

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

TUSSENARREST

nr. S/2013/0004 van 7 januari 2013
in de zaak 1011/0566/SA/1/0641

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad Sint-Niklaas**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Alexander VAN EYCK
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Apostelstraat 29

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

bijgestaan door de heer [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 februari 2011 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 8 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 6 januari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas van 23 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een schuur tot burelen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juli 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alexander VAN EYCK, die verschijnt voor de verzoekende partij, de heer ■■■■■, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Koenraad VAN DE SIJPE, die loco advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba ■■■■■ vraagt met een op 23 mei 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2011 vastgesteld,, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 21 mei 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*verbouwen schuur tot burelen*".

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', gelegen in woongebied voor de eerste 50 meter en daarna in agrarisch gebied. De aanvraag zelf situeert zich volledig in het woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd. De aanpalende eigenaars verklaren zich akkoord met de aanvraag.

De brandweer van de stad Sint-Niklaas adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 juni 2010.

Op 26 juli 2010 adviseert de verzoekende partij ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 10 augustus 2010:

“ ...

Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd.

...”

De verzoekende partij weigert op 23 augustus 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

Overwegende dat:

...

- *er niet aangetoond wordt of de handelingen beantwoorden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (BVR 05-06-2009);*

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat:

...

- *de schuur ingeplant is in het woongebied op een afstand van minimum 17,50 m achter de rooilijn en de achterliggende woning grotendeels ingeplant is in het agrarisch gebied;*
- *de schuur een grondoppervlakte van 103,94 m² (6,22 m x 16,71 m) en een volume van 554,05 m³ heeft en – net als de woning – bestaat uit één bouwlaag afgedekt met een zadeldak;*
- *de schuur een kroonlijsthoogte van 3,13 m en een nokhoogte van 6 m heeft;*
- *het gebouw na uitbreiding een grondoppervlakte van 160 m² (8 m x 20 m) en een volume van 1252,92 m³ zal hebben en zal bestaan uit 2 bouwlagen afgedekt met zadeldak;*
- *het gelijkvloers en de eerste verdieping ingericht worden met bureelruimtes, sanitair en refter, de tweede verdieping ingericht wordt met archiefruimte;*

...

- links van het gebouw 6 parkeerplaatsen aangelegd worden;
- ...
- de eigenaars van de aanpalende percelen en woningen akkoord hebben verleend;
- het ontwerp van de uitbreiding breekt met het bestaande landelijk karakter van het perceel (woning met bijhorende schuur): er wordt een kantoorgebouw gecreëerd dat geen architecturale en ruimtelijke link meer heeft met de achterliggende woning;
- de rechteraanpalende gebouwen in de [REDACTED] tevens voorzien zijn van een visueel derde bouwlaag, deze gebouwen echter een uitzondering zijn in de nabije omgeving van de straat die hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door woongebouwen van 2 bouwlagen afgedekt met een zadeldak;
- de aanvrager argumenteert dat de schaal van het gebouw perfect is gekozen als overgang tussen het open landelijk karakter van het gebied achter het gebouw en de hoge ateliers van het achterliggende industriegebied;
- deze argumentatie niet op gaat daar de bebouwing in het industriegebied deel uitmaakt van een concept dat is uitgewerkt voor de volledige verkaveling, terwijl de verbouwing en uitbreiding van deze schuur tot kantoorgebouw een volledig op zich staand ontwerp is;
- het aangewezen is om de verschijningsvorm van de verbouwde schuur te laten aansluiten bij de typologie van de achterliggende woning;
- ...
- de aanvraag stedenbouwkundig niet verantwoord is en niet passend in de omgeving;
- ...

Conclusie: de aanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar. Er zijn bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag. De handelingen beantwoorden daarenboven niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (BVR 05-06-2009).

Advies:

Ongunstig

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 27 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 21 december 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De toegankelijkheidstoets

...

De voorschriften van deze verordening hebben bindende kracht.

Ingevolge artikel 33 van de verordening kan de vergunningverlenende overheid,

op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of speciale eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Onderhavige aanvraag bevat geen elementen die ertoe kunnen leiden dat toepassing van de afwijkingsmogelijkheden van dit artikel 33 zou gemaakt worden.

De strijdigheid met voormelde verordening vormt dan ook een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning.

...

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

...

Door het voorzien van de parkeerplaatsen en een fietsenberging in de linker zijdelingse strook van het kantoorgebouw, wordt de achterliggende woning ruimtelijk afgesloten van de schuur en is de woning enkel nog via een poortje voor voetgangers bereikbaar. De toegang tot de woning wordt verlegd naar een bestaande overweg gelegen tussen de woningen [REDACTED]. Het afsluiten van de toegang tot de woning vanop het eigen perceel en het verzwaren van een bestaande overweg verderop gelegen is vanuit ruimtelijk oogpunt geen wenselijke situatie.

Uit het inplantingsplan blijkt dat het bestaande perceel zal opgesplitst worden zodat het voorste deel van het terrein met het kantoorgebouw een eigen kadastraal nummer krijgt en los van de achterliggende woning kan functioneren.

Waarom de nieuwe perceelsgrens op de achtergevel en deels de linker zijgevel van het kantoorgebouw wordt voorzien, is niet duidelijk. Er is ruimte genoeg om de grens in het midden tussen de woning en het kantoorgebouw te leggen. Met huidige grensbepaling dient de achtergevel en deels zijgevel verplicht als blinde gevel uitgevoerd te worden, wat verdere verbouwingsmogelijkheden voor het gebouw beknot. In de linker zijgevel bevinden zich bovendien reeds ramen op de eerste verdieping, welke aldus in strijd zijn met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

Uit voorgaande dient besloten dat het gevraagde project de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving overschrijdt en aldus in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

...”

Na de hoorzitting van 23 november 2010 beslist de verwerende partij op 6 januari 2011 als volgt om het beroep in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Gelet op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;

...

2.5 Beoordeling

...

2.5.2 De toegankelijkheidstoets

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Tijdens de hoorzitting werd door appellant verduidelijkt dat klanten enkel op het gelijkvloers worden toegelaten en de eerste en tweede verdieping alleen voor werknemers toegankelijk zijn. De totale publiek toegankelijke oppervlakte bedraagt ongeveer 147 m² en is dus kleiner dan 150 m². Dit betekent dat enkel de normen i.v.m. de toegangsdeur en de bepalingen m.b.t. parkeerplaatsen van toepassing zijn.

Op volgende punten wijkt de aanvraag af van voormelde verordening:

...

Wat de bepalingen betreffende parkeerplaatsen betreft, dient minstens 1 parkeerplaats aangepast te zijn, concreet dient krachtens art. 27 bij dwarsparkeren de breedte van de aangepaste plaats minstens 3,50 m te bedragen. In voorliggend ontwerp hebben alle parkeerplaatsen een breedte van 2,50 m.

Mits het opleggen van passende voorwaarden kan hieraan tegemoet gekomen worden.

2.5.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het verbouwen van een schuur tot kantoor. De bestaande schuur bestaat uit één bouwlaag onder zadeldak en wordt opgetrokken tot 2 bouwlagen onder een zadeldak. De ruimte onder dak wordt ingericht als archiefruimte waardoor in het rechter dakvlak een dakuitbouw wordt voorzien over nagenoeg de helft van de breedte van het dak. Het gebouw wordt tevens in grondoppervlakte uitgebreid door vooraan en rechts aan te bouwen.

De te verbouwen schuur is gelegen op een perceel langs een buitenbocht, dat naar achteren toe verbreedt. Aangezien het terrein gelegen is aan een scherpe bocht, is het volledig gelegen naast de rechts aanpalende woningen. Bijgevolg dient erover gewaakt dat er voldoende afstand wordt bewaard ten opzichte van deze voorliggende percelen. Daar waar de oorspronkelijke schuur van één bouwlaag hoog was ingeplant op minstens 5,50 m van de rechter perceelsgrens en op minstens 10 m van de voorliggende perceelsgrens, wordt het gebouw op zulke wijze uitgebreid dat de afstand tot de rechtse respectievelijk voorste perceelsgrens wordt gereduceerd tot minimum 3,50 m respectievelijk 6,50 m.

Dergelijke zijstroken zijn voldoende breed t.o.v. het voorgestelde gebouw, dat een gabariet heeft dat gangbaar is in deze omgeving.

Door het voorzien van de parkeerplaatsen en een fietsenberging in de linker zijdelingse strook van het kantoorgebouw, wordt de achterliggende woning ruimtelijk afgesloten van de schuur en is de woning enkel nog via een poortje voor voetgangers bereikbaar. De toegang tot de woning wordt verlegd naar een bestaande overweg gelegen tussen de woningen [REDACTED], wat kan aanvaard worden.

Uit voorgaande dient besloten dat het gevraagde project de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving niet overschrijdt en aldus niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

besluit :

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer Wim De Cuyper, advocaat, namens [REDACTED] wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder volgende voorwaarden:

- *de toegangsdeur dient te voldoen aan de bepalingen van art. 18, 22 §1-2, en 24 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;*
- *één van de parkeerplaatsen moet voldoen aan art. 27 van voormelde verordening;*
- *het door de brandweer uitgebracht is stipt na te leven.*

De normbepalingen van hoofdstuk III van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid dienen te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van het beroep niet.

Na het in beraad nemen van de zaak meldt de tussenkomende partij met een aangetekende brief van 13 december 2012 aan de Raad dat zij verzaakt aan de bestreden beslissing, omdat zij een nieuwe aanvraag zou ingediend hebben.

De verwerende partij heeft op 6 december 2012 akte genomen van deze verzaking.

De Raad heropent de debatten om de verzoekende, de verwerende en de tussenkomende partij toe te laten een standpunt in te nemen met betrekking tot de verzaking aan de bestreden beslissing en de gevolgen hiervan voor de verdere behandeling van het beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad vraagt de verzoekende partij, de verwerende partij en de tussenkomende partij binnen een termijn van dertig dagen vanaf de dag na deze van de betekening van dit tussenarrest met een aanvullende nota een standpunt in te nemen met betrekking tot de verzaking aan de bestreden beslissing en de gevolgen hiervan voor de verdere behandeling van het beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS