

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 oktober 2019 met nummer RvVb-A-1920-0197
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0842-A

Verzoekende partij	de heer Jan DE BORGER vertegenwoordigd door advocaat Bernard DELTOUR met woonplaatskeuze op het kantoor te 1030 Brussel, A. Reyerslaan 80
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de nv VAN HUMBEECK vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 augustus 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek van 8 december 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een bijgebouw bij een rouwcentrum in opbouw op de percelen gelegen te 2830 Willebroek, Captain Trippstraat 8 en 10, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 216D7 en 216C7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 30 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 september 2019.

Advocaat Bernard DELTOUR voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Tom VANDERREYDT, *loco* advocaat Tom SWERTS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Willebroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het uitbreiden van een bijgebouw bij een rouwcentrum in opbouw” op de percelen gelegen te 2830 Willebroek, Captain Trippstraat 8 en 10.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 9/4 ‘Dendermondsesteenweg-Zuid’ (hierna: BPA ‘Dendermondsesteenweg-Zuid’) goedgekeurd op 9 maart 2005, deels in de zone voor gesloten woningbouw en deels in de zone voor garages.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 september 2017 tot en met 21 oktober 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossen

(...)

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het BPA 9/4 - Dendermondsesteenweg-Zuid goedgekeurd bij ministerieel besluit van 9 maart 2005. De bepalingen van dit BPA zijn van toepassing op deze aanvraag. Volgens dit bijzonder plan van aanleg is de aanvraag gelegen binnen artikel 10 — zone voor garages.

De voorschriften luiden als volgt:

(...)

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag wijkt af inzake kroonlijsthoogte van het bijgebouw.

Overeenkomstig Art. 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft: de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de codex gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- **functionele inpasbaarheid**

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand bijgebouw/garage. De aanvraag is gelegen binnen het BPA 9/4 - Dendermondsesteenweg-Zuid, meer bepaald artikel 10: zone voor garages. De aanvraag is bijgevolg functioneel inpasbaar.

- **mobiliteitsimpact**

De aanvraag heeft een positieve impact op de mobiliteit. Er worden meer autostaanplaatsen

voorzien op eigen terrein.

- **schaal**

Het zijn constructies met een beperkte omvang. Er kan worden geconcludeerd dat de schaal van de aanvraag in overeenstemming is met de schaal van de omgeving.

- **ruimtegebruik en bouwdichtheid**

De gebouwen worden ingeplant binnen de voorziene zone voor bijgebouwen. De afwijkende bouwhoogte van 3,50m in plaats van 3,00m is beperkt van aard en past in de omgeving. Het betreft bovendien slechts 50cm. Voor de ceremoniewagens etc. is deze hoogte nodig. Daarnaast wordt op deze wijze een gebouwengeheel gevormd met de bestaande bebouwing. De voorgestelde aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

- **visueel-vormelijke elementen**

In de onmiddellijke omgeving is er een diversiteit aan materialen en afwerkingen. Men hanteert een gelijkaardig materiaal als het hoofdgebouw, waardoor het een harmonieus geheel vormt en zich integreert in de omgeving.

- **cultuurhistorische aspecten**

De aanvraag omvat geen cultuurhistorische elementen.

- **het bodemreliëf**

Het reliëf van de bodem wordt niet aanzienlijk gewijzigd.

- **hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen Niet van toepassing.**

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 6 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied.

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 aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg dendermondsesteenweg-zuid d.d. 9 maart 2005.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich deels in een zone voor garages.

De voorschriften luiden als volgt:

(...)

De aanvraag voorziet in de zone voor autobergplaatsen, een atelier, sanitair en een berging. Enkel de autobergplaatsen en de bergplaatsen zijn bestemmingseigen en worden ook in de zone voor autostaanplaatsen voorzien. Het sanitair, het atelier en de berging behoren niet tot de bestemmingszones en worden ook deels voorzien in de zone van artikel 1, zone voor aaneengesloten bebouwing. In deze zone zijn eveneens enkel tuingebouwen toegelaten, sanitair is geen tuingebouw. De functie van het sanitair dient uit de aanvraag gesloten te worden aangezien de bestemming niet eigen is, bovendien is er ook geen afwijking mogelijk conform art. 4.4.1. VCRO voor bestemmingen.

Zoals reeds gesteld is de inplanting deels gelegen in de zone voor aaneengesloten bebouwing en grotendeels in de zone voor autobergplaatsen.

De kroonlijsthoogte bedraagt 3,5m daar de toegelaten kroonlijst 3m mag bedragen volgens de voorschriften van het BPA. Deze hoogte is aanvaardbaar aangezien er enkel op deze manier een globaal geheel bekomen wordt met een kroonlijst die aansluit bij de reeds vergunde en opgerichte gebouwen. Enkel zo bekomt men ook aan de Ringlaan een ruimtelijk geheel en een continuïteit in het straatbeeld. De afwijking op de kroonlijsthoogte is dan ook beperkt aangezien het slechts om 0,5m gaat. In ondergeschikte orde wordt ook nog meegegeven dat enkel door de kroonlijst te verhogen de garage functioneel wordt voor ceremoniewagens van de begrafenisondernemer. Hiervoor is een grotere vrije hoogte

vereist om toegang te kunnen nemen. Het dak wordt ook als plat dak uitgevoerd wat conform de voorschriften is.

De gevelmaterialen zijn harmonisch. Er worden soortgelijke gevelmaterialen gebruikt als de aanpalende constructies van dezelfde eigenaar waardoor het als één geheel zal voorkomen wat een positieve invloed zal hebben op de beeldkwaliteit van de straat.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke verordening inzake afvalwater en hemelwater.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De voorziene publieke toiletten zijn niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid aangezien deze niet over de noodzakelijke vrije ruimtes beschikken, er wordt zelfs niet voorzien in een toilet voor mindervaliden. De toiletten dienen ook om deze reden uit de aanvraag geschrapt te worden.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen (artikel 4.3.5 en volgende) van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag doorstaat de 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 voorziet de mogelijkheid van het bouwen of 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 dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de direct werkende normen binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening / de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt niet onder bijlage I, II of III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Dat er geen MER-screeningsnota is, is wel in overeenstemming met de regelgeving aangezien de mer-screeningsnota enkel de aanvraag als onderwerp kan hebben. Gelet op

de beperkte aard van de huidige aanvraag is er dan ook geen screeningsnota noodzakelijk, in tegenspraak met wat beroeper stelt.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening / kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Hierboven werd reeds beargumenteerd dat de aanvraag, behoudens de kroonlijsthoogte, in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA, die worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze kroonlijsthoogte brengt, zoals hierboven uiteen werd gezet, de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang. De overgang en aansluiting met de aanpalende constructies is immers harmonisch.

Voorliggende aanvraag betreft het uitbreiden van een bestaand bijgebouw/garage. De aanvraag is gelegen binnen het BPA 9/4 - Dendermondsesteenweg-Zuid, meer bepaald artikel 10: zone voor garages. Zoals reeds beoordeeld bij de legaliteitstoets met het BPA dient het sanitair uit deze zone uitgesloten te worden aangezien de bestemming niet past in een zone voor autobergplaatsen.

De aanvraag zal een positieve impact hebben op de mobiliteit. De autostaanplaatsen zullen dienen voor het stallen van de ceremoniewagens voor de begrafenisondernemer. Deze wagens worden op deze manier van het openbaar domein gehaald, hierdoor wordt de parkeerdruk deels op het eigen terrein opgevangen.

De schaal van de gebouwen is zoals aangegeven op het grafische plan van het BPA en de bijhorende voorschriften. De schaal is dan ook in overeenstemming met de aanpalende percelen dewelke eveneens in grote getalen vrijstaande garages hebben aan de achterzijde van het perceel en dit in een gelijke orde van grote.

De gebouwen worden ingeplant binnen de voorziene zone voor bijgebouwen. De afwijkende bouwhoogte van 3,50m in plaats van 3,00m is beperkt van aard en past in de omgeving. Het gaat slechts om 50cm. Deze beperkte bijkomende hoogte zal ook zorgen dat de gebouwen de effectieve functie van garagegebouw kennen, indien deze hoogte niet gehaald wordt kunnen de gebouwen enkel dienen als berging en zullen deze constructies dan ook niet bijdragen tot een verbeterde mobiliteit.

Daarnaast wordt op deze wijze een gebouwengeheel gevormd met de bestaande bebouwing. Men hanteert een gelijkaardig materiaal als het hoofdgebouw, waardoor het een harmonieus geheel vormt en zich integreert in de omgeving.

De aangehaalde hinderaspecten handelen allemaal over de reeds opgerichte gebouwen dewelke in een eerdere vergunning werden toegelaten en waarvoor de beroepsmogelijkheden zijn uitgeput. Deze constructies en de vermeende hinderaspecten hiertegen kunnen dan ook niet betrokken worden in de huidige procedure, de aanvraag handelt enkel over het uitbreiden van een rouwcentrum. Enkel dit onderwerp dient behandeld.

De overige klachten hebben voornamelijk betrekking op eerdere bouwovertradingen en het steeds uitdeinen van de bestaande bedrijvigheid. De eventuele bouwovertradingen dienen geverbaliseerd te worden aan de hand van het handhavingsinstrumentarium van de VCRO en maken wederom geen deel uit van de huidige aanvraag. Het feit dat de aanvraag zich steeds uitbreidt en gebruik maakt van de opportuniteiten die zich voordoen, aankoop aanpalende woning en deze betrekken in de aanvraag, heeft geen invloed op de beoordeling van de aanvraag. Huidige aanvraag zorgt er immers voor dat de eventuele mobiliteitshinder wordt verbeterd ten aanzien van de bestaande situatie.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van het pand in de Oud-Strijdersstraat 17, dat paalt aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft en voert aan, samen met de huurders/bewoners van de woning, hinder en nadelen te ondervinden door de bestreden beslissing. Ze licht toe dat de terrassen van haar eigendom licht en lucht worden ontnomen en dat de aanvraag zal leiden tot een bijkomende mobiliteitsdruk in de onmiddellijke omgeving, waarbij ze wijst op de beperkte parkeergelegenheid in de omgeving. Volgens de verzoekende partij neemt het rouwcentrum disproportionele dimensies aan. Ze geeft verder nog aan administratief beroep te hebben ingediend.

2.

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij geen concrete omschrijving geeft van de hinder en nadelen die ze vreest en zich beperkt tot een vage en algemene uiteenzetting.

Ze stelt zich vooreerst de vraag of de verzoekende partij wel hinder en nadelen kan ondervinden. De verzoekende partij brengt immers geen bewijs bij van haar eigenaarschap van het onroerend goed. Bovendien volstaat het louter beschikken over zakelijke of persoonlijke rechten op een onroerend goed niet. De verzoekende partij is daarenboven geen bewoner van het pand en woont op twee kilometer van de aanvraag, zodat ze persoonlijk geen hinder kan ondervinden door de beweerde afname van licht en lucht en van de mobiliteitshinder. De verzoekende partij voert in haar verzoekschrift geen economisch nadeel aan. Ze wijst er verder nog op dat de bewoners van het pand geen vordering tot vernietiging hebben ingesteld bij de Raad.

De tussenkomenende partij stelt vervolgens dat het pand waarvan de verzoekende partij beweert eigenaar te zijn, niet paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Tussen het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft en het perceel waarvan de verzoekende partij eigenaar beweert te zijn, liggen immers nog twee percelen. Bovendien heeft de aanvraag betrekking op het achterste gedeelte van het perceel. Het is de tussenkomenende partij niet duidelijk welke hinder de verzoekende partij of de bewoners van het pand kunnen ondervinden, in het bijzonder gelet op het beperkte voorwerp van de aanvraag.

De tussenkomenende partij voert verder aan dat de verzoekende partij geen concrete hinder of nadelen aannemelijk maakt. De terrassen in het pand van de verzoekende partij bevinden zich hoger dan het hoogste punt van de te vergunnen constructie. De aanvraag heeft immers slechts één bouwlaag. Ze benadrukt dat de aanvraag louter betrekking heeft op een vernieuwing van de garages voor het stallen van de ceremoniewagens en dat de aanvraag ook gelegen is in de zone voor garages. De werken zullen bovendien een positief effect hebben op mogelijke hinder voor de verzoekende partij aangezien er voorzien wordt in nieuwe, kwalitatieve garages in een zone die hiervoor bestemd is door het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid'. De wagens zullen dan ook niet meer stilstaan op de openbare weg en het transporteren van overledenen zal volledig gebeuren binnen de muren van het rouwcentrum. Ook zal de verkeersafwikkeling ter plaatse beter gebeuren. De beweerde mobiliteitsdruk is dan ook ongeloofwaardig.

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota dat haar eigendom paalt aan het rouwcentrum dat wordt uitgebaat door de tussenkomenende partij en wijst erop dat deze eigendom een wezenlijk deel is van haar patrimonium. De verzoekende partij benadrukt dat de aanvraag substantieel bijdraagt tot de omvorming van het oorspronkelijke rouwcentrum tot een grootschalig project, dat de ruimtelijke ordening ter plaatse radicaal heeft gewijzigd. Het rouwcentrum heeft reeds een zeer belangrijke negatieve impact gehad op haar eigendom, in het bijzonder door de volledige inkokering van de terrassen van de eigendom op de eerste en tweede verdieping. Ze stelt dat uit de door haar bijgebrachte foto's duidelijk blijkt dat ook het met voorliggende vordering bestreden deel van het project een negatieve impact heeft op de omgeving. De verzoekende partij licht toe dat het uitzicht vanuit de appartementen negatief beïnvloed wordt door een zwart dak met een oppervlakte van 155 m². Bovendien neemt het bijgebouw de binnentuinen in, hetgeen een impact heeft op de kwaliteit van de leefomgeving en zal resulteren in een vermindering van de huur- en verkoopwaarde en op het uitzicht van haar mogelijke eigen bewoning in de toekomst.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist in zijn toepasselijke bepaling dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

De door die bepaling gestelde belangvereiste mag niet op een overdreven formalistische of restrictieve wijze worden toegepast. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. De verzoekende partij hoeft niet te bewijzen dat zij de aangevoerde hinder of nadelen effectief ondervindt, evenmin dat het om bovenmatige of onaanvaardbare hinder gaat. Het volstaat om redelijkerwijze aannemelijk te maken dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunning bestaat.

Evenmin vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij de hinder of nadelen, of het risico op het ondergaan daarvan, die het gevolg van de bestreden beslissing zijn, uitsluitend rechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden. Het onrechtstreeks (kunnen) ondervinden van de aangevoerde hinder en nadelen volstaat.

2.

De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van een appartementsgebouw dat paalt aan het rouwcentrum, hetgeen zij verhuurt. Ter ondersteuning van haar belang voert de verzoekende partij aan dat de verdere uitbreiding van het rouwcentrum voor haar als eigenaar en voor de huurders-bewoners hinder en nadelen met zich meebrengt, waaronder het ontnemen van “licht en lucht” aan de terrassen van haar eigendom en een bijkomende mobiliteitsdruk.

Niets belet de verzoekende partij, die in haar inleidend verzoekschrift duidelijk aangeeft eigenaar te zijn van een gebouw dat paalt aan het rouwcentrum, om in haar wederantwoordnota meer uitleg te geven over haar belang en dit in antwoord op een opmerking of exceptie van een partij. In haar wederantwoordnota stelt ze, als antwoord op de exceptie van de tussenkomen de partij, dat het appartementsgebouw een wezenlijk onderdeel betreft van haar patrimonium en dat zij een vermindering van de huur- en verkoopwaarde vreest. Ook roept ze nog visuele hinder in doordat met de aanvraag uitgekeken zal worden op een groot zwart dak en de binnentuinen ingenomen worden.

Uit het inleidend verzoekschrift en uit de verdere concretisering van haar belang in de wederantwoordnota blijkt dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat ze, door de ligging van haar pand, (onrechtstreekse) hinder en nadelen kan ondervinden van de uitbreiding van het bijgebouw.

Het gegeven dat de verzoekende partij geen titel van eigendom voorlegt, doet aan voorgaande conclusie geen afbreuk. De tussenkomen de partij betwist overigens niet dat de verzoekende partij eigenaar is van het appartementsgebouw waarvan ze beweert eigenaar te zijn. Ook het feit dat het appartementsgebouw niet paalt aan het bijgebouw, ontnemt de verzoekende partij haar belang niet. Het bijgebouw betreft immers een onderdeel van het rouwcentrum en de verzoekende partij maakt op afdoende wijze aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden door de uitbreiding van dit bijgebouw.

De verzoekende partij kan dan ook worden aangemerkt als een belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.11, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.4.1, §1 VCRO *juncto* artikel 2.10.1 van het BPA nr. 9/4 'Dendermondsesteenweg-Zuid', artikel 4.2.19 VCRO, het materiële motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur en van het verbod op machtsafwendings.

De verzoekende partij stelt in het eerste onderdeel dat de aanvraag onder meer voorziet in een atelier, sanitair en in een berging. De aanvraag, die gelegen is in een zone voor garages, is volgens de verzoekende partij dan ook strijdig met artikel 2.10.1 van het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid'. Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO kan niet afgeweken worden van de bestemming.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing terecht dat naast het sanitair, ook het atelier en de berging niet in overeenstemming zijn met deze bestemming. De verzoekende partij merkt echter op dat de verwerende partij als voorwaarde oplegt dat de functie van sanitair dient te worden geschrapt en vervangen moet worden door de functie van berging. Ze wijst op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2015 in de eerdere vergunningsprocedure, waarin is geoordeeld dat de berging niet beschouwd kan worden als een autobergplaats.

In het tweede onderdeel zet ze uiteen dat het vervangen van de functie sanitair door de functie berging een essentiële wijziging van de aanvraag inhoudt. Minstens had deze wijziging onderworpen moeten worden aan een nieuw openbaar onderzoek. De verzoekende partij ziet niet in welk doel van algemeen belang wordt nagestreefd met het opleggen van deze voorwaarde. Volgens de verzoekende partij toont de betwiste voorwaarde aan dat het bestreden project enkel kadert in het opzet van de tussenkomende partij om de lusten van de commercieel nuttige ruimten en oppervlakten te maximaliseren.

De verzoekende partij stelt in het derde onderdeel dat de motivering in de bestreden beslissing tegenstrijdig is. De verwerende partij oordeelt immers enerzijds dat de berging niet tot de bestemmingszone behoort, net zoals het sanitair en het atelier en anderzijds beperkt ze zich tot het schrappen van de functie sanitair. Ze vervangt de functie sanitair bovendien door een eveneens uitgesloten bestemming.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Ze meent dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het middel omdat ze geen hinder of nadelen kan ondervinden uit de door haar aangehaalde geschonden bepalingen. De tussenkomende partij wijst erop dat het appartementsgebouw waarvan de verzoekende partij eigenaar is, niet paalt aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft en dat de wijziging van de functie gebeurt binnen de constructie. De verzoekende partij laat na te verduidelijken op welke wijze ze nadelen zou kunnen ondervinden.

De tussenkomende partij stelt dat het middel eveneens onontvankelijk is omdat de verzoekende partij nalaat toe te lichten op welke wijze ze de door haar aangevoerde bepalingen geschonden acht. Ze beperkt zich immers tot een opeenstapeling van feitelijke commentaar. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 27 augustus 2015 doet niet ter zake.

Ten gronde zet de tussenkomende partij over het eerste onderdeel uiteen dat er geen sprake is van een schending van artikel 4.4.1 VCRO, aangezien de verwerende partij uitdrukkelijk uiteenzet hiervan geen toepassing te maken. De verwerende partij maakt toepassing van de in artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO voorziene mogelijkheid om de vergunning af te leveren onder voorwaarden om de aanvraag in overeenstemming te brengen met het recht en de goede ruimtelijke ordening. Het schrappen van de functie sanitair heeft geen impact op de goede ruimtelijke ordening en doet geen afbreuk aan de rechten van derden, zodat het gaat om een kennelijke bijkomstigheid.

Volgens de tussenkomende partij is de functie berging niet strijdig met de bestemming 'garage/autobergplaatsen'. Een garage is immers in zijn spreekwoordelijke betekenis in essentie een berg- en bewaarplaats. Bovendien is de constructie in haar geheel een garage die zal dienen voor het stallen van de ceremonievoertuigen. Het schrappen van het sanitaire gedeelte creëert net meer stallings- en opbergruimte. Ook de verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uit 2015 is niet dienstig aangezien dit verslag betrekking had op een andere vergunningsaanvraag met een ander voorwerp.

De tussenkomende partij zet over het tweede onderdeel uiteen dat de plaanpassing kan worden vergund met toepassing van artikel 4.3.1 VCRO. De wijziging doet geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of aan de goede ruimtelijke ordening. De wijziging heeft louter betrekking op een deel van de binnenruimte. Door het schrappen van het sanitair wordt de bergruimte groter. Ook in het verleden stonden er reeds garages met vergelijkbare afmetingen en functies. De verzoekende partij houdt bovendien verkeerdelijk voor dat de plaanpassing het algemeen belang moet dienen. Artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO bepaalt immers dat de aanpassing geen afbreuk mag doen aan de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont niet aan dat dit het geval is. De impact op de goede ruimtelijke ordening is onbestaande. De verwerende partij heeft bovendien bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gemotiveerd uiteengezet dat de plaanpassing vergunbaar is. Specifiek over de mobiliteitsimpact wordt geoordeeld dat de aanvraag een positieve impact heeft.

Volledigheidshalve merkt de tussenkomende partij op dat het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid' niet vereist dat de garages fysiek of stedenbouwkundig gekoppeld moeten zijn aan een woning. De kritiek van de verzoekende partij op het feit dat de garage niet ten dienste staat van een woning op perceel met huisnummer 10, is dan ook irrelevant.

Over het derde onderdeel argumenteert de tussenkomende partij dat er geen sprake is van een tegenstrijdige motivering in de bestreden beslissing. Een garage is immers in essentie een berg- en bewaarplaats. Het bestemmingsvoorschrift kan niet zo eng worden geïnterpreteerd dat enkel auto's gestald mogen worden.

3.

De verzoekende partij stelt dat het middel wel degelijk ontvankelijk is. Uit het verduidelijkende beeldmateriaal dat zij bijbrengt, blijkt dat het voorliggende deelproject een negatieve impact heeft op de goede ruimtelijke ordening en de kwaliteit van de omgeving, en in het bijzonder door de grondinname in combinatie met de gehanteerde materialen zorgt voor een zeer negatieve visuele impact. Er zal bovendien geen sprake zijn van een verminderde mobiliteitsimpact, aangezien minstens een deel van de vergunning niet wordt uitgevoerd. De verzoekende partij verwijst verder nog naar de uiteenzetting over haar belang.

Zij benadrukt in het eerste onderdeel dat artikel 2.10.1 van het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid' een specifieke, strikt juridisch gedefinieerde terminologie gebruikt, met name 'autobergplaats'.

Er kan bovendien geen sprake zijn van een aanvaardbare afwijking, aangezien met de uitbreiding van de parkeerplaatsen tegemoet wordt gekomen aan één van de meest fundamentele bezwaren tegen het globale project, met name de mobiliteitsproblematiek.

De verzoekende partij voegt aan het tweede en derde onderdeel niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid', dat geen toepassing gemaakt kan worden van artikel 4.4.1 VCRO en dat de motivering in de bestreden beslissing hierover tegenstrijdig is.

2.1

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het middel. Ze stelt vooreerst dat het middel onontvankelijk is omdat de verzoekende partij niet concreet verduidelijkt op welke wijze zij de door haar aangevoerde bepalingen geschonden acht.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden. De uiteenzetting in het verzoekschrift moet het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing en voor de verwerende en de tussenkomende partij in het kader van hun verdediging, mogelijk maken duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet worden aanvaard. Het is immers afdoende duidelijk dat de verzoekende partij onder meer de schending aanvoert van artikel 4.4.1 VCRO en de motiveringsplicht, aangezien zij aanvoert dat het atelier, het sanitair en de berging, die zich in het bijgebouw zullen bevinden, niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsvoorschrift voor de zone voor garages, dat overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO niet van de bestemming kan worden afgeweken en dat de motivering in de bestreden beslissing tegenstrijdig is.

De Raad wijst er ten overvloede op dat de tussenkomende partij het middel klaarblijkelijk wel heeft begrepen, aangezien zij er zich inhoudelijk tegen verweert.

2.2

De tussenkomende partij betwist eveneens het belang bij het middel. Zij voert aan dat de verzoekende partij niet verduidelijkt op welke wijze zij hinder of nadelen kan ondervinden door de beweerde schending van artikel 2.10.1 van het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid'. Het gaat immers louter om het schrappen van het sanitair, dat zich binnen het bijgebouw bevindt en dan ook niets wijzigt aan het uitzicht van de constructie.

De Raad stelt vooreerst vast dat de tussenkomende partij het belang bij de vordering overeenkomstig artikel 4.8.11 VCRO verwacht met het belang bij het middel overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet, terwijl beide zaken niet noodzakelijk samenvallen.

Een verzoekende partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

De verzoekende partij viseert in essentie met dit middel de beoordeling van de verwerende partij inzake de overeenstemming met het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid', waarmee zij wettigheidskritiek ontwikkelt op de bestreden beslissing. Aangezien de mogelijke gegrondheid van het middelonderdeel aanleiding kan geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing en desgevallend een andersluidende herstelbeslissing na herbeoordeling door de verwerende partij, kan de verzoekende partij hier een voordeel uithalen en heeft zij belang bij het middel.

3.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen worden uitdrukkelijk uitgesloten. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan.

4.

De aanvraag is deels gelegen binnen de zone voor garages en deels binnen de zone voor gesloten woningbouw van het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid'.

Artikel 2.10.1 van het BPA, dat deel uitmaakt van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor garages, bepaalt dat de zone bestemd is voor autobergplaatsen.

De verwerende partij oordeelt als volgt over de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA:

“ ...

De aanvraag voorziet in de zone voor autobergplaatsen, een atelier, sanitair en een berging. Enkel de autobergplaatsen en de bergplaatsen zijn bestemmingseigen en worden ook in de zone voor autostaanplaatsen voorzien. Het sanitair, het atelier en de berging behoren niet tot de bestemmingszones en worden ook deels voorzien in de zone van artikel 1, zone voor aaneengesloten bebouwing. In deze zone zijn eveneens enkel tuingebouwen toegelaten, sanitair is geen tuingebouw. De functie van het sanitair dient uit de aanvraag gesloten te worden aangezien de bestemming niet eigen is, bovendien is er ook geen afwijking mogelijk conform art. 4.4.1. VCRO voor bestemmingen.

Zoals reeds gesteld is de inplanting deels gelegen in de zone voor aaneengesloten bebouwing en grotendeels in de zone voor autobergplaatsen.

...”

5.1

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel aan dat de aangevraagde berging, atelier en sanitair strijdig is met artikel 2.10.1 BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid' en in het derde onderdeel dat de bestreden beslissing op dit vlak tegenstrijdig gemotiveerd is.

Het wordt niet betwist dat de functie sanitair strijdig is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. Met de verzoekende partij is de Raad van oordeel dat ook de functies atelier en berging strijdig zijn met voormeld bestemmingsvoorschrift. Het atelier en de berging(en) zullen immers in functie staan van het rouwcentrum en niet dienen als autobergplaats. Gelet op de nadere omschrijving in artikel 2.10.1 van het BPA, die de zone uitdrukkelijk bestemd tot autobergplaatsen, kan, anders dan de tussenkommende partij dit ziet, niet worden gesteund op de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip 'garage' bij het beoordelen van de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. Het atelier en de berging(en) zullen niet dienen als autobergplaats.

De Raad stelt verder vast dat de bestreden beslissing wat betreft de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA tegenstrijdig is gemotiveerd. Waar de verwerende partij enerzijds oordeelt dat enkel autobergplaatsen en bergplaatsen bestemmingseigen zijn en als vergunningsvoorwaarde oplegt dat de functie sanitair moet worden vervangen door berging en anderzijds oordeelt dat de berging (en het sanitair en atelier) niet tot de bestemmingszones behoren, neemt de verwerende partij een tegenstrijdige beslissing over de overeenstemming van de functie berging met artikel 2.10.1 van het BPA.

Het eerste en derde onderdeel zijn gegrond.

5.2

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.1 VCRO doordat het wijzigen van de functie een essentiële wijziging van de aanvraag is, minstens dat de vergunningsvoorwaarde niet kan worden opgelegd zonder het organiseren van een nieuw openbaar onderzoek.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat de voorwaarde die oplegt dat de functie sanitair moet worden vervangen door de functie berging, de strijdigheid met artikel 2.10.1 van het BPA 'Dendermondsesteenweg-Zuid' moet remediëren. Daargelaten de vraag of het wijzigen van de functie sanitair naar berging in dit geval een essentiële wijziging van de aanvraag uitmaakt en of een nieuw openbaar onderzoek had moeten worden georganiseerd, blijkt uit de beoordeling van het eerste onderdeel dat ook de functie berging strijdig is met artikel 2.10.1 van het BPA. Door in de zone voor garage een atelier en berging te vergunnen, staat de verwerende partij een door artikel 4.4.1, §1 VCRO uitgesloten afwijking op een bestemmingsvoorschrift toe.

Het tweede onderdeel is gegrond.

6.

Het middel is gegrond.

B. Eerste middel

Het eerste middel wordt in het licht van de beoordeling van het tweede middel niet onderzocht, aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De verzoekende partij vraagt om de kosten van het beroep, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste te leggen van de verwerende partij. De tussenkomende partij vraagt om de kosten van het beroep, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste te leggen van de verzoekende partij.

Gelet op de vernietiging van de bestreden beslissing wordt de verzoekende partij beschouwd als de ten gronde in het gelijk gestelde partij. Er is dan ook grond om de kosten van het geding, zijnde de door de verzoekende partij betaalde rolrechten en de door haar gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, ten laste van de verwerende partij te leggen.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen. Het rolrecht van de tussenkomst, die op een vrijwillige beslissing berust, blijft ten laste van de tussenkomende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv VAN HUMBEECK is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een bijgebouw bij een rouwcentrum in opbouw op de percelen gelegen te 2830 Willebroek, Captain Trippstraat 8 en 10 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 216D7 en 216C7.
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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 oktober 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Margot DEPRAETERE

Pieter Jan VERVOORT