend overeenkomstig de voortgebrachte plannen op voorwaarde dat wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 8 juli 2009 van de brandweer.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend en door de

tussenkomen de partijen werd geen schriftelijke uiteenzetting gegeven overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 12 mei 2010.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter-Jan DEFOORT die *loco* advocaat Yves LOIX verschijnt voor de verzoekende partij en [REDACTED] die verschijnt voor de tussenkomen de partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en derhalve van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

III. TUSSENKOMST

[REDACTED] vragen met een op 5 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 17 maart 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomen kunnen worden aangemerkt als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot annulatie.

IV. FEITEN

Op 14 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomen de partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van twee woongelegen heden met garage*". De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te Schoten, [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen, zoals gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2000, gelegen in woongebied. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2009 tot 19 juni 2009, worden vijf bezwaarschriften ingediend.

Op 9 juli 2009 verleent de brandweer van Schoten een voorwaardelijk gunstig advies.

Met een beslissing van 4 augustus 2009, waarbij tevens de ingediende bezwaarschriften worden behandeld, weigert het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning op grond van de volgende motivering:

“ ...

Omgeving en omschrijving project:

De aanvraag is gesitueerd langs de [] straat, een klein straatje tussen [] straat en [] straat in het centrum van de gemeente. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngesinswoningen in gesloten bebouwing, veelal met het klassieke kempense gabait (17m-13m-9m). Langs de [] straat zijn een aantal meergezinswoningen aanwezig die eveneens het klassieke gabarit hebben. Verderop, en binnen wandelafstand, langs de [] laan bevindt zich hoogbouw die evenwel niet als referentie voor deze aanvraag kan worden beschouwd.

Door de ligging dicht bij de hoek en de te behouden servitude op het perceel heeft de kavel een specifieke perceelsconfiguratie, zijnde een beperkte diepte van circa 19 meter. De aanpalende woningen langs de [] straat hebben een zeer beperkte open ruimte achteraan. Op het perceel bevindt zich een te slopen verouderde constructie.

Motivering:

Voorliggende aanvraag betreft het nieuwbouwen van een gebouw met twee wooneenheden, met één gemeenschappelijke ingang, en een overbouwde doorrit naar een achtergelegen perceel. Het ontwerp wordt bijgevolg geconcipeerd als een tweewoonst met bel-étagekarakter, en heeft in het gelijkvloerse gevelbeeld drie garagepoorten en een totale gevelbreedte van 10,70 meter. De gemeenschappelijke ingang leidt naar de privatieve deuren met voor elke woning een individuele trappenhal. Door de bouwdiepte te beperken tot 13 meter wordt nog een redelijke tuinzone behouden, horende bij het linkse woongedeelte.

Het gebouw wordt niet onderkelderd en sluit qua bouwhoogte aan bij de woning op het rechtsaanpalende perceel.

De linkse woning heeft gelijkvloers de garage, en achterliggend de trappenhal, een berging, en een slaapkamer met bijhorende sanitaire voorzieningen, en krijgt toegang tot de tuin. In de eerste verdieping wordt de leefruimte ingericht met keuken, zitruimte en woonkamer. Achteraan wordt een terras voorzien dat voldoet aan de terzake geldende bepalingen. Onder het hellend dak worden nog twee slaapkamers en een badkamer geplaatst.

De rechtswoning beschikt gelijkvloers over een garage en de inkomhal. Eerste en tweede verdieping worden ingericht zoals het linkse woongedeelte.

Zowel in het voorste als het achterste dakvlak worden twee dakkapellen geplaatst die in overeenstemming zijn met de terzake geldende voorschriften en bepalingen.

Het rechtse gedeelte van de kavel (2,90 meter breed) wordt behouden als doorrit naar een achtergelegen perceel. De doorrit wordt overbouwd zodat beide woningen over een normale beschikbare ruimte van +/- 5 meter beschikken.

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting d.d. 18/11/2008 reeds een ongunstig advies over een voorontwerp van voorliggende aanvraag. Het ontwerp voorziet dan wel twee ééngesinswoningen in bel-étagestijl, maar door de gezamenlijke inkom en de overbouwde doorrit wordt eigenlijk een meergezinswoning opgetrokken. De omgeving wordt bepaald door ééngesinswoningen, één woning per perceel. De bouw van

een woning met drie garagepoorten zal de heersende plaatselijke parkeerproblematiek versterken.

Gelet op het ongunstig advies van zowel het college van burgemeester en schepenen als de bestendige deputatie in het vorig dossier kan worden geoordeeld dat voorliggende aanvraag nog steeds strijdig is met de plaatselijke ruimtelijke situatie. De ingediende bezwaren zijn niet van stedenbouwkundige aard maar leggen de ruimtelijke pijnpunten van de bestemming wel bloot.

De aanvraag past bijgevolg niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig aanvaard worden doch wordt qua bestemming niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

De aanvraag is niet bestaansbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Om hogervermelde redenen kan geen vergunning worden verleend.

...

Tegen het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij tekent [REDACTED], architect, namens de tussenkomenende partijen op 31 augustus 2009 beroep aan bij de verwerende partij.

Na een eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wiligt de verwerende partij het beroep op 5 november 2009 in en verleent de stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij doet hierbij, voor wat de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening betreft, de volgende motivering gelden:

“...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

De aanvraag voor een tweewoonst is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Voor het bewuste eigendom gelden, naast voormeld bestemmingsvoorschrift, tevens de bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen. In deze gebieden (bruinomrand + Romeins cijfer III) wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.

Als bouwlaag wordt beschouwd elke bovengrondse laag, met een bruikbare hoogte van minstens twee meter, waarin een gebouw door horizontale scheidingsvlakken verdeeld wordt.

Het aantal bouwlagen van dit project is gelijk aan drie (waarvan de bovenste onder schuin dak), net zoals de in de omgeving voorkomende bouwhoogte.

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

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

De voorliggende aanvraag voorziet in de mogelijkheid van het bouwen en verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijk effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing en aanleg van hemelwaterbeheersende maatregelen.

De weigering betreft het optrekken van een meergezinswoning met twee woongelegenheden op één perceel, daar waar in de omgeving enkel ééngezinswoningen voorkomen. Dat het om een meergezinswoning en niet om een klassieke ééngezinswoning gaat, valt af te lezen uit het feit dat slechts één inkom wordt gecreëerd die toegang geeft tot beide woongelegenheden en dat er een horizontale onderverdeling tussen de twee verschillende woongelegenheden voorzien wordt (de slaapkamer op het gelijkvloers van woning 1 bevindt zich onder de leefruimte op de verdieping van woning 2). Ook heeft enkel woning 1 toegang tot de tuin.

Deze meergezinswoning wordt echter geconcipteerd als twee bel-étagewoningen met elk een garage op het gelijkvloers. Vermits het betreffende perceel 10m70 breed is en de voorgevelbreedtes van de ééngezinswoningen in de omgeving maar 5 à 6m bedragen, kan op dit perceel perfect een tweewoonst ontworpen worden.

Voor wat betreft de bezwaren omtrent de rechter scheimuur en de overbouwde doorrit, deze zijn van burgerrechtelijke aard en behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Deze eventuele vergunning wordt steeds afgeleverd onder voorbehoud van deze rechten.

Voor wat betreft de wegname van het zonlicht door de nieuwbouw en de inbreuk op de privacy door het voorzien van een terras op de eerste verdieping, kan geoordeeld worden dat door het project geen abnormale hinder voor de aanpalenden wordt veroorzaakt. Er wordt immers voldaan aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige voorschriften voor het gabariet van het gebouw. De bouwdiepte wordt zelfs ten opzichte van de vorige aanvraag teruggebracht op 13m. bovendien voldoen de afstanden van de terrassen tot de perceelsgrenzen aan de in het Burgerlijk Wetboek opgenomen afstandsregels.

Tot slot zou het voorzien van drie garagepoorten in de gevelpui de heersende parkeerproblematiek versterken. Het is inderdaad zo dat het parkeren op de openbare weg hierdoor wegvalt, doch het gaat in casu maar om één parkeerplaats. Op het perceel bestond namelijk reeds een erfdienstbare doorrit met poort en deze dient dus altijd vrijgehouden te worden. In de plaats van de parkeerplaats op de openbare weg, worden in het project nu tweeparkeergelegenheden op het eigen terrein voorzien.

Algemene conclusie:

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

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

... ”

Dit is de bestreden beslissing. Tegen de bestreden beslissing werd op 18 december 2009 door de heer [REDACTED] eveneens een beroep tot vernietiging ingeleid. Dit dossier, bij de Raad bekend onder het nummer 2009/0116/A/3/0107, werd op de terechtzitting van 19 mei 2010 behandeld en in beraad genomen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT ANNULATIE

De bestreden beslissing van 5 november 2009 werd met een ter post aangetekende brief van 30 november 2009 door de verwerende partij betekend aan het gemeentebestuur van Schoten. Het beroep van de verzoekende partij werd ingesteld met een ter post aangetekende brief van 30 december 2009 en is bijgevolg tijdig.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot vernietiging van de verzoekende partij. Meer specifiek wijst de verwerende partij op het feit dat het inleidend verzoekschrift geen “*voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregel of het geschonden geachte beginsel*” zou bevatten en dat de Raad om die reden het beroep onontvankelijk dient te verklaren.

Alvorens een uitspraak te doen over de door de verwerende partij ingeroepen exceptie, is de Raad echter van oordeel dat het passend voorkomt dat de verzoekende partij eerst klaarheid schept met betrekking tot de vraag in welke hoedanigheid zij voor de Raad verschijnt en op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO de verzoekende partij in voorkomend geval haar vordering meent te kunnen steunen.

De Raad dient immers vast te stellen dat hieromtrent onduidelijkheid, minstens tegenstrijdigheid bestaat. In het besluit van 15 december 2009, waarin wordt beslist om beroep in te stellen bij de Raad, overweegt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten:

“ ...

Het College,

Gelet op het besluit van de bestendige deputatie d.d. 5 november 2009 waarbij uitspraak wordt gedaan over het bouwberoep van [REDACTED] namens [REDACTED] tegen het besluit van het schepencollege d.d. 4 augustus 2009 voor het weigeren van het bouwen van 2 woongelegenheden met garage aan de [REDACTED] (ons kenmerk 2009150);

Overwegende dat het beroep wordt ingewilligd en vergunning wordt verleend op basis van de voortgebrachte plannen, op voorwaarde dat wordt voldaan aan de opmerkingen in het advies van 8 juli 2009 van de brandweer;

Overwegende dat niet akkoord kan worden gegaan met de motivering van de Deputatie; dat er immers nog geen appartementen staan in de [REDACTED]; dat de al dan niet aanwezigheid van appartementen in de ruimere omgeving niet ter zake doende is;

Gelet op de gevoerde bespreking;

Besluit: (met 6 stemmen ja en 1 onthouding)

Art. 1: - Akkoord te gaan om beroep in te stellen tegen de beslissing van de bestendige deputatie d.d. 5 november 2009 inzake het bouwberoep van [REDACTED], bij de Raad van vergunningenbetwisting.

...

In het inleidend verzoekschrift stelt de verzoekende partij:

“ ...

De gemeente ontving op 1 december 2009 het besluit van de bestendige deputatie aangaand het beroepsdossier 2009/150. Het schepencollege heeft in de zitting van 15 december 2009 beslist om een beroepsprocedure tegen het besluit van de bestendige deputatie op te starten bij de Raad voor Vergunningenbetwisting volgens art. 4.8.11 tot en met art. 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Verzoekschrift:

De gemeente Schoten, Verbertstraat 3 te 2900 Schoten wenst in beroep te gaan tegen de stedenbouwkundige vergunning 2009/150 die werd verleend door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen, Koningin Elisabethlei 22 te 2018 Antwerpen voor het bouwen van twee wooneenheden met garages.

...

Het college is niet akkoord met de motivering van de deputatie en kan geen appartementen toestaan vermits er geen appartementen bevinden in de [REDACTED]. Het college oordeelt dat de al dan niet aanwezigheid van appartementen in de ruimere omgeving niet ter zake doende is.

...”

In een ter post aangetekende brief van 22 januari 2010 stelt de raadsman van de verzoekende partij geraadpleegd te zijn “... door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten met de vraag hun belangen te behartigen...”.

In een ter post aangetekende brief van 31 maart 2010, waarmee de verzoekende partij haar nota van wederantwoord neerlegt, bevestigt de raadsman van de verzoekende partij op te treden voor de gemeente Schoten. Uit de aanhef van vermelde wederantwoordnota blijkt dat de verzoekende partij zichzelf omschrijft als “... de gemeente Schoten, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, met kantoren aan ...”

Het antwoord op de ambtshalve door de Raad geformuleerde vraag is essentieel om de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging te kunnen beoordelen. De Raad is daarom van

oordeel dat het passend voorkomt dat de verzoekende partij met betrekking tot dit punt meer duidelijkheid verschaft. Om de rechten van alle partijen in het geding, evenals een goede rechtsbedeling te vrijwaren, is het bovendien aangewezen dat aan de partijen de mogelijkheid wordt geboden om tegenspraak te voeren over de door de Raad ambtshalve gestelde vraag.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig arrest, met een aanvullende nota een antwoord te verschaffen op de vraag in welke hoedanigheid zij voor de Raad verschijnt en op welk onderdeel van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° tot en met 6° VCRO de verzoekende partij in voorkomend geval haar vordering meent te kunnen steunen.
3. De verwerende partij en de tussenkomenende partij worden uitgenodigd om binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening door de griffie van de Raad van de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij, met een aanvullende nota een eventuele repliek te formuleren op de in sub 2 vermelde nota van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 2 juni 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER