

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0326 van 18 juni 2013
in de zaak 2010/0487/A/1/0460

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

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

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 juni 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 15 april 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 22 januari 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de heer ■■■■■, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

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 geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 mei 2011, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

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

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de 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 27 november 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een woning”*.

De aanvraag beoogt het bouwen van een eengezinswoning op het in een tweede bouwzone achter de bestaande bebouwing gelegen grootste van drie percelen, waarvoor het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen eerder een verkavelingsaanvraag geweigerd heeft.

Het gebouw heeft een T-vorm en zal twee volwaardige bouwlagen tellen, waarvan de laatste bouwlaag gelegen is onder zadeldak.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

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

De dienst stadsontwikkeling/burgers/welstands- en monumentenzorg adviseert op 10 december 2009 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 22 januari 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

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

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.

Het ontwerp wijkt af op het volgend punt:

Art. 56 Hoogte van de lokalen.

De minimale vrije hoogte van de lokalen wordt als volgt bepaald:

- 2,50 meter voor werkplaatsen, kantoren en handelsinrichtingen;
- 2,50 meter voor keukens, sanitaire vertrekken en bovengrondse bergplaatsen;
- 1,80 meter voor kelders.

De hoogte van woon- en slaapkamers met minimum 2,50 meter bedragen. Bij schuine zoldering dient die hoogte bereikt over minimum 2/3 van de oppervlakte van het lokaal.

Afwijkingen kunnen door het college van burgemeester en schepenen worden toegestaan.

...

Beoordeling

De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning.

De woning wordt 5 meter uit de linkse perceelsgrens geplaatst en op 13 meter van de achterste perceelsgrens. Het hoofdgebouw heeft een gevelbreedte van 19,10 meter, een bouwdiepte van 9 meter, een kroonlijsthoogte van 4,84 meter en een nokhoogte van 9,42 meter.

De garage met een kantoorruimte op de eerste verdieping sluit aan bij de woning en heeft een gevelbreedte van 6,70 meter, een bouwdiepte van 6,70 meter een kroonlijsthoogte van 3,84 meter en een nokhoogte van 7,27 meter.

Het overdekt terras is 3 meter diep, heeft een breedte van 6,70 meter, een kroonlijsthoogte van 3,14 meter en een nokhoogte van 6,57 meter.

De plaatsing, de bouwdiepte en de bouwhoogte van de eengezinswoning sluiten aan bij de bebouwingen in de omgeving en stemmen overeen met de gangbare en algemeen gebruikte normen.

De materialen van de eengezinswoning sluiten aan bij de materialen van de bebouwingen in de omgeving.

Volgens artikel 56 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening moet de hoogte van de kantoorruimte onder de schuine zoldering minimum 2,50 meter bedragen over minimum 2/3 van de oppervlakte van het lokaal. Mits aan deze voorwaarde voldaan wordt komt de aanvraag voor vergunning in aanmerking.

Conclusie

Voorwaardelijk gunstig: de hoogte van de kantoorruimte onder de schuine zoldering moet minimum 2,50 meter bedragen over een minimum van 2/3 van de oppervlakte van het lokaal.

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 februari 2010 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 beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

8. LEGALITEIT **OK**

Overeenstemming:

Gewestplan: wel
Verordening: wel
Vlaamse Codex: wel
Sectorwetgeving: wel

Toelichting:

GSA stelt dat niet duidelijk is of het perceel van de aanvrager gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg → perceel 167m grenst direct aan de voldoende uitgeruste openbare weg [REDACTED]. De buurwoningen hebben een erfdienstbaarheid van doorgang op het perceel van de aanvrager.

...

9. GOEDE RO **OK**

Goede RO komt niet in het gedrang:

- *ontwikkeling van het binnengebied komt niet in het gedrang → inplanting van de woning op het ruime perceel en de breedte van de toegangsweg laten toe dat de toegangsweg tot de woning later nog afgesplitst kan worden en ontwikkeld tot een volwaardige weg naar het binnengebied, terwijl de woning nog een volwaardige voortuinstrook kan behouden.*
- *woning sluit aan bij de bestaande bebouwing, ligt aan de rand van het binnengebied en vormt niet de enige ontsluitingsmogelijkheid van dit gebied. Tevens is de woning nr. 106 naar de toegangsweg gericht en niet naar de straat. De wachtgevel van woning nr. 104 is reeds als zichtgevel afgewerkt en stoort niet in het straatbeeld.*
- *inplanting van de woning voorziet voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en de oriëntatie zorgt dat de inijk bij de buurwoningen beperkt is.*
- *gebruikte materialen, opbouw, gebouwindeling en bouwhoogte zijn aanvaardbaar in de omgeving.*

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid: wel
Beroep: niet inwilligen
Vergunning: verlenen
...”

Na de hoorzitting van 13 april 2010 beslist de verwerende partij op 15 april 2010 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

...

In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

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

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat niet duidelijk is of het perceel van de aanvrager gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. Het perceel 167m grenst direct aan de voldoende uitgeruste openbare weg [REDACTED].

Het college van burgemeester en schepenen stelt dat niet voldaan wordt aan artikel 56 'Hoogte van lokalen' van de gemeentelijke bouw- en woningverordening wat betreft de bureauruimte op de verdieping in de noordelijke aanbouw. De vrije hoogte dient in woon- en slaapkamers minstens 2,50m te bedragen over 2/3 van de oppervlakte. De ruimte is echter voldoende groot zodat er nog voldoende nuttige oppervlakte beschikbaar is en het schuine dak geen afbreuk doet aan de leefkwaliteit van de ruimte.

De stelling van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de ontwikkeling van het binnengebied in het gedrang komt kan niet worden bijgetreden. De inplanting van de woning op het ruime perceel en de breedte van de toegangsweg laten toe dat deze toegangsweg later nog afgesplitst kan worden en ontwikkeld tot volwaardige weg voor een verdere ontwikkeling van het binnengebied, terwijl de woning nog een volwaardige voortuinstrook kan behouden.

De woning sluit aan bij de bestaande bebouwing, ligt aan de rand van het binnengebied en vormt niet de enige ontsluitingsmogelijkheid van dit gebied.

Tevens is de woning nr. 106 naar de toegangsweg gericht en niet naar de straat.

De wachtgevel van woning nr. 104 is reeds als zichtgevel afgewerkt en stoort aldus niet in het straatbeeld.

De inplanting van de woning voorziet voldoende afstand tot de perceelsgrenzen en de oriëntatie zorgt dat de inkijk bij de buurwoningen beperkt is. De gebruikte materialen, opbouw, gebouwindeling en bouwhoogte zijn aanvaardbaar in de omgeving.

De goede ruimtelijke ordening komt niet in het gedrang.

...

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharderen 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 wordt gecompenseerd door het plaatsen van een hemelwaterput. Er wordt regenwaterrecuperatie voorzien voor een buitenkraan en 3 toiletten.

...

Artikel 1 – Het beroep van de heer Koen Daniëls, gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen het besluit van 22 januari 2010 van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waarbij de stedenbouwkundige vergunning wordt voorwaardelijk verleend tot het bouwen van een eengezinswoning, op een terrein, gelegen [REDACTED] 104a, sectie C nr. 167m, wordt niet ingewilligd en vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 4 mei 2010 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld met een ter post aangetekende brief van 4 juni 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1 VCRO, zoals van toepassing voor de decreetswijziging van 18 november 2011, over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij de Raad beroep kan instellen, heeft de decreetgever hem niet alleen van rechtswege als belanghebbende beschouwd en procesbekwaam gemaakt, maar hem tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad de vordering tot vernietiging in te leiden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van art. 4.4.1. van de VCRO, art. 56 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van 26 maart 1986 en het motiveringsbeginsel:

“2^e onderdeel – afwijken kan pas na openbaar onderzoek

5.

De Deputatie wijkt dus af van stedenbouwkundige voorschriften (conform art. 1.1.2., 13^o VCRO is een bouwverordening een stedenbouwkundig voorschrift).

Afwijken van stedenbouwkundige voorschriften kan volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening op basis van art. 4.4.1.

“In een vergunning kunnen, 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:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen”*

6.

Op basis van dit artikel dient men vast te stellen dat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften maar kan toegestaan worden indien er een openbaar onderzoek werd uitgevoerd. Dit is in casu niet het geval zodat geen toepassing gemaakt kan worden van art. 4.4.1. VCRO en men in de vergunning niet kan afwijken van art. 56 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.”

Beoordeling door de Raad

In de bestreden beslissing vermeldt de verwerende partij als volgt dat de aanvraag niet voldoet aan art. 56 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van 26 maart 1986:

“Het college van burgemeester en schepenen stelt dat niet voldaan wordt aan artikel 56 ‘Hoogte van lokalen’ van de gemeentelijke bouw- en woningverordening wat betreft de bureauruimte op de verdieping in de noordelijke aanbouw. De vrije hoogte dient in woon- en slaapkamers minstens 2,50m te bedragen over 2/3 van de oppervlakte. De ruimte is echter voldoende groot zodat er nog voldoende nuttige oppervlakte beschikbaar is en het schuine dak geen afbreuk doet aan de leefkwaliteit van de ruimte.”

De verwerende partij verleent echter een stedenbouwkundige vergunning “*overeenkomstig de voorgebrachte plannen*”, waaruit blijkt dat de verwerende partij een afwijking toestaat op deze gemeentelijke bouw- en woningverordening.

Los van de vraag of de afwijking al dan niet beperkt is, oordeelt de Raad dat de door de bestreden beslissing verleende vergunning afwijkt van de gemeentelijke bouw- en woningverordening van 26 maart 1986 met betrekking tot de afmetingen van de constructie.

De verwerende partij schendt art. 4.4.1 VCRO door in de bestreden beslissing te stellen dat een openbaar onderzoek niet vereist is, terwijl artikel 4.4.1 VCRO bepaalt dat (alleen beperkte) afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften slechts mogelijk zijn na een openbaar onderzoek en voor zover deze beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het tweede onderdeel van het tweede middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 april 2010, waarbij aan de heer [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS