

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0068 van 29 februari 2012
in de zaak 1011/0007/A/4/0007

In zake:

1. de **gemeente Schoten**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente Schoten**

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van advocaat Ann Devroe namens de heer ■■■ tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 23 maart 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer ■■■ de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van 7 garageboxen.

Het betreft percelen gelegen te ■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 februari 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nele ANSOMS die loco advocaat Yves LOIX 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.

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. FEITEN

Op 27 januari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer ■■■ bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“nieuwbouw van 7 garageboxen in functie van 4 appartementen”*.

De aanvraag betreft garageboxen met afmetingen van 3,5 m op 6,5 m met een kroonlijsthoogte van 3 m. De garageboxen wordt afgewerkt met een roodkleurige gevelsteen, stalen kantelpoorten en een groendak en zijn bereikbaar via een 4 m brede weg in waterdoorlatende klinkers.

De percelen hebben samen een lengte van ongeveer 100 m en een breedte van 12,8 m vooraan en 20 m achteraan. De garageboxen worden achteraan op de percelen opgericht.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 februari 2010 tot en met 12 maart 2010, worden 2 bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten weigert op 23 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de heer ■■■ op grond van volgende overwegingen:

“ ...

De inplanting van de aanvraag is niet aanvaardbaar vermits deze steeds in relatie moet aangevraagd worden met een hoofdgebouw. In dit voorstel wordt er enkel vanuit gegaan van een aanvraag die nog dient te gebeuren, waardoor het aantal woongelegenheden (waarop het aantal toegestane garageboxen wordt berekend) moeilijk te bepalen is en zelfs het feit of er meerdere woongelegenheden worden toegelaten is onzeker.

Gelet op het bezwaarschrift dat de zon wordt weggetrokken door de inplanting van de garageboxen en aangezien dit een muur is van 3 meter hoog: in de tuinzone is er echter enkel een tuinafsluiting van 2 meter hoog toegelaten. Deze gevel ligt ook recht op het zuiden tov het aanpalende perceel.

Bijgebouwen met een hoogte van 3 meter in de achtertuintrook zijn principieel toegelaten in functie van het hoofdgebouw doch gezien de onzekerheid van de vergunning voor het hoofdgebouw, is dit bezwaar gegrond.

...”

Tegen deze beslissing tekent advocaat Ann Devroe namens de aanvrager op 5 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van ongekenade datum stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Garages in functie van een appartementsgebouw dat er niet is kunnen niet vergund worden:

- *de garages zijn niet in functie van het magazijn, maar bedoeld als bijgebouw bij de woning. Geen bijgebouw zonder hoofdgebouw → ruimtelijk geen aansluiting.*
- *gezien er geen concreet project wordt voorgesteld kan er niet worden ingeschat of 4 appartementen hier ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Ook is het niet zeker dat de voorgestelde configuratie van hoofdgebouw en tuinzone zal worden aangehouden. De relatie tussen de garages, de toekomstige (meergezins)woning en de omgeving kan aldus ruimtelijk niet volledig worden ingeschat. Er kan ook niet exact bepaald worden hoeveel parkeerplaatsen er vereist zijn.*
- *indien de garages reeds gebouwd en verhuurd worden zijn er mogelijk in de toekomst niet genoeg garages over voor de appartementen.*

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 22 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van volgende motieven:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

In het beroepschrift argumenteert de aanvrager dat het de bedoeling is om op het perceel een gesloten bebouwing van 4 appartementen met onderdoorrit op te richten. Dit plan heeft echter nog geen concrete vorm aangenomen. Eén garage is volgens beroeper bestemd voor het magazijn en er worden 6 garages bij de in de toekomst te

verwezenlijken 4 appartementen gepland. Het is de bedoeling de appartementen te verhuren totdat het appartementsgebouw er staat.

Tevens wordt geargumenteed dat de garagemuur van 3m hoogte behoort geen onaanvaardbare hinder voor de buur betekent. Verder wordt gesteld, dat in de omgeving recent appartementen werden vergund (foto's).

De deputatie volgt de argumentatie van de beroeper. Gelet op de planologische situering, de breedte van het perceel van de aanvraag en de bebouwing op de aanpalende percelen en in de omgeving, kan worden aangenomen dat de voorgenomen bebouwing van het perceel met een meergezinswoning met vier appartementen in gesloten bebouwing in de toekomst kan worden verwezenlijkt.

Het aantal garages voldoet aan de ter zake geldende norm van 1,5 per woongelegenheid. De garagemuur behoort tot de normale hinder, eigen aan de situering van het buurperceel in woongebied.

Aangezien op deze locatie een nood bestaat aan parkeerplaatsen, is het verlenen van vergunning verantwoord, rekening houdend met het feit dat de huidige en toekomstige goede ruimtelijke ordening er niet door in het gedrang wordt gebracht.

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 de mogelijkheid van het bouwen en 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 wordt gecompenseerd door het aanleggen van een groendak.

Algemene conclusie

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partijen betekend per aangetekende brief van 23 juli 2010.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 25 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

1.

De tweede verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

Op de terechtzitting bevestigt de raadsman van de verzoekende partijen dat het uittreksel uit het register der besluiten van het schepencollege van 17 augustus 2010, de beslissing is van de tweede verzoekende partij om in rechte te treden.

2.

De eerste verzoekende partij legt geen beslissing om in rechte te treden voor. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

De tweede verzoekende partij voert de schending aan van het artikel 4.2.19, §1 en het artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De tweede verzoekende partij zet uiteen:

“... ”

20. De bestreden beslissing strekt tot de afgifte van een vergunning voor garages in functie van later aan te vragen appartementen. Dat dit effectief zo is, blijkt uit nagenoeg alle stukken van het aanvraagdossier:

“... ”

21. Krachtens artikel 4.2.19, §1 VCRO kan de afgifte van een vergunning niet afhankelijk gemaakt worden van een bijkomende (lees latere) beoordeling door de overheid. De Deputatie oordeelt nochtans expliciet dat de vergunning kan worden verleend nu ... “kan

worden aangenomen dat de voorgenomen bebouwing van het perceel met een meergezinswoning met vier appartementen in gesloten bebouwing in de toekomst kan worden verwezenlijkt". M.a.w. de Deputatie heeft de vergunning verleend nu zij van oordeel is dat later een vergunning zal aangevraagd en verleend worden voor de bouw van vier appartementen. Deze veronderstelling maakt de bestreden beslissing flagrant onwettig. Immers, er is geen enkele zekerheid dat de eigenaar überhaupt een aanvraag voor appartementen zal indienen. Evenmin is het zeker of voor dergelijke aanvraag wel een vergunning zal/kan verleend worden. De vergunning wordt op deze wijze afhankelijk gemaakt van een onzekere latere gebeurtenis wat in strijd is met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

22. De Raad van State oordeelde in het verleden reeds dat een vergunning de motiveringsplicht schendt indien, zoals in casu, er bij het verlenen van een vergunning rekening wordt gehouden met ... "weliswaar beoogde, maar nog niet vergunde.." werken (RvSt, nr. 126.634 van 19 december 2009 – stuk 10). De Raad stelde in dit arrest expliciet dat men bij het afleveren van een vergunning niet mag steunen op "in feite niet vaststaande en onduidelijke gegevens" en niet vooruit mag lopen op "een na de werken nog in te dienen aanvraag". Ook in eerdere arresten werd zulks bevestigd (zie o.a. RvSt, nr. 72.989 van 3 april 1998 – stuk 11).

23. De Deputatie houdt bij het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning rekening met een toekomstige onzekere gebeurtenis. Het is niet zorgvuldig van een bestuur om een vergunning te verlenen op basis van iets dat niet zeker is. Ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (verplicht op basis van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO) is onzorgvuldig gebeurd en niet afdoende gemotiveerd aangezien men rekening houdt met een toekomstige onzekere ontwikkeling op het terrein. Het spreekt voor zich dat de overheid bij het oordelen van de goede ruimtelijke ordening enkel rekening kan houden met elementen die zeker zijn. Door de vergunning te verlenen op basis van onzekere toekomstige ontwikkelingen, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel alsmede de hoger aangehaalde artikelen.

24. De voorgestelde locatie voor de garage i.f.v. een eventueel later appartementsgebouw kon door de Deputatie onmogelijk afdoende ruimtelijk beoordeeld worden. De vraag waar de garages ruimtelijk optimaal ingeplant worden, hangt af van de vraag of, waar, hoe en hoeveel appartementen er toekomstig aangevraagd en vergund worden. Het was niet mogelijk op basis van de ingediende aanvraag over de locatie van de garages als bijgebouw te oordelen zonder met zekerheid kennis te hebben van het hoofdgebouw. Dit was precies de reden tot weigering van de vergunning door de gemeente. Dit was tevens precies de reden van het negatief advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Door hieraan zonder afdoende motivering voorbij te gaan, schendt de bestreden beslissing de hoger aangehaalde artikelen en beginselen.

...

De verzoekende partij volhardt in haar toelichtende nota in het middel.

Beoordeling door de Raad

Onder “verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening” wordt onder meer het volgende gesteld in de bestreden beslissing:

“ ...

In het beroepschrift argumenteert de aanvrager dat het de bedoeling is om op het perceel een gesloten bebouwing van 4 appartementen met onderdoorrit op te richten. Dit plan heeft echter nog geen concrete vorm aangenomen. Eén garage is volgens beroeper bestemd voor het magazijn en er worden 6 garages bij de in de toekomst te verwezenlijken 4 appartementen gepland. Het is de bedoeling de appartementen te verhuren totdat het appartementsgebouw er staat.

Tevens wordt geargumenteed dat de garagemuur van 3m hoogte behoort geen onaanvaardbare hinder voor de buur betekent. Verder wordt gesteld, dat in de omgeving recent appartementen werden vergund (foto's).

De deputatie volgt de argumentatie van de beroeper. Gelet op de planologische situering, de breedte van het perceel van de aanvraag en de bebouwing op de aanpalende percelen en in de omgeving, kan worden aangenomen dat de voorgenomen bebouwing van het perceel met een meergezinswoning met vier appartementen in gesloten bebouwing in de toekomst kan worden verwezenlijkt.

...”

Uit deze overwegingen blijkt dat het kunnen oprichten van een appartementsgebouw voor vier wooneenheden van doorslaggevende aard was voor de gunstige beoordeling van het gevraagde. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt tevens dat het vermeld appartementsgebouw niet is vergund, noch het voorwerp uitmaakt van een vergunningsaanvraag. In de bestreden beslissing wordt enkel overwogen dat “kan worden aangenomen” dat een meergezinswoning met vier appartementen kan worden verwezenlijkt. De realisatie van dit doorslaggevend beoordelingselement is louter hypothetisch en onzeker. Met de tweede verzoekende partij moet immers vastgesteld worden dat het niet zeker is dat er een vergunningsaanvraag zal worden ingediend voor de bouw van een meergezinswoning met vier appartementen en evenmin zeker dat, indien een dergelijke aanvraag zou worden ingediend, een vergunning zal worden verleend. De verwerende partij heeft bij de beoordeling van de bestreden beslissing zich derhalve niet enkel gesteund op in feite vaststaande gegevens en blijkt voorbarig te hebben aangenomen dat een aanvraag zal worden ingediend en vergund.

De verwerende partij schendt in de bestreden beslissing aldus het zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien zij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO hoofdzakelijk uitgaat van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van de eerste verzoekende partij wordt onontvankelijk verklaard
2. Het beroep van de tweede verzoekende partij wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 juni 2010, waarbij aan de heer ■■■ de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van 7 garageboxen op een perceel gelegen te ■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer ■■■ en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest..
5. De kosten van het beroep van de eerste verzoekende, bepaald op 175 euro, komen ten hare laste en de kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, eveneens bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ