

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0282 van 15 april 2014
in de zaak 1213/0533/A/1/0502

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente MEERHOUT**, met kantoor te 2450 Meerhout, Markt 1

vertegenwoordigd door:
burgemeester Jos ENGELN en mevrouw Leen HEUVELMANS

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomen de partij: mevrouw **Hilde HEYNEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout van 5 november 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van een woning met frituur en de regularisatie van een appartement.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te Meerhout, Gestelsesteenweg 187 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 690 P 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 maart 2014, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Burgemeester Jos ENGELN en mevrouw Leen HEUVELMANS, die verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Karen STRUYF, die loco advocaten Yves LOIX en Jo VAN LOMMEL verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

Mevrouw Hilde HEYNEN verzoekt met een aangetekende brief van 18 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 3 juli 2013 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkommst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort.

De tussenkommende partij is de aanvrager van de vergunning en kan dan ook beschouwd worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkommst ontvankelijk

IV. FEITEN

Op 26 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkommende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning met frituur”*.

In de nota bij de aanvraag verduidelijkt de tussenkommende partij dat het bestaande volume op het gelijkvloers volledig tot handelsruimte (frituur) wordt omgevormd (keuken, koel- en vriesruimte, bureel en sanitair). In de nieuwe achterbouw wordt de woonfunctie ondergebracht. Verder heeft de aanvraag betrekking op de regularisatie van een appartement boven de frituur.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, 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.

De brandweer van Geel adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 augustus 2012.

Telenet adviseert voorwaardelijk gunstig op 16 augustus 2012.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert voorwaardelijk gunstig op 21 augustus 2012.

Pidpa adviseert voorwaardelijk gunstig op 30 juli 2012 en op 3 september 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meerhout adviseert ongunstig op een voor de Raad onbekende datum.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 23 oktober 2012 aan bij de ongunstige beoordeling van de verzoekende partij.

De verzoekende partij weigert op 5 november 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij:

“ ...

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

functionele inpasbaarheid

De aanvraag is gelegen aan een invalsweg.

De aanvraag omvat de regularisatie van een appartement, de verbouwing van een frituur en het aanbouwen van een woning.

In principe zijn deze functies inpasbaar in deze omgeving.

mobiliteitsimpact

Er wordt één carport voorzien. Voor het overige zijn er geen parkeerplaatsen ingetekend op het inplantingsplan hoewel er in de aanvraag twee woongelegenheden en een handelsruimte voorzien zijn. De parkeerdruk op de omgeving is te hoog.

Het gebouw is ingeplant op 4 m uit de rooilijn. De voortuinstrook is dus te klein om parkeermogelijkheden voor een handelszaak te voorzien. Bovendien is om de in- en uitrijbewegingen langs de gewestweg te beperken slechts één gezamenlijke inrit naar een parking voor de handelszaak toegelaten.

schaal

Niet van toepassing.

ruimtegebruik en bouwdichtheid

De totale bouwdiepte van het gebouw is niet in verhouding tot de perceelsdiepte.

Afwijkingen zijn niet mogelijk in functie van wonen. De bouwdiepte van de linksaanpalende woning wordt gevolgd. Het gaat hier echter om een woning van voor de invoegetreding van het gewestplan, het is niet wenselijk deze toestand die in 1955 ontstaan is momenteel te bestendigen. Het voorziene bouwvolume laat onvoldoende

groene ruimte toe op het perceel.

visueel-vormelijke elementen

De aanvraag omvat de regularisatie van een appartement, de verbouwing van een frituur en het aanbouwen van een woning.

De verbouwing van de frituur bestaat uit een uitbreiding in het bestaande gebouw.

De aanbouw van de woning wordt voorzien achteraan op het perceel tegen het handelspand.

De woning heeft een totale bouwdiepte van 20,98 m, ruim boven de gangbare 17 m bouwdiepte.

Er blijft na uitbreiding achter de woning een tuinstrook over van +/- 5,30 m. Dit is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

...

hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Er is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht.

Er is bij het project geen rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe, het appartement voldoet niet aan de normen van de Vlaamse Wooncode op het gebied van minimale oppervlakte. Er is geen private buitenruimte aanwezig voor het appartement. Er is een kleine private ruimte voor de privéwoning.

Het appartement wordt op dit moment verhuurd aan twee personen voor een periode van 9 jaar. Het appartement voldoet niet aan de eisen voor bewoning van 2 personen.

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 26 december 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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: voorwaardelijk OK

...

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse Codex: wel*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*

- Sectorwetgeving: voorwaardelijk (1)
- Watertoets: wel

Toelichting (1):

- Het advies van de brandweer dd. 09.08.2012 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van wegen en verkeer dd. 21.08.2012 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Pidpa dd. 03.09.2012 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Pidpa riolering dd. 30.07.2012 moet strikt nageleefd worden.
- Het advies van Telenet dd. 16.08.2012 moet strikt nageleefd worden.

9. GOEDE RO: niet OK

De draagkracht van het perceel wordt overschreden:

- de grote bouwdiepte: 20m98 ipv gebruikelijke 17m00
- te beperken achtertuinstrook van 5m78
- onvoldoende parkeerplaats: 1 parkeerplaats (met bedenkelijke breedte van doorrit ter plaatse van hoofdgebouw van 2m20) voor 2 woongelegenheden en handelszaak + geen mogelijkheid tot parkeren in de voortuinstrook (momenteel niet vergund, wordt ook niet gevraagd én is ruimtelijk en vanuit veiligheidsoogpunt niet wenselijk).

Het appartement heeft onvoldoende kwaliteit: beperkte hoogte onder schuin dak en slechts ramen aan achterzijde.

...

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 21 februari 2013 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

Het betreft een aanvraag tot de regularisatie van een appartement, de verbouwing van een frituur (uitbreiding in het bestaande gebouw) en het aanbouwen van een woning (achter de frituur). Het bestaande bijgebouw, opgericht op de linker perceelgrens, wordt afgebroken.

...

9. Beoordeling:

...

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

Functionele inpasbaarheid:

De aanvraag betreft het verbouwen van een woning met frituur en de regularisatie van een appartement, gelegen in woongebied. De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, meergezinswoningen en handelspanden. De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.

Mobiliteitsimpact:

In de weigeringsbeslissing van de gemeente wordt gesteld dat er te weinig parkeerplaats wordt voorzien.

Op de plannen wordt een carport voorzien, links van de woning. Beroeper merkt op dat het mogelijk is voor de carport meerdere wagens te parkeren.

Verder meldt beroeper dat er voor de ingang van het appartement (rechts van de hoofdbouw) geparkeerd kan worden in de verharde voortuinstrook. Deze parkeerplaats is bedoeld voor de voor de bewoner van het appartement.

Voor de frituur zijn er parkeerplaatsen aanwezig in de voortuinstrook. Beroeper verwijst naar een aantal 'precedenten' in de omgeving, waaronder de Spar en een recente meergezinswoning, waar ook parkeerplaatsen in de voortuinstrook aanwezig zijn. In de hoorzitting wordt gemeld dat bij elke handelsactiviteit in de omgeving vooraan de winkel wordt geparkeerd.

In de hoorzitting wordt opgemerkt dat de uitbreiding geen extra cliënteel met zich meebrengt.

Schaal en ruimtegebruik:

De aanvraag is gelegen op een perceel dat gekenmerkt wordt door een breedte van ca. 27m80 aan de straat en 27m20 achteraan het perceel. De zijdelingse perceelsgrenzen lopen schuin en hebben een lengte van respectievelijk 31m75 en 27m50. De bestaande woning staat ingeplant op 4m00 uit de rooilijn.

Op het gelijkvloers bevindt zich een woning met frituur. Men wenst de frituur uit te breiden binnen het bestaande volume. De bestaande woning heeft een voorgevel van 15m65 en een diepte van 8m48. Rechts achteraan is een kleine uitbouw voorzien. De woning wenst men uit te breiden aan de achterzijde. Deze uitbreiding wordt evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien. Door de uitbreiding bestaat wordt de bouwdiepte opgetrokken tot 20m98.

Met betrekking tot de bouwdiepte verwijst beroeper naar het links aanpalende perceel, waar eveneens deze bouwdiepte gebruikt wordt.

Visueel-vormelijke elementen:

De uitbreiding vindt voornamelijk aan de achterzijde plaats.

Hinderaspecten en comfort:

Op de eerste verdieping wordt een appartement voorzien. Het appartement wordt voorzien onder het schuin dak. Er worden twee ruimtes voorzien, zijnde een leefruimte (living, keuken, slapen) en de badkamer. Het appartement is voldoende ruim volgens de Vlaamse Wooncode. In de hoorzitting wordt gemeld dat de huurder van de studio een private buitenruimte in de tuin beneden heeft. Beroepers melden in de hoorzitting dat de studio al meer dan 17 jaar verhuurd wordt.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, onder volgende voorwaarden:

- *Het advies van de brandweer dd. 09.08.2012 moet strikt nageleefd worden.*
- *Het advies van wegen en verkeer dd. 21.08.2012 moet strikt nageleefd worden.*
- *Het advies van Pidpa dd. 03.09.2012 moet strikt nageleefd worden.*

- *Het advies van Pidpa riolering dd. 30.07.2012 moet strikt nageleefd worden.*
- *Het advies van Telenet dd. 16.08.2012 moet strikt nageleefd worden.*

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

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 februari 2013 gelet op bovenstaande motivering.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 1 maart 2013 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig bij de Raad beroep heeft ingesteld met een aangetekende brief van 16 april 2013.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt derhalve over het vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

De verzoekende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing van 18 maart 2013 om in rechte te treden voor en beschikt derhalve ook over de vereiste hoedanigheid om bij de Raad beroep in te stellen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.21 §1, artikel 4.3.1 §1, b, artikel 4.3.1 §2 en artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij, onder meer met betrekking tot de mobiliteitsimpact, geen eigen beoordeling heeft gemaakt van de aanvraag.

Volgens de verzoekende partij volstaat een carport niet als parkeerplaats voor de twee woonegelegenheden en een handelszaak: de parkeerplaatsen in de voortuinstrook zijn niet vergund en kunnen, volgens de verzoekende partij, niet in rekening gebracht worden.

Verder stelt de verzoekende partij dat de aanvraag qua schaal en ruimtegebruik niet proportioneel is met het perceel.

Tot slot wijst de verzoekende partij er op dat het appartement niet voldoet aan de vereisten van een goede woon- en leefkwaliteit. De kleine oppervlakte, het gebrek aan berging, de raamopeningen en dakvlakramen, het gebrek aan buitenruimte, enz. zijn, volgens de verzoekende partij, niet conform met de normering van de VMSW (C2008).

1.2.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.23 §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de verwerende partij afwijkt van de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1.

Met betrekking tot het eerste middel citeert de tussenkomende partij de motieven uit de bestreden beslissing. Verder verwijst de tussenkomende partij naar recent vergunde projecten in dezelfde gemeente.

De normen van VMWS zijn volgens de tussenkomende partij niet van toepassing. De regularisatie van een appartement kan volgens de tussenkomende partij niet worden geweigerd louter en alleen omdat er vandaag twee mensen in wonen. Wanneer een appartement wordt verhuurd aan twee mensen, terwijl dit volgens de Vlaamse Wooncode niet mogelijk is, moet de politie of wooninspectie hiervoor, volgens de tussenkomende partij, een proces-verbaal opstellen.

3.2.

De tussenkomende partij antwoordt op het tweede middel dat de verzoekende partij wel degelijk de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kende, zodat er geen belangenschade is.

4.1.

In haar toelichtende nota herhaalt de verzoekende partij met betrekking tot haar eerste middel dat de verwerende partij onder meer het mobiliteitsaspect onvoldoende onderzocht heeft.

De verzoekende partij voegt hier nog aan toe dat de bestreden beslissing zelf verwijst naar de VMSW-normen en herhaalt dat het appartement hier niet aan voldoet.

4.2.

Met betrekking tot haar tweede middel voegt de verzoekende partij nog toe dat er, omwille van het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een 'verhoogde motiveringsplicht' geldt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert met haar beide middelen de schending aan van de motiveringsplicht en van een goede ruimtelijke ordening.

Voor zover de verzoekende partij de schending aanvoert van de “normering van de VMSW (C2008)” oordeelt de Raad dat deze normering alleen betrekking heeft op sociale woningbouw.

De verwerende partij moet de normering van de VMSW derhalve niet betrekken bij haar beoordeling van de door de tussenkomende partij aangevraagde vergunning, zodat dit middelonderdeel juridische grondslag mist.

2.

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in woongebied, en dat het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hier mee overeenstemt.

Omdat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd en niet vervallen verkaveling bestaat, moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Deze eventueel relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

4.

De verzoekende partij stelt vooreerst dat er te weinig parkeerplaatsen zijn op het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Uit haar weigeringsbeslissing van 5 november 2012 (in eerste administratieve aanleg) blijkt dat de voortuinstrook te klein is om parkeermogelijkheden bij een handelszaak te voorzien.

Verder merkt de verzoekende partij in haar weigeringsbeslissing op dat langs een gewestweg maar één gezamenlijke inrit naar een parking toegelaten is.

Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag met betrekking tot de onvoldoende parkeerplaatsen:

“1 parkeerplaats (met bedenkelijke breedte van doorrit ter plaatse van hoofdgebouw van 2m20) voor 2 woongelegenheden en handelszaak + geen mogelijkheid tot parkeren in de voortuinstrook (momenteel niet vergund, wordt ook niet gevraagd én is ruimtelijk en vanuit veiligheidsoogpunt niet wenselijk)”.

Zowel de verzoekende partij als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijzen bovendien op een te grote bouwdichtheid op het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft.

De verzoekende partij vermeldt in haar weigeringsbeslissing van 5 november 2012 dat de bouwdiepte van de linksaanpalende woning wordt gevolgd, maar dat het niet wenselijk is deze toestand uit 1955 te bestendigen. Verder stelt de verzoekende partij in deze beslissing vast dat het voorziene bouwvolume te weinig groene ruimte toelaat. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden (onder meer omwille van een te grote bouwdiepte en een te beperkte achteruinstrook).

Tot slot stellen de verzoekende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de woonkwaliteit in het appartement onvoldoende is. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wijst in zijn verslag op de beperkte hoogte van het appartement onder het schuine dak en dat er alleen ramen voorzien worden aan de achterzijde.

5.

Onder meer omwille van het negatief advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de parkeerdruk, de grote bouwdiepte en de onvoldoende woonkwaliteit in het appartement, vergt de motiveringsplicht van de verwerende partij dat zij nog concreter, preciezer en zorgvuldiger motiveert waarom zij de aanvraag op deze punten wel aanvaardbaar acht.

Met betrekking tot de mobiliteitsimpact van de aanvraag motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

Op de plannen wordt een carport voorzien, links van de woning. Beroeper merkt op dat het mogelijk is voor de carport meerdere wagens te parkeren.

Verder meldt beroeper dat er voor de ingang van het appartement (rechts van de hoofdbouw) geparkeerd kan worden in de verharde voortuinstrook. Deze parkeerplaats is bedoeld voor de voor de bewoner van het appartement.

Voor de frituur zijn er parkeerplaatsen aanwezig in de voortuinstrook. Beroeper verwijst naar een aantal ‘precedenten’ in de omgeving, waaronder de Spar en een recente meergezinswoning, waar ook parkeerplaatsen in de voortuinstrook aanwezig zijn. In de

hoorzitting wordt gemeld dat bij elke handelsactiviteit in de omgeving vooraan de winkel wordt geparkeerd.

In de hoorzitting wordt opgemerkt dat de uitbreiding geen extra cliënteel met zich meebrengt.”

De verwerende partij beperkt zich klaarblijkelijk tot de weergave van het standpunt van de tussenkomende partij, aanvrager van de vergunning en indiener van het administratief beroep, maar maakt niet zelf aannemelijk waarom parkeren in de voortuinstrook - hetgeen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet vergund is en waarvoor geen vergunning wordt gevraagd – toch zou kunnen worden aanvaard.

Met betrekking tot de bouwdiepte motiveert de verwerende partij de bestreden beslissing als volgt:

“ ...

De woning wenst men uit te breiden aan de achterzijde. Deze uitbreiding wordt evenwijdig met de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien. Door de uitbreiding wordt de bouwdiepte opgetrokken tot 20m98.

Met betrekking tot de bouwdiepte verwijst beroeper naar het links aanpalende perceel, waar eveneens deze bouwdiepte gebruikt wordt.”

Ook hier herhaalt de verwerende partij dus louter het standpunt van de tussenkomende partij, aanvrager van de vergunning en indiener van het administratief beroep, zonder dat uit de motivering van de bestreden beslissing enige eigen beoordeling door de verwerende partij blijkt.

Over de woonkwaliteit in het met de aanvraag te regulariseren appartement stelt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat het appartement voldoende ruim is volgens de Vlaamse Wooncode. De verwerende partij wijst er in de bestreden beslissing op dat op de hoorzitting gemeld is dat het appartement al meer dan 17 jaar verhuurd wordt en de huurder een private buitenruimte heeft, beneden in de tuin.

Uit deze motieven blijkt niet waarom de verwerende partij de woonkwaliteit (voldoende ramen, enz.) in het appartement voldoende acht.

6.

De verwerende partij heeft onvoldoende onderzocht en gemotiveerd waarom de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Alle voormelde motieven, die in feite louter een herhaling zijn van de argumenten van de tussenkomende partij kunnen niet volstaan om de impact van de aanvraag op de parkeerdruk, de hoge bouwdichtheid en de woonkwaliteit in het appartement te verantwoorden, te meer nu zowel de verzoekende partij, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag op deze punten negatief beoordelen.

De Raad oordeelt dan ook dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd.

De middelen zijn dus gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Hilde HEYNEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 februari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de verbouwing van een woning met frituur en de regularisatie van een appartement op een perceel gelegen te Meerhout, Gestelsesteenweg 187 en met kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 690 P 2.
4. 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.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 15 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Eddy STORMS