

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0523 van 10 december 2012
in de zaak 1011/0839/SA/1/0847

In zake:

de heer ■■■■■, wonende te ■■■■■

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 26 mei 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 15 juni 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 februari 2011.

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

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een gebouw en het bouwen van een appartementsgebouw, op voorwaarde van het naleven van de adviezen van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 17 oktober 2011 met nummer S/2011/0130 heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uitgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 maart 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

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

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

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

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

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

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

Op de percelen zijn tenslotte ook de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere wooneenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2007 (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2007), en de gemeentelijke verordening inzake het versterken van de woonkwaliteit, goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2007 (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2007), van toepassing.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus 2010 tot 10 september 2010, dient de verzoekende partij één van de twee bezwaarschriften in.

De brandweer adviseert voorwaardelijk (met betrekking tot brandtechnische vereisten) gunstig op 7 augustus 2010.

Het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid adviseert ongunstig op 2 september 2010.

Er is geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert op 8 oktober 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij:

“ ...

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

De aanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Het ingediende bouwprogramma komt te veel voort uit winstmaximalisatie:

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

Niet in overeenstemming met de verordening “versterken woonkwaliteit”.

Niet in overeenstemming met de verordening “opdelen woongelegenheden”.

Het advies van het CTPA is ongunstig.

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

Onduidelijkheid dossier

...”

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

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

Na de hoorzitting op 11 januari 2011, waarop de aanvrager van de vergunning verklaart tegemoet te kunnen komen aan de opmerkingen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om de beslissing over het beroep te verdagen om door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag te laten opstellen.

De aanvrager van de vergunning bezorgt aangepaste plannen, waarover het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid op 17 januari 2011 voorwaardelijk gunstig adviseert.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en een

stedenbouwkundige vergunning te weigeren omwille van de strijdigheid met de gemeentelijke verordening inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, en omwille van de onverenigbaarheid van het project met de omgeving.

De verwerende partij beslist op 27 januari 2011 opnieuw om de beslissing over het beroep te verdagen om door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een aanvullend verslag te laten opstellen in functie van bijkomend overleg met de stad Mechelen.

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

De verwerende partij beslist uiteindelijk op 24 februari 2011 als volgt om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

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

Luidens artikel 2 is deze verordening van toepassing 'op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen'. De ééngezinswoning wordt in artikel 1, 1° gedefinieerd als 'Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegenheid en waarbij de eventuele nevenfunctie niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.' Beroeper argumenteert in het beroepschrift dat de oppervlakte van de nevenfunctie (werkplaats, 1000m²) meer dan de helft beslaat van de oppervlakte van de woongelegenheid (200m²). De deputatie volgt deze redenering en is van oordeel dat de aanvraag niet valt onder voormelde verordening.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tijdens de hoorzitting heeft beroeper de inplanting van het nieuwe appartementsgebouw verduidelijkt. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op de rechter perceelsgrens. De bestaande woning nr. 41 bevindt zich op 1m van de perceelsgrens, maar omdat het appartementsgebouw wordt opgericht met een wachtgevel, kan na afbraak van woning nr. 41 op deze wachtgevel worden aangesloten.

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

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

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

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat bij het ontwerp te weinig parkeerplaatsen worden voorzien. Hoewel de stad Mechelen geen stedenbouwkundige

verordening heeft inzake parkeernormen, wordt de norm van 1,5 parkeerplaats bij nieuwbouw algemeen gehanteerd.

Achteraan het perceel worden 9 garageboxen voorzien en in de voortuinstrook 4 parkeerplaatsen. Dit maakt 13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen.

Algemeen wordt parkeren in de voortuin enkel toegestaan op noodzakelijke opritten bij de woning. In het beroepschrift wordt echter benadrukt dat, waar nodig, ofwel waterdoorlatende betonstenen, ofwel waterdoorlatende grasdallen worden gebruikt en dat er ten opzichte van de bestaande toestand een toename is van de groene ruimte.

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

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen en de stad Mechelen, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, hebben tegen deze beslissing bij de Raad ook een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0778/SA/1/0776.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft de beoordeling van de tijdigheid van het beroep in het arrest met nummer S/2011/0130 van 17 oktober 2011 uitgesteld omwille van het ontbreken van een attest van aanplakking van de bestreden beslissing.

De Raad ontving op 4 oktober 2011 een “attest van niet-aanplakking” waarin het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen bevestigt dat “*de mededeling van de beslissing van de deputatie van 24 februari 2011 ... niet aangeplakt was op de plaats waarop de stedenbouwkundige aanvraag betrekking (heeft) binnen de tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing (die) werd ontvangen op 23 maart 2011 (en) de controle werd op 14 april 2011 uitgevoerd door de gemeentelijke ambtenaar*”.

De Raad heeft bij aangetekende brief van 11 oktober 2011 het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen gevraagd een attest van aanplakking te bezorgen.

Bij gewone brief, gedateerd op 19 oktober 2011, heeft het college van burgemeester van de stad Mechelen als “attest van aanplakking” de volgende “verklaring” meegedeeld: “*het besluit van de deputatie van 24 februari 2011 ... werd aangeplakt op de plaats waarop de stedenbouwkundige aanvraag betrekking heeft (en) de controle (werd) op 9 juni 2011 uitgevoerd door de gemeentelijke ambtenaar*”.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 26 mei 2011, want dit is minder dan dertig dagen na de eerst mogelijk (vastgestelde of vast te stellen) datum van aanplakking van de bestreden beslissing, die op 9 juni 2011 (nog of pas) gecontroleerd is door een ambtenaar van de stad Mechelen.

V. ONDERZOEK VAN HET BEROEP TOT Vernietiging

Bij arrest A/2012/0522 van 10 december 2012 inzake het beroep tot vernietiging, gekend onder het rolnummer 1011/0778/SA/1/0776, vernietigt de Raad de bestreden beslissing.

Het beroep van de verzoekende partij is dan ook zonder voorwerp.

VI. TEN LASTE LEGGEN VAN DE KOSTEN

Omwille van de vernietiging van de bestreden beslissing bij arrest A/2012/0522 van 10 december 2012 inzake het beroep tot vernietiging, gekend onder het rolnummer 1011/0778/SA/1/0776, legt de Raad de kosten ten laste van de verwerende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR Vergunningsbetwistingen

1. Het beroep is zonder voorwerp.
2. 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 10 december 2012, 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