

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

TUSSENARREST

nr. S/2012/0175 van 27 augustus 2012
in de zaak 1011/0030/SA/1/0131

In zake:

de heer ■■■■■, wonende ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Astrid GELIJKENS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 augustus 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■, aanvragers van de bestreden vergunning, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout van 31 maart 2010 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met handelsgelijkvloers overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de voorwaarden opgenomen in het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout, alsook onder de bijkomende voorwaarden dat de volledige afwerking van linker- en rechterzijgevel gebeurt zoals opgelegd.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 maart 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS, 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.

III. FEITEN

Op 16 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning met handelsgelijkvloers”.

Het perceel heeft een breedte van 14,7 meter en versmalt dan naar achteren tot een punt en op het ogenblik van de aanvraag staat er een woning, bestaande uit één bouwlaag en zadeldak, aansluitend op de linker perceelsgrens, waarvoor reeds een sloopvergunning verleend is.

Rechts naast het perceel bevindt er zich een weggetje dat kadastraal deel uitmaakt van het achtergelegen perceel, waarop een woning staat en een vervallen molen, die opgenomen is in de inventaris van het cultuurbezit in België.

De woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, wordt in gesloten bebouwing opgericht, zodat er zowel op de linker- als de rechter perceelsgrens een wachtgevel voorzien is. Het gebouw heeft een bouwdiepte van 17 meter op de gelijkvloerse verdieping, 13 meter op de bovenverdieping en 9 meter ter hoogte van het hellend dak.

Aan de rechterzijde van de woning wordt nog een garage opgetrokken met doorrit naar de achterzijde van het perceel.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, “*Afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Turnhout*”, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2009 tot en met 20 januari 2010, dient (alleen) de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Wegen en Verkeer – district Vosselaar adviseert voorwaardelijk gunstig op 22 december 2009.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 12 januari 2010.

De brandweer regio Turnhout adviseert voorwaardelijk gunstig op 15 januari 2010.

Op 17 februari 2010 neemt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout volgend standpunt in:

“ ...

Het voorzien van een woning met handelspand is op deze locatie aanvaardbaar aangezien de aanwezigheid van handel en bedrijvigheid noodzakelijk is voor het leefbaar houden van dorps- en stadskernen. Bovendien zijn tegenover het perceel van de aanvraag reeds meerdere handelszaken aanwezig zodat de voorziene functie de buurt slechts in geringe mate bijkomend zal belasten.

Uit de opgevraagde externe adviezen blijkt dat de aanvraag, mits het opleggen van voorwaarden, voldoet aan de relevante wetgeving met betrekking tot brandveiligheid en toegankelijkheid. De aanvraag voldoet eveneens aan artikel 678 en artikel 679 van het burgerlijk wetboek, handelend over uitzichten op het eigendom van de nabuur.

De aanvraag voldoet verder qua inplanting, bestemming, afmetingen, vormgeving en materiaalgebruik aan de algemeen geldende normen. Inplanting van de nieuwe woning op beide perceelsgrenzen is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar in functie van de huidige bebouwbaarheid van het perceel van de aanvraag en de toekomstige bebouwbaarheid in eerste bouworde van de aanpalende percelen.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 22 maart 2010:

“ ...

Functionele inpasbaarheid

Handelsfuncties zijn inpasbaar in deze omgeving. Aan de overzijde van het perceel bevindt zich een grootschalig handelscomplex.

De volledige functie van het gebouw is niet duidelijk. Een grondplan van de zolder ontbreekt in het dossier. De vele, en niet geringe in grootte, dakkapellen doen vermoeden dat deze ruimte niet enkel als zolder bij de woning zal gebruikt worden. Er kan weliswaar niet geoordeeld worden op basis van vermoedens, doch het ontbreken van het plan van een ruimte van dergelijke afmeting heeft wel tot gevolg dat de vergunnende overheid niet over de totaliteit van de functie van het gevraagde kan oordelen; De plannen dienen aldus aangevuld te worden met een zolderplan.

Mobiliteitsimpact

Het is niet duidelijk welke handelsfunctie in het pand zal komen. Bijgevolg is het niet mogelijk om de verkeersafwikkeling in te schatten. Op zich zorgt de ligging langs de gewestweg voor een garantie van een vlotte afwikkeling van bijkomend verkeer, maar de doorstroming is ook een belangrijk aspect om rekening mee te houden. In die zin het noodzakelijk een inschatting te kunnen maken over het aantal wagens dat zal halt houden bij de handelszaak.

...

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het betreft hier een perceel met een breedte van 13,80m dat zich in een specifieke omgeving bevindt. Enerzijds is er linksaanpalend een bouwvrije zijtuinstrook van de aanpalende kopwoning op de linkerperceelsgrens. Rechtsaanpalend bevindt zich een doorgangsweg met een breedte van 4,50m naar het achterliggende perceel. Zoals de situatie momenteel is, zal er op dit perceel niet gebouwd worden. Het is dan ook niet logisch dat er momenteel een bebouwing wordt voorzien met een wachtgevel, zowel op de linker- als op de rechterperceelsgrens. Tegen geen van beide wachtgevels zal binnen afzienbare tijd gebouwd worden. Het is dan ook stedenbouwkundig niet aanvaardbaar om twee nieuwe wachtgevels of blinde gevels in het straatbeeld te creëren. (Bijkomstig wens ik op te merken dat er in de aanvraag niet vermeld staat uit welke materialen deze gevels zullen bestaan.) Dit brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang. Dat er gesloten gebouwd wordt, is ingegeven door het feit dat het perceel volgens de algemene regels te smal is om met een vrijstaande woning bebouwd te worden. Daar wordt een perceelsbreedte van 15m voor gevraagd. Gelet op de specifieke situatie kan toegestaan worden dat een bouwvrije zijtuinstrook van minder dan 3m voorzien wordt, om een bouwstrook met een breedte van 9m te bekomen.

Vooraleer het rechtse onbebouwde deel aan de straat kan bebouwd worden, dient er een herverkaveling te gebeuren met het achterliggende perceel. Een andere optie is dat ook het perceel van aanvraag in een herverkaveling mee opgenomen wordt. Er zijn evenwel geen concrete aanwijzingen dat een dergelijke herverkaveling onmiddellijk mogelijk is.

Visueel-vormelijke elementen

De gebruikte materialen en architectuur kan aanvaard worden.

Cultuurhistorische aspecten

De bebouwing bevindt zich in het gezichtsveld van een oude molen die opgenomen is in de inventaris van het cultuurbezit in België. Deze molen heeft op dit moment geen wieken meer. Het is niet duidelijk of deze molen gerestaureerd zal worden. In dat geval is het belangrijk te weten of de nieuwe hogere bebouwing een belemmering vormt voor de noodzakelijke wind. Dit dient onderzocht te worden.

...

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

De hinderaspecten zijn niet in zijn totaliteit ter beoordeling omdat de geplande handelsfunctie onduidelijk is.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

“ ... ”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout weigert op 31 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers van de vergunning, op basis van voormeld ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekenen de aanvragers van de vergunning op 5 mei 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 19 juni 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ... ”

- *De bestaande situatie met de huidige te slopen woning, is geen ideale situatie die best niet bestendig wordt. De huidige woning staat te dicht bij haar zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant.*
- *De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing. Links van het perceel bevindt zich een open bebouwing, rechts een servituedeweg naar een achterliggend perceel.*
- *De woning dient drie meter afstand te respecteren t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Het perceel komt niet in aanmerking voor gesloten bebouwing.*
- *Een hypothetische toekomstvisie mag niet de basis van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening vormen. Men dient naar het hier en nu te kijken. Er is geen enkele indicatie dat deze percelen op termijn voor een gesloten bebouwing in aanmerking komen.*
- *Het perceel wordt overbelast. Er blijft te weinig ruimte over voor tuin, temeer omwille van het spievormige perceel.*
- *Er zijn geen parkeerplaatsen aangeduid bij de commerciële ruimte. De voortuin is als groene zone ingekleurd op het plan.*

“ ... ”

Na de hoorzitting op 22 juni 2010, beslist de verwerende partij op 24 juni 2010 als volgt het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ... ”

In het advies van de gemeente over de aanvraag wordt gesteld dat de inplanting van de woning op beide perceelsgrenzen uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is, in functie van de huidige bebouwbaarheid van het perceel van de aanvraag en in functie van de toekomstige bebouwbaarheid in eerste bouworde van de aanpalende percelen.

Rekening houdend met het gunstig standpunt van de gemeente met betrekking tot de aanvraag, is de deputatie van oordeel dat het ontwerp uit het oogpunt van de goede

ruimtelijke ordening aanvaardbaar is. Vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden opgenomen in het advies dat het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag heeft uitgebracht en op voorwaarde dat de linker en rechter zijgevel volledig worden afgewerkt.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden opgenomen in het advies dat het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag heeft uitgebracht. Tevens wordt als bijkomende voorwaarde de volledige afwerking van linker en rechter zijgevel opgelegd.

...

Dit is de bestreden beslissing, waarvan eveneens de vernietiging wordt gevorderd in een ander, bij de Raad onder rolnummer 2010/0722/A/1/0656 gekend, dossier.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief met 20 juli 2010 als poststempel bezorgd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout, die deze brief ten vroegste op 22 juli 2010 ontvangen heeft, zodat vanaf dan de termijn van tien dagen start om de bestreden beslissing aan te plakken (artikel 4.7.23, §4 VCRO).

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij dan ook alleszins tijdig, want binnen de vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van aanplakking, beroep heeft ingesteld bij aangetekende brief van 20 augustus 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De registratie van een verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, of deze registratie al dan niet gebeurt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden beschouwd als de beoordeling van de vormelijke volledigheid van het verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de ontvankelijkheid ervan.

De Raad moet bijgevolg, los van de registratie conform artikel 4.8.17, §1 VCRO en ongeacht eventuele door de verwerende partij ingeroepen excepties, steeds ambtshalve onderzoeken of een verzoek tot schorsing en/of vernietiging ontvankelijk is.

Om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat een verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zal de verzoekende partij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt

of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij niet.

De verzoekende partij stelt niet alleen eigenaar te zijn van en te wonen in een naast het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen pand, maar toont daarenboven in het verzoekschrift ook voldoende aan dat zij zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, meer bepaald dat het nieuw op te richten gebouw de leefbaarheid in de molen (waaraan zij recent onderhoudswerken heeft uitgevoerd om opnieuw als woning in te richten) en in haar woning verhindert en de zichtbaarheid van en naar de straat hierdoor verslechtert, met een waardevermindering van haar eigendom als gevolg, evenals dat de bouw op de scheidingslijn de doorgang naar de molen en haar woning bemoeilijkt en dat de realisatie van een handelspand het parkeren op de servitutedeweg verleidelijk maakt, waardoor haar doorgang belemmerd wordt en de veiligheid in het gedrang komt.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

V. ONDERZOEK NIEUW FEIT EN HEROPENING DER DEBATTEN

In voormeld met deze zaak samenhangend dossier met rolnummer 2010/0722/A/1/0656 heeft de verzoekende partij aan de Raad gemeld dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Oud-Turnhout op 11 april 2012 aan de aanvragers van de bestreden vergunning een nieuwe vergunning verleend heeft met een gelijkaardig voorwerp als in de bestreden beslissing, namelijk het verbouwen van een winkelwoning, gelegen [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

Omdat niet duidelijk is wat het effect is van deze nieuwe vergunning op de bestreden vergunning, heropent de Raad de debatten op de zitting van 1 oktober 2012.

De procespartijen worden nu reeds toegelaten om een standpunt in te nemen over het effect van de nieuwe vergunning op de bestreden vergunning. De verzoekende partij bezorgt hierover ten laatste op 12 september 2012 een aanvullende nota aan de Raad en bezorgt deze tevens aan de verwerende partij. De verwerende partij dient ten laatste op 24 september 2012 een aanvullende nota in over dit effect en bezorgt deze aanvullende nota eveneens aan de verzoekende partij.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening der debatten.
2. De verzoekende partij wordt uitgenodigd om met een aanvullende nota standpunt in te nemen over het effect van de nieuwe vergunning op de bestreden vergunning. Deze aanvullende nota moet ten laatste op 12 september 2012 aan de Raad en aan de verwerende partij bezorgd worden.
3. De verwerende partij wordt uitgenodigd om met een aanvullende nota standpunt in te nemen over het effect van de nieuwe vergunning op de bestreden vergunning. Deze aanvullende nota moet ten laatste op 24 september 2012 aan de Raad en aan de verzoekende partij bezorgd worden.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 27 augustus 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