

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2011/0130 van 17 oktober 2011**  
**in de zaak 1011/0839/SA/1/0847**

*In zake:*                   ■■■■■, wonende te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Patrick DILLEMANS  
kantoor houdende te 3040 Neerijse, Loonbeekstraat 25

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

**I.       VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 februari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 8 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een pand en het bouwen van een appartementsgebouw, mits naleving van de adviezen van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

**II.       VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick DILLEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij, alhoewel 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 dus 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. FETEN

Op 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED], hierna de aanvrager genoemd, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een bestaand gebouw + het bouwen van 12 appartementen en bijhorende garages”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen bestemmingswijziging, zodat de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing blijven.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op het perceel is tenslotte ook de gemeentelijke verordening in verband met het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2007 (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2007), van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus tot 10 september 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De brandweer brengt op 7 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Deze voorwaarden betreffen brandtechnische vereisten.

Het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 2 september 2010 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet om advies gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert op 8 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en overweegt hierbij:

“ ...

*Een eerdere, in grote lijn identieke aanvraag (2010/0298) werd op 28 mei 2010 geweigerd.*

*De aanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.*

*Het ingediende bouwprogramma komt te veel voort uit winstmaximalisatie:*

- *Te zwaar volume*
- *Te hoog bouwprogramma in verhouding tot de beschikbare ruimte*
- *Te hoge parkeerdruk/geen fietsenstalling.*

*Niet in overeenstemming met de verordening “versterken woonkwaliteit”*

*Niet in overeenstemming met de verordening “opdelen woongelegenheden”*

*Het advies van het CTPA is ongunstig.*

*Er zijn procedurefouten gemaakt, daar de aanvrager de uitplakking van het openbaar onderzoek niet correct heeft uitgevoerd.*

*Onduidelijkheid dossier*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 12 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, omdat niet voldaan is aan de gemeentelijke verordening in verband met het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, noch aan de toegankelijkheidsvereisten. Daarnaast vindt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het project te grootschalig.

Na de partijen te hebben gehoord op 11 januari 2011, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om de uitspraak over het beroep te verdagen voor aanvullend verslag. De aanvrager verklaart op de hoorzitting immers tegemoet te kunnen komen aan de opmerkingen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid.

De aanvrager bezorgt aangepaste plannen, waarover het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid op 17 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, omwille van de strijdigheid met de gemeentelijke verordening in verband met het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, en omwille van de onverenigbaarheid van het project met de omgeving.

De verwerende partij beslist op 27 januari 2011 opnieuw om de uitspraak over het beroep te verdagen voor aanvullend verslag en dit in functie van bijkomend overleg met de stad Mechelen.

In zijn laatste verslag van onbekende datum bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn aanvullend advies.

De verwerende partij beslist uiteindelijk op 24 februari 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

*In het beroepschrift stelt vergunningsaanvrager, dat de aanvraag niet valt onder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Inzake het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen' dd. 19 april 2007.*

*Luidens artikel 2 is deze verordening van toepassing 'op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen'. De ééngezinswoning wordt in artikel 1, 1° gedefinieerd als 'Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woonelegenheden en waarbij de eventuele nevenfunctie niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.' Beroeper argumenteert in het beroepschrift, dat de oppervlakte van de nevenfunctie (werkplaats, 1000m<sup>2</sup>) meer dan de helft beslaat van de oppervlakte van de woonelegenheden (200m<sup>2</sup>). De deputatie volgt deze redenering is van oordeel dat de aanvraag niet valt onder voormelde verordening.*

*Volgens het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen werd de affiche van het openbaar onderzoek niet op correcte wijze uitgehangen. Of het openbaar onderzoek op een correcte wijze werd gevoerd, kan in graad van beroep niet meer worden nagegaan. Vermits de aanpalenden tijdig een bezwaarschrift hebben ingediend, waren zij op de hoogte van de lopende bouw aanvraag en het openbaar onderzoek.*

*Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen heeft op 2 september 2010 een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. De aanvraag is ook niet in overeenstemming met de sectorwetgeving inzake toegankelijkheid voor personen met een beperking.*

*De bouwheer heeft plannen bijgebracht, die zijn aangepast aan de opmerkingen in het voormelde advies.*

*Naar aanleiding van de aangepaste plannen heeft de voormelde dienst op 17 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden luiden als volgt:*

*1. Na voltooiing van de werken moet de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit in het in dit dossier vergunde gedeelte behouden blijven. Dit voorschrift geldt tevens voor de inrichting en de toekomstige niet-vergunningsplichtige wijzigingen die zouden plaatsvinden.*

*2. De normbepalingen van hoofdstuk III van het B.VI.Reg. tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (05.06.2009) moeten worden nageleefd.*

*Het is de bouwheer aan te raden de conformiteit m.b.t. de toegankelijkheid te laten vaststellen alvorens de oplevering der werken te aanvaarden. Hiertoe kan onze dienst gecontacteerd worden.*

*Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden, opgenomen in het advies van 17 januari 2011 van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen.*

*De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.*

*Het voorgesteld gebouw telt 3 bouwlagen onder schuin dak. Elke bouwlaag bevat 4 woonegelegenheden met 2 slaapkamers.*

*Het appartementsgebouw heeft een voorgevelbreedte van 33m, een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers (exclusief de terrassen die nog eens 3m diep zijn), 13m op de eerste verdieping (exclusief terrassen) en een dakbasis van 10m. Aan de voorgevel bevindt zich nog een uitsprong van 60cm. De kroonlijsthoogte bedraagt 7m, de nokhoogte 12m25.*

*Te midden van de voorgevel wordt een doorgang van 3m breed voorzien als toegang tot de 9 garageboxen achteraan op het perceel. Tevens worden nog 4 openlucht staanplaatsen voorzien in de voortuinstrook.*

*Tijdens de hoorzitting heeft beroeper de inplanting van het nieuwe appartementsgebouw verduidelijkt. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op de rechter perceelsgrens. De bestaande woning nr. [REDACTED] bevindt zich op 1m van de perceelsgrens, maar omdat het appartementsgebouw wordt opgericht met een wachtgevel, kan na afbraak van woning nr. [REDACTED] op deze wachtgevel worden aangesloten.*

*Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag ondermeer omdat een meergezinswoning met 12 woonegelegenheden op deze plaats te zwaar zou zijn en het gebouw te volumineus.*

*Uit de foto's blijkt dat in de omgeving voornamelijk kleinschaligere bebouwing voorkomt met eengezinswoningen, zowel vrijstaand, halfopen als gesloten. De woningen links van de aanvraag zijn o.a. eerder smalle rijwoningen met 2 bouwlagen en een schuin dak.*

*Beroeper refereert in het beroepschrift naar andere meergezinswoningen in de omgeving, onder meer naar het appartementsgebouw [REDACTED], vergund op 18/12/2008, waar een hogere bezettingsgraad werd toegestaan dan bij voorliggende aanvraag (daar 3 bouwlagen en bouwdiepte 20,5m, in casu 2,5 bouwlagen en bouwdiepte 16m) en naar de meergezinswoning [REDACTED], dat op 11/09/2009 met 4 bouwlagen en bouwdiepte 17,5m werd vergund. Tevens wijst beroeper erop dat het volume meer dan gehalveerd wordt ten opzichte van de bestaande toestand. De gevel van het ontwerp wordt opgedeeld in vier delen, waardoor de suggestie van vier rijwoningen wordt gewekt.*

*Het college van burgemeester en schepenen stelt, dat bij het ontwerp te weinig parkeerplaatsen worden voorzien. Hoewel de stad Mechelen geen stedenbouwkundige verordening heeft inzake parkeernormen, wordt de norm van 1,5 parkeerplaats bij nieuwbouw algemeen gehanteerd.*

*Achteraan het perceel worden 9 garageboxen voorzien en in de voortuinstrook 4 parkeerplaatsen. Dit maakt 13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen. Algemeen wordt parkeren in de voortuin enkel toegestaan op noodzakelijke opritten bij de woning. In het beroepschrift wordt echter benadrukt dat, waar nodig, ofwel waterdoorlatende betonstenen, ofwel waterdoorlatende grasdallen worden gebruikt en dat er ten opzichte van de bestaande toestand een toename is van de groene ruimte.*

*Het aantal parkeerplaatsen (13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen) is beperkt, maar, gelet op het feit dat ter zake geen wettelijke voorschriften zijn, volgens de deputatie aanvaardbaar.*

*De deputatie is van oordeel, dat het project een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand betekent, met meer groen en minder bebouwde oppervlakte en dat de aanvraag dan ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

##### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

Overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint de beroepstermijn voor de verzoekende partij, als derde belanghebbende, te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking.

Het administratief dossier bevat echter geen attest van aanplakking, zodat de Raad niet kan onderzoeken of het beroep bij de Raad tijdig is ingesteld.

Het administratief dossier bevat wel (en) alleen de aangetekende brieven (met ontvangstbewijs) van 22 maart 2011 waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing van 24 februari 2011 betekent aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de aanvrager.

Uit de bijgevoegde ontvangstbewijzen blijkt dat de aanvrager deze aangetekende brief pas op 4 april 2011 ontvangen heeft.

Krachtens artikel 4.7.23 § 4 VCRO waakt de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing door de aanvrager.

Nu de verzoekende partij het beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 26 mei 2011, is het op zijn minst onzeker of dit tijdig gebeurd is.

De Raad heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen met een aangetekende brief van 14 september 2011 verzocht om per kerende een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking van de bestreden beslissing (dat de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde overigens krachtens artikel 4.7.23 § 4 VCRO op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende aflevert) te bezorgen.

Op het ogenblik van de behandeling van de zaak en het sluiten van de debatten met betrekking tot het verzoek tot schorsing ontving de Raad hierop nog geen antwoord, zodat de tijdigheid van het beroep, die als ontvankelijkheidsvoorwaarde de openbare orde raakt, niet kan onderzocht worden.

Een onderzoek van en een uitspraak over de tijdigheid van het beroep dringt zich evenwel slechts op wanneer zou blijken dat de voorwaarden om de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals in punt V zal blijken, is dit echter niet het geval.

Partijen hebben in de procedure ten gronde dan ook nog de mogelijkheid hieromtrent verder standpunt in te nemen.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van het belendend perceel met woning, [REDACTED] en toont dit ook aan.

De Raad oordeelt echter dat het loutere nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende percelen op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het gehele verzoekschrift, ook uit de wettigheidskritieken, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Door onder meer te verwijzen naar de mogelijke vermindering van de woonkwaliteit door de omvang van de door de bestreden beslissing vergunde werken en een “afname van lichtinval”, een mogelijke schending van de privacy, de toename van de parkeerdruk door onder meer de voorzieningen voor mindervaliden en het mogelijk aantal bewoners, en een schending van het eigendomsrecht, blijkt genoegzaam dat de verzoekende partij de mogelijke hinder en nadelen voldoende concreet beschrijft. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

## **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet afgeleid worden dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Naar aanleiding van de verklaring van de raadsman van de aanvrager (als tussenkomende partij, begunstigde van de bestreden vergunningsbeslissing, in de samenhangende zaak met als rolnummer 1011/0778/SA/1/0776), dat de aanvrager geen gebruik zal maken van de verleende vergunning tot wanneer de Raad zich ten gronde over het beroep tot vernietiging zal hebben uitgesproken, verklaart de raadsman van de verzoekende partij ter zitting van 3 oktober 2011

voorlopig, dit is tot wanneer de Raad zich ten gronde over het verzoek tot vernietiging zal hebben uitgesproken, niet op de behandeling van de schorsing aan te dringen.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan alleen bevolen worden wanneer de schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de begunstigde van de bestreden beslissing zich er toe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak met betrekking tot het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partij geen nut meer, aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel kan berokkenen aan de verzoekende partij.

De Raad stelt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning daarom onbepaald uit.

Wanneer zou blijken dat de begunstigde van de bestreden vergunningsbeslissing zich niet houdt aan haar belofte en toch nog de bestreden beslissing zou uitvoeren, kan de verzoekende partij de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 oktober 2011, 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