

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0408 van 3 juni 2014
in de zaak 1011/0715/A/8/0728

In zake: de nv [REDACTED], met zetel te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Robert VAN STRYDONCK
kantoor houdende te 2580 Putte, Waversesteenweg 81

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 maart 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 20 september 2010 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een bestaande woning wat betreft de rokersruimte, het reclamepaneel, het Chinese kapje boven het reclamepaneel, de uitbouw in de linkerzijgevel, de airco en afzuiginstallatie, de bekleding van een gedeelte van de linkerzijgevel met een grijze beplating en het trapeziumgedeelte achteraan het gebouw.

De deputatie heeft de regularisatie geweigerd voor de studio, de wijzigingen aan de achtergevel en de wijziging van de binnenindeling van de opslagplaats en bijkomende verharding.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED], en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 20 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 8 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Robert VAN STRYDONK die verschijnt voor de verzoekende partij, is 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 dus van de behandeling van de zaak, echter niet..

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 voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 17 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het regulariseren van de bestaande bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen gedeeltelijk in woongebied met landelijk karakter, gedeeltelijk in agrarisch gebied.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver verleent op 20 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij voor het regulariseren van een bestaande woning wat betreft de rokersruimte, het reclamepaneel, het Chinese kapje boven het reclamepaneel, de uitbouw in de linkerzijgevel, de airco en afzuiginstallatie en de bekleding van een gedeelte van de linkerzijgevel met een grijze beplating.

De regularisatie wordt geweigerd voor het trapeziumgedeelte achteraan het gebouw, de studio, de wijzigingen aan de achtergevel en de wijziging van de binnenindeling van de opslagplaats en bijkomende verharding.

Het college motiveert haar beslissing op grond van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn niet gedateerd verslag om dit beroep gedeeltelijk in te willigen.

Na de hoorzitting van 14 december 2010 beslist de verwerende partij op 27 januari 2011 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en overeenkomstig het eensluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor het regulariseren van de bestaande woning wat betreft de rokersruimte, het reclamepaneel, het Chinese kapje boven het reclamepaneel, de uitbouw in de linkerzijgevel, de airco en afzuiginstallatie, de bekleding van een gedeelte van de linkerzijgevel met een grijze beplating en het trapeziumgedeelte achteraan het gebouw.

De verwerende partij weigert de vergunning voor de studio, de wijzigingen aan de achtergevel en de wijziging van de binnenindeling van de opslagplaats en bijkomende verharding. De beslissing luidt als volgt:

“ ...

8. Beoordeling

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

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 woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheden voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

De bijkomende verharding als toegang naar de poorten van het magazijn, is gelegen in agrarisch gebied en is dus in strijd met de gewestplanbestemming.

Voor het overige is de aanvraag verenigbaar met de gewestplanbestemming.

Het beroep is gericht tegen de door het college van burgemeester en schepenen geweigerde gedeelten van het pand. Het beroep heeft een devolutief karakter, zodat de deputatie in graad van beroep de hele aanvraag opnieuw dient te beoordelen.

Deputatie heeft in zitting van 16 december 2010 een weigering afgeleverd voor de aanvraag in zijn geheel. Het besluit van deze beslissing werd aan betrokkene en het gemeentebestuur verzonden op 11 januari 2011.

De totale weigering van de aanvraag wordt in het besluit van de deputatie als volgt geargumenteed :

Echter, de aanvraag dient in zijn totaliteit geweigerd, gelet op het feit dat er in de aanvraag meerdere zaken onvergund zijn, die weliswaar geen deel uitmaken van deze aanvraag. Het zou van onredelijke bestuur blijken indien de overheid voor dezelfde constructie nog verdere vergunningen zou afleveren. Eerst dient de bestaande toestand geregulariseerd of in overeenstemming te worden gebracht met eerder afgeleverde vergunningen.

Na contact met de gemeentelijke diensten blijkt voorgaande argumentatie niet correct te zijn.

Het dossier bevat enkele processen-verbaal van bouwovertradingen die betrekking hebben op het inrichten van studentenkamers boven het restaurant. Volgens de historiek van de verleende vergunningen werd slechts 1 appartement boven het restaurant vergund in 2004. Tevens was er sprake van een onvergund trapeziumvormig gedeelte achteraan het magazijn.

De gemeente heeft bevestigd dat de studentenkamers inmiddels zijn verwijderd en de toestand is teruggebracht tot het in 2004 vergunde appartement en een bijkomende studio.

Uit de kadastergegevens blijkt, dat het trapeziumvormig gedeelte achteraan werd gebouwd in 1969. Dit gedeelte dateert dus van voor het gewestplan en wordt geacht vergund te zijn.

Behalve de zaken die in de voorliggende aanvraag gevraagd worden om te regulariseren, zijn er geen onvergunde delen meer aan het pand.

De weigering van deputatie van 16 december 2010 is dus gebaseerd op een foutieve argumentatie. De deputatie heeft om deze reden beslist de afgeleverde weigering van 16 december 2010 in te trekken en de aanvraag opnieuw in haar totaliteit te beoordelen.

Ook al voorziet de reglementering inzake stedenbouw niet expliciet een intrekking van een bouwvergunning, de rechtspraak en de rechtsleer aanvaarden dat administratieve rechtshandelingen die op onregelmatige wijze rechten toekennen, kunnen worden ingetrokken binnen de termijn voor het instellen van een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State en, wanneer een dergelijk beroep is ingesteld, tot de sluiting van de debatten (R.v.St., De Smet, nr. 97.213, 28 juni 2001). Indien de onregelmatigheid die wordt ingeroepen voor de intrekking, ook bij de Raad van State als annulatiemiddel aangebracht is (VEKEMAN, R., Ruimtelijke ordening en stedenbouw, Brugge, Kluwer, 2004, 293; R.v.St., Tommelen, nr. 23281, 24 mei 1983 met noot BERCKX, P., T.B.P., 1983, 405-413 en noot LAMBRECHTS, W., R.W., 1983-1984, 1220-1222; R.v.St., Malta Monika, nr. 23286, 24 mei 1983; R.v.St., Gosseye, nr. 23831, 20 december 1983).

Uit ruimtelijk oogpunt zijn de airco, verluchttingsinstallatie, reclame, chinees afdakje en de gevelbekleding aanvaardbaar. Deze zijn beperkt in oppervlakte en storen de omgeving niet.

Voor de rokersruimte en de inkomhal werd een ongunstig advies afgeleverd door de provinciale dienst toegankelijkheid omdat het niet duidelijk is wat de vloerpas is. Mits kleine aanpassingen door bv een lage opstap of kleine helling met een metaalplaat, kunnen de rokersruimte en inkomhal wel toegankelijk worden gemaakt voor personen met een beperking. Beslist wordt om als voorwaarde bij de vergunning op te leggen dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid moet worden nageleefd.

Wat het opdelen van de opslagplaats in meerdere units en de gevelwijziging achteraan betreft, blijft de motivering van het genomen besluit van de deputatie van 16 december 2010 van toepassing.

Uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening is het opdelen van de opslagplaats in meerdere kleine units niet aanvaardbaar in een woongebied met landelijk karakter. Voor deze bijkomende opslagruimtes met poorten, dient bijkomende verharding in het agrarisch gebied te worden aangelegd. Bovendien zorgen bijkomende opslagunits ook voor bijkomend verkeer, wat in een landelijke en residentiële omgeving niet gewenst is.

Ook uit ruimtelijk oogpunt is een bijkomende woongelegenheid op deze plaats niet gewenst. Bovendien blijkt uit de plannen niet of de woonvertrekken in de studio voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode.

Watertoets :

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 heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

Algemene conclusie

De beslissing van 16 december 2010 waarbij de vergunning werd geweigerd, wordt ingetrokken en een nieuwe beslissing wordt genomen, waarbij het beroep gedeeltelijk wordt ingewilligd.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits naleving van het advies van 4 juni 2010 van de Brandweer Mechelen en van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, voor volgende delen, die de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengen :

- de rokersruimte***
- het reclamepaneel***
- het Chinees kapje boven het reclamepaneel,***
- de uitbouwen in de linkerzijgevel***
- de airco en afzuiginstallatie***
- de bekleding van een gedeelte van de linkerzijgevel met een grijze beplating***
- het trapeziumgedeelte achteraan het gebouw (wordt geacht vergund te zijn).***

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming wat de bijkomende verharding als toegang naar de poorten van het magazijn betreft en brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wat volgende delen betreft :

- de studio***
- de wijzigingen in de achtergevel***

- de wijziging van de binnenindeling van de opslagplaats en bijkomende verharding.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing is betekend aan de verzoekende partij en haar raadsman met een aangetekende brief van 24 februari 2011.

Het beroep tot vernietiging ingediend met een aangetekende brief van 28 maart 2011 is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereist belang conform artikel 4.8.16, §1,1° VCRO.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de bestreden beslissing uitsluitend aanvecht in de mate geen vergunning wordt verleend voor de wijzigingen in de achtergevel en de wijziging van de binnenindeling van de opslagplaats en bijkomende verharding.

Het beroep tot vernietiging heeft geen betrekking op de weigeringsbeslissing tot vergunning van de studio.

De Raad onderzoekt ambtshalve de ontvankelijkheid van het beroep tot vernietiging in het licht van de mogelijke (on)splitsbaarheid van de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De Raad is na onderzoek van oordeel dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de studio afsplitsbaar is van de aanvraag tot regularisatie van de wijzigingen in de achtergevel en van de binnenindeling van de opslagplaats. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de vergunbaarheid van de studio los staat van deze van de achtergevel en binnenindeling van de opslagplaats.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1 VCRO en van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is.

1.

De verzoekende partij zet in een eerste onderdeel m.b.t. de gevelwijziging van de achtergevel en de onderverdeling van de bestaande opslagplaats uiteen dat de bestaande verharding gelegen is in woongebied. Volgens haar dient geen bijkomende verharding aangelegd te worden in het

agrarisch gebied omdat aldaar geen vrachtverkeer noodzakelijk is. De toegang via de bestaande verharding is volgens de verzoekende partij voldoende.

De verzoekende partij stelt tevens dat voor strikt noodzakelijke toegangen en opritteven geen vergunning meer vereist is conform het besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 zoals gewijzigd op 26 november 2010. Volgens de verzoekende partij is er derhalve geen vergunning meer vereist voor de bijkomende verharding die nodig is voor het bereiken van het vergunde achterliggend trapeziumgebouw.

De verzoekende partij voert aan dat de bestemming van het goed ongewijzigd is, vermits van één opslagplaats drie kleinere opslagruimten werden gemaakt. Er is volgens haar geen sprake van bijkomende verkeerslast, zodat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

De verzoekende partij zet in een tweede onderdeel m.b.t. het toevoegen van een zolderruimte uiteen dat de verbouwing uitsluitend om energieoverwegingen ingegeven is. Het is volgens haar niet de bedoeling deze als vierde opslagruimte te verhuren, zodat er ook geen sprake kan zijn van bijkomende verkeersoverlast.

Volgens de verzoekende partij is er evenmin een stabiliteitsprobleem omdat het vals plafond steunt op eigen balken onafhankelijk van het hoofdgebouw. Dit plafond kan zonder vergunning gebouwd worden omdat het enkel inwendig verlaagd wordt, zodat er geen sprake is van een bestemmingswijziging. De bestaande ruimtelijke ordening komt volgens de verzoekende partij niet in het gedrang.

2.

De verwerende partij voert geen verweer.

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen legaliteitstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De weigeringsbeslissing is in essentie gemotiveerd op grond van de vaststelling dat de gevraagde interne opsplitsing van de opslagplaats bijkomende verharding vereist die gelegen is in het agrarisch gebied en niet voor vergunning in aanmerking komt.

De Raad stelt vast dat de regularisatie-aanvraag ingediend door de verzoekende partij geen betrekking heeft op enige bijkomende verharding. De verzoekende partij argumenteert integendeel dat de bestaande verharding gelegen in het woongebied met landelijk karakter voldoende is om de toegang tot de intern opgesplitste opslagruimten te verzekeren.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom de verwerende partij van oordeel is dat de bestaande verharding onvoldoende toegangsmogelijkheden voorziet.

Los van deze vaststelling blijkt dat de verwerende partij evenmin heeft onderzocht of artikel 3.1.8° van het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 toepassing kan vinden in de mate de verzoekende partij opwerpt dat geen vergunning vereist is voor de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten van gebouwen. Uit de bestreden beslissing blijkt dat het gebouw zelf geacht wordt vergund te zijn.

3.

De Raad stelt voorts vast dat de bestreden beslissing wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, van oordeel is dat de interne opsplitsing van de opslagplaats voor bijkomend verkeer zal zorgen, hetgeen volgens de verwerende partij niet wenselijk is in een landelijke en residentiële omgeving. De verwerende partij antwoordt niet op de argumentatie van de verzoekende partij dat er geen bijkomende verkeersoverlast wordt gecreëerd nu het slechts gaat over een andere indeling van een bestaande opslagruimte die reeds in haar geheel vergund werd.

De bestreden beslissing is naar het oordeel van de Raad onvoldoende gemotiveerd in het kader van de mogelijke vergunbaarheid van de voorliggende aanvraag conform artikel 4.3.1, §2 VCRO en de mogelijke toepassing van het vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010.

De overige argumenten aangevoerd door de verzoekende partij zijn te beschouwen als overtoollige motieven die niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden en worden door de Raad niet verder onderzocht.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN.

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 januari 2011, doch enkel in de mate aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning werd geweigerd voor de wijzigingen aan de achtergevel en de wijziging van de binnenindeling van de opslagplaats op een perceel gelegen te ■■■■■, en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

 met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH