

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0576 van 26 augustus 2014  
in de zaak 2010/0346/SA/1/0323

*In zake:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad ANTWERPEN**
2. de **stad ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **■■■■■**  
  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBREGHTS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 9 april 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 februari 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 16 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van een handelspand tot commerciële ruimte en 59 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te **■■■■■**

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest van 27 februari 2012 met nummer S/2012/0033 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen omwille van het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 30 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sam VOET, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Floris SEBREGHTS, die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De nv ████████ verzoekt met een op 28 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 9 juni 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen. Het verzoek tot tussenkomen is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 24 augustus 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de omvorming van voormalige jaguarsite tot commerciële ruimte en appartementen*”.

De aanvraag beoogt de herontwikkeling van een bestaande site tot commerciële ruimte en appartementen. Het gelijkvloers en een bestaande commerciële ruimte links achter het

hoofdgebouw blijven een commerciële ruimte en de verdiepingen worden ingericht als appartementen.

Daarnaast worden twee bijkomende woonblokken voorzien met appartementen en wordt een oprit aangelegd om toegang te verlenen tot deze nieuwe woonblokken en het er naast gelegen grootwarenhuis.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 september tot en met 3 oktober 2009, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De lokale politie van de stad Antwerpen adviseert ongunstig op 10 september 2009.

De stedelijke dienst Stadsontwikkeling/Bedrijven/Economische ontwikkeling adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 september 2009.

De stedelijke dienst Stadsontwikkeling/Openbaar domein/Uitvoering adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 september 2009.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 25 september 2009.

De stedelijke dienst Stadsontwikkeling/Openbaar domein/Ontwerp adviseert ongunstig op 26 september 2009.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 oktober 2009.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 2 november 2009.

De eerste verzoekende partij weigert op 16 november 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij:

“ ...

***Verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar***

...

**Deel 2:**

...

***Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften***

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Het ontwerp voldoet hieraan.*

...

*De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een verminderde beweeglijkheid.*

...

***Beoordeling***

*De aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning betreft de herontwikkeling van een bestaande site gelegen langsheen de [REDACTED]. De site omhelst de leegstaande commerciële gebouwen en parking van de voormalige merkverdelers van autovoertuigen Jaguar.*

*...*

### **De voorgestelde ontwikkeling**

*Het bestaande gebouw gelegen langsheen de [REDACTED] wordt volledig gerehabiliteerd. De gelijkvloerse verdieping wordt ontmanteld en ingericht als commerciële ruimte. Hierbij wordt een aanzienlijk deel van de bestaande parking achter de gebouwen behouden en heringericht. De verdiepingen van het hoofdgebouw (C1) worden ingericht als appartementen. Achteraan de site worden twee nieuwe woonblokken gerealiseerd. Een eerste bijkomend woonblok (C2) bestaat uit vier bouwlagen. Het gebouw sluit dwars aan op het bestaande hoofdgebouw. Een tweede woonblok (A) bevindt zich links achteraan de site en heeft drie bouwlagen met een teruggetrokken dakverdieping.*

*Om toegang te verlenen tot deze nieuwe woonblokken wordt achteraan de site een nieuwe doodlopende straat gerealiseerd. Deze nieuwe straat is toegankelijk via de bestaande zijarm van de [REDACTED] die eveneens toegang verleent aan het naastgelegen grootwarenhuis (Carrefour). Verder ten noorden geeft een bestaande privéweg toegang tot de ondergrondse parking van woonblok C2.*

*De bestaande commerciële ruimte gelegen links achter het hoofdgebouw met bijhorende parking achteraan blijft behouden.*

### **Decretale vergunningsprocedure**

*Conform de decretale beoordelingselementen kan de stedenbouwkundige vergunning slechts worden verleend voor een stuk grond aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. In het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, kan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis is verleend.*

*In dit geval wordt eveneens een afdoende financiële waarborg voor de uitvoering van de wegeniswerken door het bestuur vereist.*

*De stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk voor de aanleg van de nieuwe wegenis en de hieraan gekoppelde overdracht naar het openbaar domein vormt hierbij een apart onderdeel in de vergunningsprocedure en is essentieel voor het bekomen van de stedenbouwkundige vergunningen van het geheel. Op het achterliggend terrein rust een erfdienstbaarheid van overgang, vastgelegd in notariële akte. Het appartementsgebouw C2 staat dwars op deze erfdienstbaarheid van overgang. Tijdens het openbaar onderzoek werd hierover een gegrond bezwaar ingediend. De bestaande en toekomstige eigendomsstructuren zijn nergens duidelijk weergegeven.*

### **Functionele inpasbaarheid**

*Deze aanvraag gaat in de eerste plaats uit van het behoud van het bestaande gelijkvloerse volume waarbij de gelijkvloerse verdieping van de bestaande gebouwen wordt omgevormd van garage met vooraan verkoopsruimte naar commerciële activiteiten. Het hoofdgebouw heeft een gelijkvloerse netto-oppervlakte gelijk aan 2.350 m<sup>2</sup>. Het achterliggende magazijn is ongeveer 900 m<sup>2</sup> groot en is momenteel in gebruik als*

dierenvoedingszaak. De omgeving van dit deel van de ■■■■ maakt echter geen deel uit van het commerciële hart van de buurt, gelegen in de omgeving van de Abdijstraat. Teneinde dit commercieel hart te versterken worden buiten deze zone enkel kleine buurtgebonden voorzieningen aanvaardbaar geacht. De oude Jaguarsite bevindt zich in een woonomgeving waar enkel nog kleine bijkomende winkels voor buurtverzorging wenselijk zijn. Dit in aanvulling op de buurtverzorgende cluster van de aanwezige grootschalige winkelunits in de ■■■■ (GB, Lidl, Aldi, ...).

De aanvraag voor ingebruikname van 2.350 m<sup>2</sup> bijkomende commerciële ruimte is bijgevolg niet vergunbaar. Daarenboven wordt de laad- en losplaats voor de voorgestelde winkels voorzien in het binnengebied, wat niet strookt met het rustiger karakter dat beoogd wordt in de zone achter de hoofdgebouwen. De functie-invulling dient te gebeuren binnen het bestaande kader van het bouwblok en met respect voor de kenmerken van de reeds bestaande activiteiten in zowel de nabije als verre omgeving.

Doelstelling is de ontwikkeling van een achterliggend woongebied met voldoende rust en ruimtelijke kwaliteit.

### **Ontsluiting en mobiliteit**

Er is geen duidelijke visie naar ontsluiting. Eventuele doorgangen voor voetganger en fietsers zijn niet duidelijk weergegeven. Het statuut van de nieuwe en bestaande wegenis is niet duidelijk weergegeven. Het statuut van de nieuwe en bestaande wegenis is niet duidelijk. Hiervoor dient er voorafgaandelijk overleg te zijn met de stedelijke diensten van mobiliteit en openbaar domein.

Het brandweeraadvies in verband met de ontsluitingsmogelijkheden voor brandweerwagens is voorwaardelijk gunstig. Met betrekking tot de nieuwe wegenis wordt hierbij duidelijk gesteld dat deze minstens 8 meter breed moet zijn zodat de brandweerwagens elkaar kunnen passeren, ofwel moet er een verbinding gerealiseerd worden tussen de nieuwe wegenis en de uitrit van de ondergrondse parking van woonblok C2. Deze voorwaarden zijn niet in overeenstemming met de maatvoering of voorziene doorgangen op het voorgelegde inplantingsplan.

Anderzijds stelt de lokale politie in haar advies dat de breedte van de nieuwe wegenis van 6 meter te ruim is. Deze geeft aanleiding tot parkeerfouten. Voorts meldt het advies dat er zeker rekening dient te worden gehouden met het fietsverkeer op de nieuwe wegenis.

Een doorgang voor fietsers dient te worden voorzien tussen beide omsluitende wegen.

Tenslotte dient een bijkomend inplantingsplan meer duidelijkheid te geven over de aansluiting van de nieuwe wegenis op de bestaande.

### **Wegenis en terreinaanlegwerken**

De visie naar totaalconcept voor de inrichting van de openbare ruimte ontbreekt. Er zijn onvoldoende gegevens bekend betreffende de terreinaanlegwerken. Het plan maakt enkel melding van een quasi volledige verharding van het achterliggende gebied door aanleg van de nieuwe wegenis en parking. De parkeerzone achteraan is een grote vlakte bij een bestaande commerciële ruimte. De terreinaanlegwerken dragen bij tot een kwalitatieve woonomgeving en dienen voldoende waarborgen te bieden om de lasten van de omwonenden tot een minimum te herleiden. Het is bijgevolg aangewezen om

voorafgaandelijk bij een ontwerp van deze grootte een inrichtingsplan voor de ganse site bij te voegen waaruit een duidelijk inrichtingsconcept blijkt, niet alleen voor wat betreft de toegevoegde verhardingen maar eveneens met betrekking tot eigenlijke inrichting van het gehele gebied. Als uitgangspunt voor het te ontwikkelen openbaar domein en/of privéwegenis, zal vertrokken worden van het behoud van een aangename en duurzame woonomgeving. Dit veronderstelt dat de parking en wegenis voor grootschalige bijkomende handelszaken niet op hun plaats zijn indien ze bereikbaar zijn via de Zeelandstraat. Bijkomend dient er nagedacht te worden over het aanbrengen van verlichting, fietsstallingen, vuilnisophaling, zitbanken, en andere. Het plan maakt nergens duidelijk hoe de stroken achter de rooilijn zullen worden ingericht. Hiervoor dient er voorafgaandelijk overleg te zijn met de stedelijke diensten van het openbaar domein.

### **Visueel- vormelijke elementen**

Het architecturaal concept van de appartementen is eigentijds en aanvaardbaar. De architecturale vormgeving en het materiaalgebruik zijn verenigbaar met het totaalbeeld zoals het bestaat in deze omgeving.

### **De korrelgrootte, samenhang, ruimtegebruik en bouwdichtheid**

Op ruimtelijk vlak blijft voldoende afscheiding bestaan tussen de randbebouwing en de nieuw op te trekken constructies. De korrelgrootte van de nieuwe appartementsgebouwen is niet van die aard dat de dimensionering ervan een storende schaalbreuk inhoudt ten opzichte van de gerealiseerde aaneengesloten traditionele bebouwing in het bouwblok en de overigens versnipperde ruimtelijke aanleg in de ruimere omgeving. De toegepaste schaalgrootte past binnen de voorstedelijke context waarbinnen het project gelegen is.

De nieuw op te richten gebouwen vinden aansluiting bij de verschillende schaalniveaus van de bestaande ruimtelijke structuur. De gerealiseerde dichtheid op het terrein is vergelijkbaar met de dichtheden die in de ruime omgeving worden gerealiseerd. Er is echter geen samenhang tussen de voorgestelde en bestaande bebouwing. De achterliggende straat wordt begrensd door een ruimtelijk versnipperd geheel. Aan de ene zijde is er een duidelijke straatwand gecreëerd door de nieuwe appartementsgebouwen en aan de andere zijde ligt er een grote verharde parking noodzakelijk voor de grootschalige handelszaken ondergebracht in de bestaande magazijnen voor opslag. De bestaande ruimtelijke aanleg in deze omgeving is reeds zeer versnipperd waardoor de inpasbaarheid van nieuwe ontwikkelingen enkel kan door een sterk kwalitatief samenhangend geheel voorop te stellen.

### **Eindbeoordeling**

Doelstelling van dit project is te komen tot een volwaardige woonontwikkeling gelegen langs een nieuw aan te leggen woonstraat. Deze achterliggende straat dient te worden geconcipieerd als een rustige binnenstraat waar de woonfunctie primeert. Zij dient enkel ter ontsluiting van de aanpalende appartementen en mogelijk als doorgang voor de fietsers en voetgangers. Het behoud van het bestaande magazijn, dat zonder stedenbouwkundige vergunning ingericht werd als een dierenvoedingszaak met parking, legt hierbij een hypotheek om tot een ruimtelijk kwalitatieve, volwaardige ontwikkeling te komen. De rust van het gehele achterliggende gebied dient hierbij te worden gevrijwaard.

Eveneens noodzakelijk is de ontpitting van het gelijkvloerse magazijn dat momenteel deel uitmaakt van het bestaande hoofdgebouw. In het huidige voorstel wordt het gelijkvloers

*volledig ingericht als handelszaak met laden en lossen achteraan. Om te komen tot de beoogde ruimtelijke kwaliteit binnen een rustige woonomgeving zijn enkel buurtgebonden handelszaken met een beperkte oppervlakte voor vergunning vatbaar. Hierbij dient het lossen en laden inpandig te gebeuren met toegang langsheen de [REDACTED]. Ook het parkeren dient gezien in functie van de woonomgeving.*

*Grote parkeerplaatsen zijn hier niet gewenst. Door het vergunnen van deze aanvraag wordt een onaanvaardbare toestand bestendigd. De aanvraag dient een volwaardig uitgewerkt totaalconcept voor te stellen waarbij een uitvoering in fasen kan worden voorgesteld conform artikel 4.2.21 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De aanvraag is dan ook niet verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze niet vatbaar is voor vergunning.*

### **Conclusie verslag stedenbouwkundige ambtenaar**

Ongunstig.

### **Standpunt college**

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.*

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 18 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 februari 2010.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

**8. LEGALITEIT** **OK**

### **Overeenstemming:**

gewestplan	wel
verordening	wel
Vlaamse codex	wel
sectorwetgeving	wel

**9. GOEDE RO** **niet OK**

*De grootste struikelblok voor stad Antwerpen is de voorziene commerciële ruimte.*

*Het mengen van functies (wonen en winkels) kan gestimuleerd worden, doch dit dient op een aanvaardbare wijze te gebeuren. De visie van de stad dient gevolgd te worden dat er geen samenhang is, ook niet met betrekking tot de niet bebouwde ruimte.*

*De aanvraag dient vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening te worden geweigerd.*

*Enkel een sterk kwalitatief samenhangend geheel kan inpasbaar zijn in deze omgeving.*

## **10. VOORSTEL TOT BESLISSING**

**Ontvankelijkheid:**

*wel*

**Beroep:**

*niet inwilligen*

**Vergunning:**

*weigeren*

*...*

Na de hoorzitting op 9 februari 2010 beslist de verwerende partij op 11 februari 2010 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

*“ ...*

*9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:*

*...*

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

*De aanvraag betreft het herinrichten van een bestaande commerciële site tot commerciële ruimtes en appartementen.*

*De grootste struikelblok voor stad Antwerpen is de voorziene commerciële ruimte. De stad stelt - net als bij de vorige weigering - dat de locatie van de aanvraag niet behoort tot het commerciële hart van de buurt, namelijk de [REDACTED] en omgeving. Buiten deze commerciële zone worden enkel kleine buurtgebonden voorzieningen aanvaardbaar geacht.*

*Beroeper argumenteert dat voormelde stelling van de stad niet klopt, aangezien de omgeving van de aanvraag minstens mede gekenmerkt wordt door verschillende grootwarenhuizen (GB, Aldi, Lidl).*

*In voorliggend geval moet men vooral kijken naar het totaalproject dat men op deze site wil realiseren. Er worden zowel commerciële activiteiten als appartementen voorzien. Het mengen van functies kan gestimuleerd worden, op voorwaarde dat dit op een aanvaardbare wijze gebeurt, waarbij de leefbaarheid van het gebied wordt bewaard.*

*Terecht merkt beroeper op dat de meeste adviesinstanties melding maken van 16 in plaats van 59 appartementen. Deze adviezen kunnen niet weerhouden worden.*

*Het project voorziet deels renovatie en deels nieuwbouw.*

*Op de gelijkvloerse verdieping wordt een commerciële ruimte ingericht en op de verdiepingen van het hoofdgebouw worden appartementen voorzien. Een deel van de bestaande parking wordt behouden en heringericht.*



*Achteraan het bouwblok worden twee nieuwe bouwblokken voorgesteld met respectievelijk 4 bouwlagen en 3 bouwlagen + teruggetrokken dakverdieping. Deze nieuwe bouwblokken nemen toegang via een nieuwe doodlopende weg achteraan de site, die op zijn beurt toegankelijk is via een zijarm van de Zeelandstraat. Verder ten noorden geeft de bestaande privéweg toegang tot de ondergrondse parking van woonblok C2.*

*De bestaande commerciële ruimte links achter het hoofdgebouw en parking worden behouden.*

*De nieuwbouw en de renovatie vormen een geheel en sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.*

*Het ingediende bezwaarschrift gaat over het verloren gaan van een erfdienstbaarheid. De erfdienstbaarheid waarvan sprake werd destijds gevestigd opdat de achterliggende percelen, gesitueerd tussen de twee bestaande straten (■■■■), zich zouden kunnen ontsluiten. Aan de hand van een inplantingsplan toont beroeper aan dat deze toestand achterhaald is. Alle percelen zijn bereikbaar via de omliggende straten. Bovendien wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.*

*Met betrekking tot de nieuwe wegenis kan eveneens worden aangesloten bij het standpunt van de beroeper. Het gaat immers om een interne wegenis, gelegen op de site, als toegang tot de parkings, de appartementsgebouwen en de commerciële ruimtes.*

*Deze wegenis krijgt geen publiek karakter en moet dus niet onderworpen worden aan een gemeenteraadsbeslissing.*

*De deputatie is van oordeel dat uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening een nieuwe woonfunctie in combinatie met een bestaande commerciële ruimte verdedigbaar is op deze locatie.*

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is principieel 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 onder de voorwaarden gesteld door de stedelijke brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen.***

...”

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

De Raad heeft met het arrest van 27 februari 2012 nummer S/2012/0033 geoordeeld dat de verzoekende partijen tijdig bij de Raad beroep hebben ingesteld en dat de verzoekende partijen het rechtens vereist belang hebben om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

De verzoekende partij heeft op 26 maart 2010 tijdig beslist om in rechte te treden, zodat zij ook over de rechtens vereiste hoedanigheid beschikt.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO en van artikel 4.2.19, §1 VCRO.

Uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, blijkt volgens de verzoekende partijen dat het opleggen van een voorwaarde, die een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen impliceert, alleen mogelijk is in eerste administratieve aanleg.

De verzoekende partijen stellen dat de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde, te voldoen aan de in het advies van 2 oktober 2009 van de stedelijke brandweer en de in het advies van 4 februari 2009 van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen vermelde opmerkingen, aanpassingen impliceert van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

Het als voorwaarde opgelegd te volgen advies van de stedelijke brandweer legt, volgens de verzoekende partijen, onder meer op dat de nieuwe weg, die volgens de ter beoordeling voorgelegde plannen 6 meter breed is, 8 meter breed moet zijn, of dat deze nieuwe weg moet aansluiten op de uitrit van parking C2.

Bovendien is een dergelijke keuzemogelijkheid in strijd met artikel 4.2.19, §1 VCRO dat bepaalt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn.

Verder stellen de verzoekende partijen dat, als gevolg van voormeld advies, de niet-rechte trappen minstens 24 cm aantrede hebben op de looplijn en de uitgangsdeuren van de commerciële ruimte van blok C1 naar buiten moeten draaien.

Volgens de verzoekende partijen blijkt dat uit het door de verwerende partij als voorwaarde opgelegd te volgen advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen dat, in afwijking van de ter beoordeling voorgelegde plannen, twee parkeerplaatsen van 3,50 meter breed voor personen met een handicap moeten worden aangelegd, en dat de binnenpas en de buitenpas van toegangen en uitgangen gelijk moet worden gebracht, met een tolerantie van 0,02 meter.

2.

De verwerende partij antwoordt dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO niet van toepassing is op de bestreden beslissing omdat de adviezen bij de ter beoordeling voorgelegde plannen gevoegd zijn, zonder deze plannen te wijzigen.

Volgens de verwerende partij impliceren voormelde adviezen ook inhoudelijk geen wijziging van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

De verwerende partij stelt dat op deze plannen al een vrije strook van 10 meter is ingetekend, waarover de brandweer kan rijden.

Daarnaast benadrukt de verwerende partij dat de bestreden beslissing aan de tussenkomen de partij geen beoordelingsruimte laat, zodat ze niet in strijd is met artikel 4.2.19, §1 VCRO.

3.

De tussenkomen de partij stelt dat uit artikel 4.7.21, §1 VCRO, dat bepaalt dat de verwerende partij de aanvraag volledig opnieuw onderzoekt, impliciet blijkt dat de stelling dat een vergunningverlenend bestuursorgaan in administratief beroep geen voorwaarden of lasten kan opleggen, manifest onjuist is.

De tussenkomen de partij stelt verder dat de opgelegde voorwaarden zeer beperkt zijn en geen ruimtelijke impact hebben, zodat er aan de ter beoordeling voorgelegde plannen niets gewijzigd wordt of moet worden: net zoals de verwerende partij, stelt ook de tussenkomen de partij dat er op de plannen al een vrije strook van 10 meter is weergegeven, waarover de brandweer kan rijden.

De tussenkomen de partij stelt met betrekking tot een eventuele schending van artikel 4.2.19, §1 VCRO dat zij een beperkte keuze heeft tussen twee alternatieven om aan de vereisten van de brandweer te voldoen.

Volgens de tussenkomen de partij heeft zij zelf geen appreciatiebevoegdheid en zijn de aan de door bestreden beslissing verleende vergunning verbonden voorwaarden niet afhankelijk van een bijkomen de beoordeling door de overheid.

4.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota met betrekking tot de devolutieve werking van het administratief beroep dat artikel 4.7.21, §1 VCRO geen soelaas kan bieden omdat de tekst van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO duidelijk is: het opleggen van een vergunningsvoorwaarde, die een aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen impliceert, is alleen in eerste administratieve aanleg mogelijk.

Verder herhalen de verzoekende partijen dat de naleving van de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde dat voldaan wordt aan de in adviezen vermelde opmerkingen, aanpassingen impliceert van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Volgens hen is er geen bouwvrije strook van 10 meter voorzien en blijkt uit het inplantingsplan dat er een voetpad van 2 meter en een weg van 6 meter breed is.

De door de verwerende partij opgelegde voorwaarde te voldoen aan het advies van 2 oktober 2009 van de stedelijke brandweer, heeft volgens de verzoekende partijen een impact op het aantal parkeerplaatsen en op de afbakening van de weg ten opzichte van de stoep: de randen van de stoep zullen, volgens de verzoekende partijen, verschoven worden, zodat de ingang van blok C meteen zal uitgeven op de weg, hetgeen onveilig is.

De verzoekende partijen wijzen er verder op dat de trappen van de gebouwen verlengd moeten worden en dat de uitgaande deuren van blok C anders moeten ingetekend worden op de plannen.

De verzoekende partijen benadrukken verder dat ook de door de verwerende partij opgelegde voorwaarde te voldoen aan het advies van 4 februari 2009 van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen, als gevolg heeft dat er twee parkeerplaatsen van 3,50 meter breedte voor personen met een handicap moeten worden aangelegd en dat de binnenpas en buitenpas van alle toegangen gelijk moeten worden gebracht. Dit impliceert volgens de verzoekende partijen ook een wijziging van de ter beoordeling voorgelegde plannen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO bepaalde op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing:

*“In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken, en kan enkel in eerste administratieve aanleg worden opgelegd.”*

Alleen het college van burgemeester en schepenen kan dus door het opleggen van voorwaarden een beperkte aanpassing opleggen van de ter beoordeling voorgelegde plannen, betrekking hebbend op kennelijk bijkomstige zaken.

De verwerende partij kan dan ook niet beslissen over een wijziging of een uitbreiding van de vergunningsaanvraag, noch in een vergunningsbeslissing voorwaarden opleggen die een wijziging van de ter beoordeling voorgelegde plannen impliceren.

Voor zover de tussenkommende partij aanvoert dat de verwerende partij krachtens artikel 4.7.21, §1 VCRO de aanvraag volledig onderzoekt en dan ook impliciet voorwaarden en lasten kan opleggen, oordeelt de Raad dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing, duidelijk is en bepaalt dat dit alleen mogelijk is in eerste administratieve aanleg.

De verwerende partij verleent aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van een handelspand tot commerciële ruimte en 59 appartementen op voorwaarde dat voldaan wordt aan de in het advies van de stedelijke brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen vermelde opmerkingen.

Het advies van de stedelijke brandweer van 2 oktober 2009 bevat een aantal ‘bouwtechnische opmerkingen’ die een, eventueel beperkte, weerslag hebben op de ter beoordeling voorgelegde plannen: zo moet de nieuw aan te leggen weg 8 meter breed zijn of moet er een verbinding tussen de nieuwe weg en de uitrit van de parking C2 gerealiseerd worden, en moeten de niet-rechte trappen minstens 24 cm aantrede hebben op de looplijn en moeten de uitgangen van de commerciële ruimte naar buiten draaien.

De Raad oordeelt dat de ter beoordeling voorgelegde plannen, eventueel beperkt, maar toch met betrekking tot een aantal punten, aangepast moeten worden om tegemoet te kunnen komen aan deze bouwtechnische opmerkingen, die voortvloeien uit de door de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden.

De nieuwe weg is in de ter beoordeling voorgelegde plannen, waaronder het inplantingsplan, slechts 6 meter breed ter hoogte van de te bouwen appartementen (blok A) en ter hoogte van de reeds bestaande commerciële ruimte, en niet 10 meter, zoals de verwerende partij en de tussenkommende partij stellen: de op de plannen aangeduide breedte van 10 meter loopt van de voorgevelbouwlijn van de appartementen C2 tot en met het voetpad van 2 meter breed en heeft geen betrekking op de nieuwe weg.

Uit de ter beoordeling voorgelegde plannen blijkt overigens dat de weg langs gebouw C2, als gevolg van de bestreden beslissing, verbreed zal moeten worden, zodat het aangeduide voetpad moet verschoven worden.

Om te voldoen aan de in het advies van de stedelijke brandweer van 2 oktober 2009 vermelde 'bouwtechnische opmerkingen' moet de breedte van de nieuwe weg dus aangepast worden, hetgeen dan eventueel ook, omwille van de beperkte afstand tussen de parkeerplaatsen en de nieuwe weg, een invloed heeft op het aantal voorziene parkeerplaatsen.

Ook het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen heeft een weerslag op de ter beoordeling voorgelegde stedenbouwkundige plannen: zo moet de binnenpas van alle toegangen en uitgangen gelijk worden gebracht met de buitenpas en moeten er 2 parkeerplaatsen van 3,50 meter breed voorzien worden en daartoe volstaat niet, zoals de tussenkommende partij stelt, dat alleen de lijnen van de parkeerplaatsen anders geverfd moeten worden of dat de bestaande betonnen vlakke zal worden gebruikt als parking.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

## 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 11 februari 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de verbouwing van een handelspand tot commerciële ruimte en 59 appartementen op een perceel gelegen te [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, 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