

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0466 van 13 november 2012
in de zaak 1112/0567/A/2/0506

In zake:

de heer [REDACTED]

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

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 maart 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 17 oktober 2011 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van een bijgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel 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.

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 voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 juni 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 13 juli 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie van een bestaande bergplaats”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Verbod op meergezinswoningen’, goedgekeurd met een besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen van 28 juli 2011. Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22 september 2011. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan houdt echter geen ordening in van het betrokken gebied, maar bevat uitsluitend voorschriften inzake de locatie van meergezinswoningen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het perceel is eveneens gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Er heeft geen openbaar onderzoek plaatsgevonden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 5 september 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Verordeningen

Watertoets

De stedenbouwkundige verordening legt bepalingen op inzake lozingen en de verplichte aansluiting van de afvoer van huishoudelijk afvalwater op de openbare riool en de afkoppeling van hemelwater en inzake het plaatsen van hemelwaterputten.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid bepaalt dat de vergunningsverlenende overheid dient na te gaan of de aanvraag de watertoets kan doorstaan. Het eigendom is gelegen in een natuurlijk overstromingsgebied en het bijgebouw heeft een eerder beperkte oppervlakte t.o.v. de totale perceelsoppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat enige invloed op het watersysteem niet te verwachten is.

Door de toename van de verharde oppervlakte, wordt enkel de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt, door de plaatsing van een hemelwaterput en een infiltratiebed, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wordt dit gecompenseerd. Voor een dakoppervlakte van meer dan 63m² dient er een hemelwaterput van minimum 4000liter voorzien te worden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

In dit gedeelte van de [REDACTED] komen hoofdzakelijk vrijstaande ééngezinswoningen voor met bijgebouwen in functie van het wonen.

Het regulariseren van dit reeds opgerichte bijgebouw, brengt de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang.

Besluit

Gunstig op voorwaarde dat de afvoer van het hemelwater wordt uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde technische handleiding.

...”

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 4 oktober 2011 het volgende ongunstig advies:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een bijgebouw in woonuitbreidingsgebied. De woonuitbreidingsgebieden zijn echter uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang voor het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor. Vermits voor het betreffende gebied geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is, is het realiseren van een bijgebouw principieel in strijd met de voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan. Het bouwen van een dergelijke constructie (berging voor 2 caravans en opslagplaats voor hooi) belemmert de verdere ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied.

Algemene conclusie

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mist 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 Brasschaat weigert op 17 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college herneemt hiervoor haar eerder gunstig advies en het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 12 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 januari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. Legaliteit: niet OK

Overeenstemming:

- Gewestplan: niet

Toelichting:

- *De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De uiteindelijke bestemming van een woonuitbreidingsgebied wordt bepaald wanneer de overheid tot de concrete ordening overgaat van dit gebied. Thans is er over de ordening van het gebied nog geen beslissing genomen. Enkel groepswooningbouw is derhalve mogelijk. De aanvraag is niet in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.*

9. Goede RO: niet OK

Toelichting:

Deze berging voor twee caravans en hooiopslag kan niet als bijgebouw bij één van de voorliggende woningen beschouwd worden. De constructie is gelegen op een apart, achterliggend perceel, met een afzonderlijke toegang tot dit perceel. Het gebouw bevindt zich nog eens achter een bijgebouw horende bij de voorliggende woning. Dit is verre van een ideale situatie.

...”

Na de hoorzitting van 10 januari 2012 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober, 1979) situeert de aanvraag zich in woonuitbreidingsgebied.

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De uiteindelijke bestemming van een woonuitbreidingsgebied wordt bepaald wanneer de overheid tot de concrete ordening overgaat van dit gebied. Thans is er over de ordening van het gebied nog geen beslissing genomen. Enkel groepswoningbouw is derhalve mogelijk.

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

Hoewel de berging en hooiopslag gelegen zijn op een apart perceel en ze in tweede bouwlijn liggen achter het bijgebouw van het voorliggende perceel met woning, is de deputatie van oordeel dat deze bijgebouwen geen negatieve invloed hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied. De voorliggende woningen aan straatzijde zijn zelf ook gelegen in het woonuitbreidingsgebied. Gezien de geringe omvang van de gevraagde constructies, wordt de onbebouwde zone van dit woonuitbreidingsgebied niet noemenswaardig aangetast. Er is dan ook geen sprake van een hypothekering van dit woonuitbreidingsgebied. Bovendien zijn er nog geen directe plannen in de nabije toekomst voor de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied.

Voor het overige heeft de beperkte constructie slechts een zeer geringe impact op het landschap. Er komen in de onmiddellijke omgeving gelijkaardige bijgebouwen voor. De gebouwtjes sluiten aan op de bebouwde strook langs de straat en zijn derhalve vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Watertoets:

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel gelegen te zijn in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding. De gemeente Brasschaat is in dit geval waterbeheerder, waardoor advies gevraagd werd aan de gemeentelijke dienst Water. Echter werd geen advies verleend binnen de termijn van 30 dagen, zodat aan de adviesvereiste kan voorbij gegaan worden.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. De voorwaarden van het advies van het college van burgemeester en schepenen d.d. 05/09/2011 met betrekking tot de hemelwaterafvoer dienen strikt te worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is één van de naakte eigenaars van het betrokken perceel, net zoals de tussenkomenende partij die de aanvraag heeft ingediend.

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij niet betekend, zodat de in artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO bedoelde beroepstermijn van 45 dagen begint te lopen vanaf de dag na deze van aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend.

De verzoekende partij voegt bij haar stukken een attest van aanplakking waaruit blijkt dat voormelde mededeling werd aangeplakt op 9 februari 2012.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 23 maart 2012, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt waterschade te zullen ondervinden door de bestreden beslissing. Het perceel is gelegen in overstromingsgevoelig gebied. De bestreden beslissing laat volgens de verzoekende partij op totaal onverantwoorde wijze toe dat een deel van het betrokken perceel wordt verhard. Daarenboven stelt zij dat het perceel van de aanvraag een waardevermindering ondergaat door de slechte inplanting van de bergplaats. Nu de verzoekende partij naakte eigenares is, heeft deze waardevermindering ook op haar erfdeel betrekking.

Volgens de verzoekende partij straalt het onesthetisch uitzicht van de bergplaats af op de woning die gelegen is voor het betreffende perceel, waarvan zij eveneens naakte eigenares is (woning moeder). Tot slot stelt de verzoekende partij nog dat de opgetrokken berging de bebouwingsmogelijkheden en de ontwikkeling van de rest van het perceel aanzienlijk beperkt en hindert.

De tussenkomenende partij stelt dat het argument aangaande de waterschade niet opgaat, daar de vergunning voorziet in een waterafvoer, inclusief waterput en een ingebuisde afvoer naar de riool. Tot slot stelt de tussenkomenende partij nog dat er eveneens geen sprake is van enige waardevermindering. Alle mede-eigenaars, met uitzondering van de verzoekende partij, hebben immers een verklaring ondertekend waarin zij verklaren de berging te verwijderen indien de nieuwe eigenaar van het perceel daarom vraagt.

Beoordeling door de Raad

De hoedanigheid van naakte eigenaar volstaat op zich niet zonder meer om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad uit de gegevens van het ganse verzoekschrift putten, ook uit het deel dat handelt over de middelen, dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt het nadeel betreffende de mogelijke wateroverlast veroorzaakt door de opgetrokken constructie en de ingeroepen waardevermindering. Er valt ook

niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van het gewestplan Antwerpen (KB 3 oktober 1979), artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing toestaat dat een bergplaats wordt geregulariseerd die gelegen is in een nog niet geordend woonuitbreidingsgebied, daar waar artikel 5.1.1 van Inrichtingsbesluit bepaalt dat in woonuitbreidingsgebied enkel groepswoningbouw kan worden toegestaan zolang over de ordening van het gehele gebied nog niet is beslist.

Ter ondersteuning van haar standpunt verwijst de verzoekende partij naar het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en naar het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij brengt hier niets tegen in en de verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de niet-betwiste gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop het te regulariseren bijgebouw staat, gelegen is in woonuitbreidingsgebied.

De verwerende partij betwist de gewestplanbestemming niet. Zij stelt ook correct het volgende en verwijst hiermee impliciet naar de bestemmingsvoorschriften van artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit:

“ ...

De uiteindelijke bestemming van een woonuitbreidingsgebied wordt bepaald wanneer de overheid tot de concrete ordening overgaat van dit gebied. Thans is er over de ordening van het gebied nog geen beslissing genomen. Enkel groepswoningbouw is derhalve mogelijk.

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

...”

2.

Na het vaststellen van deze legaliteitsbelemmering, stelt de verwerende partij het volgende:

“...
Hoewel de berging en hooiopslag gelegen zijn op een apart perceel en ze in tweede bouwlijn liggen achter het bijgebouw van het voorliggende perceel met woning, is de deputatie van oordeel dat deze bijgebouwen geen negatieve invloed hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied. De voorliggende woningen aan straatzijde zijn zelf ook gelegen in het woonuitbreidingsgebied. Gezien de geringe omvang van de gevraagde constructies, wordt de onbebouwde zone van dit woonuitbreidingsgebied niet noemenswaardig aangetast. Er is dan ook geen sprake van een hypothekering van dit woonuitbreidingsgebied. Bovendien zijn er nog geen directe plannen in de nabije toekomst voor de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied.
...”

3.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat overeenkomstig artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit geordend is en de regularisatie van het bijgebouw kan ook niet beschouwd worden als 'groepswooningbouw'.

Deze gegevens worden op zich niet betwist.

De motieven dat het bijgebouw in tweede bouwrijde ligt en volgens de plannen langs een apart pad te bereiken is, net zoals de vooropstelling dat het bijgebouw geen negatieve invloed heeft op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het woonuitbreidingsgebied kunnen de reeds vastgestelde legaliteitsbelemmering niet omzeilen.

Motieven betreffende de schaalgrootte van het bijgebouw en de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving houden eerder verband met de goede ruimtelijke ordening dan met de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming.

De betrokken motieven zijn intern tegenstrijdig. Ook de reeds bestaande woningen aan de straat verantwoordt niet de door artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit voorgeschreven globale ordening, net zomin als het gebrek aan directe plannen voor de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied.

De bestreden beslissing bevat geen afdoende motieven om te besluiten dat het aangevraagde conform is aan artikel 5.1.1 van het Inrichtingsbesluit.

Het middel is gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. KOSTEN VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partij vraagt om de vordering van de verzoekende partij af te wijzen en deze te veroordelen tot de kosten, waaronder de Raad ook de kosten van haar verzoek tot tussenkomst verstaat.

Dit verzoek kan niet ingewilligd worden. Artikel 4.8.26, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat het geheel van de kosten ten laste wordt gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld, in casu de verwerende partij. Onder deze kosten wordt enkel het rolrecht begrepen zoals vermeld in artikel 4.8.18 VCRO en niet het rolrecht betaald door de tussenkomende partij.

De kosten van de tussenkomst en meer bepaald het door haar betaalde rolrecht ingevolge artikel 4.8.19, §1/1, blijven dan ook ten hare laste.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een bijgebouw op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 november 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS