

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0024 van 29 januari 2013
in de zaak 2010/0323/SA/1/0304

In zake:

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad ANTWERPEN**
2. de **stad ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen



verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. 
2. 


bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Kristof UYTTERHOEVEN
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Potvlietlaan 4
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 25 maart 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 februari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 6 november 2009 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van magazijnen, het bouwen van appartementen, duplexwoningen en een ondergrondse parking.

De aanvraag heeft betrekking op percelen gelegen te 

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft de vordering van de eerste verzoekende partij tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning onontvankelijk verklaard bij arrest van 19 december 2011 met nummer S/2011/0165.

De Raad heeft de vordering van de tweede verzoekende partij tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning met hetzelfde arrest verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 7 mei 2012, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Kristof HECTORS, die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Johannes NISSEN, die loco advocaat Kristof UYTTERHOEVEN verschijnt voor de tussenkomenende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een partij 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. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] en de heer [REDACTED], in zijn hoedanigheid van zaakvoerder van de [REDACTED], gedelegeerd bestuurder van de [REDACTED], vragen met een op 27 mei 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partijen tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bedoeld in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot vernietiging.

IV. FEITEN

De aanvraag beoogt het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor “*het slopen van magazijnen, het bouwen van appartementen, duplexwoningen en ondergrondse parking*” en heeft een voorgeschiedenis:

Op 9 maart 2007 weigert de eerste verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor de bouw, op de betrokken percelen, van een residentieel complex, met aan de straatzijde een appartementsgebouw met 10 appartementen en in het binnengebied 15 duplexwoningen en 7 dakappartementen.

Na administratief beroep verleent de verwerende partij op 21 februari 2008 de toen gevraagde stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

De bevoegde minister heeft het administratief beroep tegen deze beslissing op 4 februari 2010 ingewilligd omdat de tussenkomende partijen op 4 juni 2009 een nieuwe (namelijk de huidige) aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning op de betrokken percelen indienen bij de eerste verzoekende partij.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 augustus 2009 tot en met 22 september 2009, worden 28 bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent een voorwaardelijk gunstig advies op 17 augustus 2009.

De lokale politie brengt een ongunstig advies uit op 17 augustus 2009.

Op 20 oktober 2009 adviseert de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de tweede verzoekende partij ongunstig.

De eerste verzoekende partij weigert op 6 november 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

Draagkracht

Vermits de overheid niet verplicht is om elk deel van haar grondgebied vast te leggen in bijzonder plannen van aanleg, komt het in eerste instantie aan de bouwheer toe voorstellen te doen welke bestemming zijn perceel krijgt in functie van de marktwaarde die het perceel heeft, en is het aan de overheid om te bepalen of de te verwachten bebouwing verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

De stedenbouwkundige aanvraag is qua bestemming verenigbaar met het stedelijk weefsel van het desbetreffende bouwblok.

De draagkracht van de ruimte wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Een duurzaam gebruik van de ruimte houdt in dat rekening wordt gehouden met een grens, een maximaal toelaatbare belasting, waarboven de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt overschreden. Gelet op de grootte en de ligging van het binnengebied wordt vanuit stedenbouwkundig oogpunt geoordeeld dat het oprichten van woningen in tweede bouwlijn ruimtelijk aanvaardbaar is.

De leefbaarheid echter van het voorstedelijk bouwblok steunt op een evenwicht tussen de drukke, dense buitenzijde versus een open en rustige binnenzijde. Om die reden dient de tussenafstand tussen bouwvolumes (voorkant- achterkant) aanzienlijk groter te zijn aan de binnenzijde dan aan de buitenzijde van het bouwblok.

Door de realisatie van het project wordt het aantal wooneenheden binnen het bouwblok opgetrokken van 61 naar 93, zodat de oorspronkelijke dichtheid van 33,8 woningen/ha wordt opgetrokken naar 51,6 woningen/ha. Dit is een verhoging met een factor van ongeveer 1,5.

De verhouding tussen vloer- en grondoppervlakte is hier ook niet vergelijkbaar met die van de reeds gerealiseerde bebouwing op andere percelen. Rondom het bouwblok zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen te vinden. Van de 61 panden rondom, zijn er volgens de beschikbare gegevens een zestal panden (vooral de hoekpanden) in gebruik als meergezinswoning. Deze aanvraag behelst alleen al in het binnengebied 15 duplexwoningen met nog 7 dakappartementen erboven op.

Wonen in een binnengebied betekent echter ruimtelijk en fundamenteel andere conditie dan wonen aan de straat. Om die reden is het noodzakelijk dat de woontypologie zich aanpast en inspeelt op de bijzondere conditie van het wonen in een binnengebied. In dit project is op geen enkele manier adequaat ingespeeld op het feit dat het in een binnengebied gelegen is. De woningen konden eender waar staan en getuigen aldus van geen enkele aandacht voor inpassing in de context of harmonie met de omgeving.

Bij het ontwikkelen van een gebouw in binnengebied, is het belangrijk na te gaan of het voor dit binnengebied, nu en in de toekomst, mogelijk is menselijke activiteiten en functies op te nemen zonder dat dit tot conflicten leidt met de omgeving. Omwille van het grote aantal woongelegenheden en de typologie wordt hier geoordeeld dat de draagkracht van het perceel ontoelaatbaar overschreden wordt.

Identiteit

De stad hanteert de algemene norm dat volumes in binnengebieden niet hoger mogen zijn dan in de rand en de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen minstens gelijk of groter moeten zijn dan de diepte van de aangrenzende tuinen.

Op sommige plaatsen is deze afstand kleiner en is de bebouwing hoger dan in de rand.

Hier wordt dus duidelijk afgeweken van de algemene norm.

De algemene stedenbouwkundige normen zijn in hun toepassing aanvaard als niet bindende, door de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van bouwaanvragen stelselmatig toegepaste normen waarvan, op straffe van in willekeur te vervallen, slechts kan afgeweken worden wanneer zij gegronde motieven aanvoert die zij afleidt uit de

gewijzigde omstandigheden, uit gewijzigde eisen van behoorlijke ruimtelijke ordening of van de goede aanleg van de plaats, of uit de gewijzigde inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk beleid (■■■■). Vermits het bouwblok op een kleine uitzondering na volledig bebouwd is, zijn er hier geen gegronde motieven om van de algemeen geldende normen af te wijken. Het bouwvolume in het binnengebied dat in het project voorgesteld wordt, plaatst tegenover de achtergevels van de bestaande woningen regelrecht nieuwe woninggevels, bovendien gestapeld. (appartementen boven grondgebonden woningen). De bestaande situatie van inkijk en privacy wordt daardoor op een volstrekt ongeïnspireerde wijze vernietigd. Van de 61 panden langsheen de schil van het bouwblok, hebben daarenboven 38 panden slechts één bovenverdieping. Het aantal lagen dat men hier wil realiseren is daardoor beduidend hoger dan het gemiddelde van de woningen rondom.

Het voorgestelde project komt dan ook inzake bouwlagen in het binnengebied (3 bouwlagen) niet overeen met de algemene configuratie van de aanwezige bebouwing op de belendende percelen en vertoont door zijn verschijningsvorm een breuk met het bestaande stedenbouwkundig weefsel. Hierdoor wordt de herkenbaarheid en de interne samenhang van de wijk problematisch. Een meer bescheidener bebouwing, gekoppeld aan een beter stedenbouwkundig concept, dient dan ook nagestreefd te worden. De nieuw op te richten gebouwen dienen het schaalniveau van de bestaande ruimtelijke structuur te erkennen en zich eraan aan te passen.

Voor het gebouw aan de zijde ■■■■ kan geoordeeld worden dat dit qua hoogte wel overeenstemt met de configuratie van de omliggende gebouwen. Het ronde dak echter is een dakoplossing die in de omgeving nergens voorkomt. Qua dakvorm dient het gebouw zich dus bescheidener op te stellen en dient men naar een oplossing te zoeken die harmonieert met de omgeving. Bovendien voldoen de slaapkamers onder het dak niet aan artikel 56 van de gemeentelijke bouwverordening qua hoogte; de minimumhoogte van 2,5 meter wordt over 2/3 van de oppervlakte van het lokaal niet behaald. Verder wordt er geoordeeld dat het dakvlakvenster van 1 meter x 0,8 meter voor de beide middelste slaapkamers onvoldoende is om de slaapruimte te verlichten; artikel 57.2. van de gemeentelijke bouwcode zegt dat slaapkamers rechtstreeks daglicht zullen moeten kunnen ontvangen langs glasvlakken waarvan de totale oppervlakte voldoende in verhouding staat tot de afmetingen van het lokaal. 1/8 van de lokaaloppervlakte wordt algemeen als een minimum glasoppervlakte aangenomen.

Qua materiaalgebruik blijft het dossier vaag over de kleuren van het gekozen materiaal.

Uitgaande van het kleurgebruik in het vorige ingediende dossier, strookt het gebouw aan de zijde ■■■■ met het algemeen aanvaardbare in de omgeving. Het materiaalgebruik van het gebouw in het binnengebied: bakstenen, pleisterwerk, sidings met houtstructuur en dakpannen, strookt echter niet met het algemeen aanvaardbare in de omgeving. De architectuur in de wijk bestaat vooral uit cottages met een plat dak. Het materiaalgebruik kenmerkt zich door bakstenen (rood) en cementbezetting, veelal gemarkeerd door erkers. De hier voorgestelde landelijke architectuur en met tentdaken, past niet binnen dit stedelijk karakter.

Uit lezing van de plannen blijkt dat de strook voorbehouden voor de aanplanting van bomen weinig realistisch is vermits een deel van de bomen ingeplant zijn op het dak van de ondergrondse parking; waarvan de gronddekking slechts 0,40 meter bedraagt. Het beoogde zichtscherp met hoogstammige bomen is dan ook misleidend en dient enkel om het binnengebied op plan een groene schijn te geven.

Om effectief bomen te kunnen laten overleven wordt er een gronddekking van minimum 1,5 meter gevraagd. Het aangegeven groenscherm dient dus tijdens het eerstvolgende plantseizoen aangeplant te worden en zal op vakkundige wijze onderhouden worden teneinde zijn afscherpende functie optimaal te behouden. Het aanbrengen van een betekenisvolle groenstructuur ter hoogte van de tuinen die rondom gelegen zijn, verdient evenwel aanbeveling. Met het oog op de integratie van de gebouwen en de activiteiten in de omgeving dient een duidelijke conceptvisie te bestaan. Ook de afwerking van de blinde scheidsmuur vraagt nader onderzoek. De ontwerper doet er op het plan geen verdere uitspraken over.

Samenhang

De korrelgrootte van het project (de totale perceelsoppervlakte in relatie met de perceelsverdeling binnen het bouwblok) wijkt af van de traditionele perceelsgebonden aanwezige kleinschaliger bebouwing langs de straat. De dimensionering ervan houdt een totale schaalbreuk in ten opzichte van de gerealiseerde aaneengesloten bebouwing langsheen de straten rondom het bouwblok. Door het uitgesproken residentieel karakter van het project alsmede door zijn ligging (project langsheen privé- wegenis in een binnengebied) en zijn aard van ontwikkelde woonvorm (duplexwoningen appartementen met dakappartementen) draagt het project momenteel weinig bij tot versterking van de buurt en integreert het zich omwille van zijn specifieke ontsluiting niet in de ruimere omgeving.

Conclusie

Het perceel is gelegen binnen het stedelijk gebied en de structuur van het gebied is reeds bepaald door de aanwezige bebouwing en infrastructuur. Het openbaar onderzoek wordt afgerond met ongunstig advies om reden dat het project zowel qua draagkracht, densiteit, identiteit en algehele samenhang onvoldoende waarborgen biedt om de bestaande bestemmingen in het bouwblok in de meest ruime zin te versterken. De ontworpen constructies zijn in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan maar zijn echter niet verenigbaar met de goede aanleg van de plaats zelf en worden niet verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Ongeldig.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 9 december 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 4 februari 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting op 2 februari 2010 beslist de verwerende partij op 4 februari 2010 het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, op voorwaarde dat de opmerkingen uit het advies van 11 september 2009 van de brandweer strikt worden nageleefd:

“ ...

De aanvraag houdt geen inbreuken in van de gemeentelijke bouw- en woningverordening (art. 56, 57.2 en 79).

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet de mogelijkheid van het bouwen en verharden 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 dient te worden gecompenseerd in overeenstemming met de gewestelijke hemelwaterverordening.

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

Door de ligging en de ruimtelijke context komt het binnengebied principieel in aanmerking voor een nieuwe invulling. Deze invulling dient op schaal van de omgeving te gebeuren.

De onmiddellijke omgeving laat zich omschrijven als een residentiële buurt met een bouwpatroon dat gekenmerkt wordt door gesloten bebouwing van twee of drie bouwlagen ander plat dak of mansardedak.

De beroeper stelt dat de bouwheer er bij het ontwerp voor heeft gekozen de eigenheid van de aanpalende kopwoningen tot hun recht te laten komen. De bouwheer heeft bewust gekozen voor het behoud van de waardevolle kopgebouwen en een ontwerp dat hiermee in harmonie is.

In het beroepsschrift wordt verwezen naar een gelijkaardig project aan de [REDACTED] op ongeveer 500m van het betrokken terrein, waarvoor het college van burgemeester en schepenen in 2005 een stedenbouwkundige heeft verleend. Het betreft een bijna identieke situatie, waarbij de garagegebouwen worden afgebroken en het binnengebied wordt opgevuld met duplexwoningen en dakappartementen. Voorliggende aanvraag werd ontworpen door dezelfde architect.

In verband met de rechtstreekse inkijk bij de aanpalenden, het aantal geplande wooneenheden, de hoogte van de appartementen in het binnengebied en het afsluiten van de toegang tot het binnengebied met een poort, wordt verwezen naar bovenvermeld precedent aan de [REDACTED], waarop een veel beperktere ruimte 15 appartementen aan de straatzijde, 9 achterliggende woningen en 4 dakappartementen met ondergrondse garages voor 39 auto's werden vergund.

Het project stemt overeen met de algemene configuratie van de bestaande gebouwen:

- De omliggende gebouwen die lager zijn, zijn in de minderheid.*
- Er is geen inkijk of schending van de privacy door overal minstens een afstand van 10m te bewaren (de terrassen op de verdieping zelfs op 12m55) en de bestaande scheimuren van ca 7m hoog te behouden.*
- Alle tuinen van het binnengebied zijn dieper dan de aanpalende omliggende tuinen en min. 10m wat aanvaardbaar is in verstedelijkt gebied.*
- Qua lichtinval en bezonning blijft de 45° regel gerespecteerd.*

- De huidige nokhoogte van het dak van het bestaande magazijn bedraagt eveneens 8 à 9m, cfr. de nokhoogte van het nieuwe gabarit.
- Het project maakt een verbetering uit van de bestaande toestand: daar waar het binnengebied is dichtgebouwd met een magazijnencomplex, wordt beoogd het binnengebied open te trekken deels middels groenaanplanting.
- Een woonproject sluit aan bij de residentiële bestemming van het gebied ipv de bestaande bedrijfsstructuur.

Achter iedere woning op de benedenverdieping wordt een terras en tuin van minimum 10m voorzien. Ook de appartementen hebben een terras. Op deze wijze wordt voldoende buitenruimte gecreëerd bij de woongelegenheden.

In het beroepschrift wordt gewezen op de omvang van het binnengebied, namelijk ongeveer 5.400m², waarbij ongeveer de helft van de oppervlakte als ruimte voor groenvoorziening zal worden aangelegd (privétuinen en gemeenschappelijke ruimte).

Op het vlak van de mobiliteit brengt de aanvraag geen verhoging van het aantal toegangswegen met zich mee. De centrale toegang tot de magazijnen wordt in het project de toegang tot de ondergrondse parkings (44), waar de bewoners tot dicht bij hun woningen aankomen. De huidige toegang tot het magazijn, rechts van het pand ■■■■■, wordt een privéweg met 10 openluchtparkings voor bezoekers van het binnengebied en de hulpdiensten, afgesloten door een poort. De bestaande toegangsweg aan de ■■■■■ wordt in huidig project geannuleerd. Rekening houdend met het feit dat thans een 10-tal ondernemingen gevestigd zijn in de bestaande bedrijfsgebouwen, kan worden aangenomen dat het geplande project minder verkeer zal genereren. De afwikkeling van het verkeer op de drukke ■■■■■ verloopt ook vlotter dan deze in de smalle straten in de omgevende rustige woonwijken en aan de scholen. Naast het fietsenberginglokaal van 30m² in het binnengebied, worden er ook fietsenstallingen in de ondergrondse parking voorzien.

Algemene conclusie:

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

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

Het advies van de brandweer dient strikt nageleefd te worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. LAATTIJDIGE ANTWOORDNOTA

1.

De verzoekende partijen werpen in hun wederantwoordnota op dat de verwerende partij haar antwoordnota niet tijdig heeft ingediend.

2.

De griffier van de Raad heeft, overeenkomstig artikel 4.8.20, §2, eerste lid VCRO, een afschrift van het verzoekschrift aan de verzoekende partij overgemaakt met een aangetekende brief van 17 mei 2010.

De verwerende partij dient haar antwoordnota in met een aangetekende brief van 23 juni 2010. Dit is echter buiten de vervaltermijn van 30 dagen, zoals bepaald in artikel 4.8.20, §2, tweede lid VCRO.

De Raad weert deze antwoordnota dan ook uit de debatten.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 19 december 2011 met nummer S/2011/0165 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

" ...

Art. 4.8.16, §1, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt:

"De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:

(...)

2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;

(...)"

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Antwerpen is het vergunningverlenende bestuursorgaan. Haar belang om onderhavig verzoekschrift tot schorsing en vernietiging in te dienen wordt dan ook van rechtswege verondersteld.

Hetzelfde geldt voor tweede verzoekende partij, de Stad Antwerpen, waarvan het College van Burgemeester en Schepenen een orgaan uitmaakt.

Het is dan ook slechts geheel ten overvloede dat verzoekende partijen wensen te doen gelden dat verzoekende partijen door de bestreden beslissing rechtstreeks en ongunstig kan worden geraakt.

De Stad dient in te staan voor de uitvoering en de naleving van de wetten en decreten, zoals onder meer de regelgeving inzake ruimtelijke ordening.

Artikel 2 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 bepaalt:

“De gemeenten beogen om op het lokale niveau bij te dragen tot het welzijn van de burgers en tot de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied. Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet zijn ze bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang voor de verwezenlijking waarvan ze alle initiatieven kunnen nemen.”

Op grond van deze bepaling is verzoekster bevoegd voor de aangelegenheden van gemeentelijk belang en kan ze voor de verwezenlijking hiervan alle initiatieven nemen, onder meer het optreden in rechte.

Aldus heeft een gemeente een persoonlijk belang bij een beroep inzake een aangelegenheid die het gemeentelijke belang raakt.

In de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 6 november 2009 wordt immers uitgebreid gemotiveerd dat de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is gelet op de draagkracht van het perceel, de densiteit en de algehele samenhang van het project. Deze beslissing is conform het stedenbouwkundige beleid van de Stad, zoals onder meer ook uiteengezet in de nota van de stadsbouwmeester van 8 januari 2007 houdende de principes van het beleid inzake binnengebieden. Deze aspecten worden tot in het detail verder uitgewerkt in de beslissingen in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. De bestreden beslissing hervormt en gaat in tegen voormelde weigeringbeslissing van verzoekende partijen, alsook tegen het stedenbouwkundig beleid van de Stad.
...

2.

De tussenkomenende partijen werpen de volgende exceptie van onontvankelijkheid op tegenover het beroep van de tweede verzoekende partij:

“..."

Verzoekende partijen tot tussenkomst hebben geen opmerkingen met betrekking tot de ontvankelijkheid ratione temporis van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring.

Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging is evenwel onontvankelijk in hoofde van tweede verzoekende partij. Artikel 4.8.16 §1 VCRO bepaalt immers dat beroepen bij Uw Raad kunnen worden ingesteld door de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen. Tweede verzoekende partij, zijnde de Stad Antwerpen is echter geen vergunningverlenend bestuursorgaan.

Het verzoek tot schorsing en vernietiging is onontvankelijk in hoofde van tweede verzoekende partij.

..."

3.

In hun toelichtende nota werpen de verzoekende partijen op dat de verwerende en de tussenkomenende partij geen belang hebben wij het opwerpen van deze exceptie, omdat het vergunningverlenende orgaan alleszins een ontvankelijk beroep heeft ingesteld.

Verder benadrukken zij hetgeen in het inleidend verzoekschrift wordt uiteengezet en verwijzen zij naar verschillende arresten van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Beoordeling door de Raad

1.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen beweren, hebben de tussenkomende partijen wel belang bij het opwerpen van de exceptie met betrekking tot het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen.

De Raad onderzoekt overigens ook ambtshalve het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen, wanneer er geen excepties opgeworpen worden.

2.

De verzoekende partijen brengen een beslissing van 12 maart 2010 bij, waarin wordt gesteld:

“ ...

College van burgemeester en schepenen

... ”

Juridische grond

Artikel 193 gemeentedecreet: het college van burgemeester en schepenen beslist tot het optreden in rechte namens de gemeente.

... ”

Zoals bij de vorige procedures wenst het college zich niet neer te leggen bij de inwilliging van het beroep door de bestendige deputatie en beslist daarom een schorsing – en annulatieberoep in te leiden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het is aangewezen om een advocaat aan te stellen om de belangen van de stad Antwerpen te verdedigen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het college van burgemeester en schepenen beslist beroep tot schorsing en annulatie in te stellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

... ”

Uit deze beslissing om in rechte te treden kan alleen worden afgeleid dat het college van burgemeester en schepenen, op grond van artikel 193 Gemeentedecreet, in deze zaak optreedt als vertegenwoordiger in rechte van de tweede verzoekende partij.

De Raad oordeelt dan ook dat uit deze beslissing blijkt dat alleen dat de tweede verzoekende partij beslist heeft om, krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en de artikelen 57, § 3, 9° en 193 van het Gemeentedecreet, een beroep tot vernietiging in te stellen, zodat alleen het beroep van de tweede verzoekende partij ontvankelijk is.

Het door de eerste verzoekende partij ingestelde beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing is onontvankelijk omdat de eerste verzoekende partij geen beslissing bijbrengt om in rechte te treden, waaruit blijkt dat de eerste verzoekende partij zelf beslist heeft om krachtens artikel 4.8.16, §1, 2° VCRO in rechte te treden als vergunningverlenend bestuursorgaan.

3.

De tweede verzoekende partij kan zich, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

Om als derde belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij 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 mogelijk 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 krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO beroep in te stellen bij de Raad.

De tweede verzoekende partij voert in haar verzoekschrift aan dat de stedenbouwkundige vergunning niet overeenstemt met haar stedenbouwkundig beleid en dat de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is omwille van de draagkracht van het perceel, de densiteit en de algemene samenhang van het project.

Krachtens artikel 2 van het Gemeentedecreet zorgen de gemeenten op het lokale niveau voor het welzijn van de burgers en de duurzame ontwikkeling van het gemeentelijk gebied.

Overeenkomstig artikel 41 van de Grondwet is de gemeente bevoegd voor aangelegenheden van gemeentelijk belang, waarvoor zij alle initiatieven ter verwezenlijking ervan kan nemen.

Met betrekking tot de ruimtelijke ordening kent de decreetgever aan de gemeente de rol van eerste aanspreekpunt toe. De gemeente houdt, krachtens artikel 1.1.4 VCRO, bij de duurzame ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied rekening met zowel de huidige generatie als met de behoeften van de toekomstige generaties, de ruimtelijke draagkracht, de sociale gevolgen en dergelijke meer.

Een gemeente heeft bijgevolg vanzelfsprekend belang bij de verdediging van haar beleid inzake stedenbouw en ruimtelijke ordening.

De stelling van de tweede verzoekende partij, hoe summier omschreven ook, dat de bestreden beslissing haar ruimtelijke ordeningsbeleid feitelijk doorkruist, kan aanvaard worden als een nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De algemeen geformuleerde beleidsopdracht van een gemeente verschaft haar een voldoende belang voor het instellen van een beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De exceptie over het belang van de tweede verzoekende partij is ongegrond en de Raad verwerpt ze dan ook.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de tweede verzoekende partij onder meer de schending in van artikel 56 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad van Antwerpen op 11 september 1984 en goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 26 maart 1986,

hierna de 'Bouwcode' genoemd, en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De tweede verzoekende partij stelt dat de minimale hoogte van 2,5 meter voor de woon- en slaapkamers over 2/3 van de oppervlakte niet gerespecteerd wordt, zodat artikel 56 van de Bouwcode geschonden is.

Bovendien motiveert de verwerende partij volgens de tweede verzoekende partij helemaal niet waarom de aanvraag verenigbaar is met artikel 56 van de Bouwcode, hetgeen een schending impliceert van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

2.

De tussenkomenende partijen repliceren dat uit een bijgevoegde 'afbeelding', die onderdeel is van de bij de aanvraag gevoegde plannen, blijkt dat deze voorwaarde volledig is nageleefd.

3.

De tweede verzoekende partij brengt hier tegen in dat deze 'afbeelding' niet behoort tot de bij de huidige vergunningsaanvraag gevoegde bouwplannen, maar daarentegen bij het bij voormelde eerste aanvraag gevoegde bouwplan "doorsneden - dwarsdoorsneden straatzijde", dat gehecht werd aan voormelde beslissing van de verwerende partij van 21 februari 2008.

De tussenkomenende partijen kunnen zich volgens de tweede verzoekende partij dan ook niet beroepen op (de afbeelding uit) dit eerste bouwplan, dat niet gevoegd was bij de huidige aanvraag en daarbij dus niet beoordeeld kon worden.

De tweede verzoekende partij verwijst verder naar plan 11/11 "doorsneden straatzijde AA tot CC - doorsnede binnentuin AA tot FF", waaruit volgens de tweede verzoekende partij overduidelijk blijkt dat de hoogte van de woon- en slaapkamers over meer dan 1/3 van de totale oppervlakte lager is dan 2,5 meter.

In de hypothese dat de verwerende partij een afwijking heeft willen toestaan, is deze afwijking volgens de tweede verzoekende partij bovendien niet gemotiveerd.

Beoordeling door de Raad

Artikel 56 van de Bouwcode, zoals van toepassing op het ogenblik dat de verwerende partij de bestreden beslissing neemt, bepaalt:

"...

Hoogte van de lokalen.

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

- 2,50 meter voor werkplaatsen, kantoren en handelsinrichtingen;

- 2,20 meter voor keukens, sanitaire vertrekken en bovengrondse bergplaatsen;

- 1,80 meter voor kelders.

De hoogte van woon- en slaapkamers moet 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 toegestaan worden.

...

Uit het plan 11/12 "Doorsneden straatzijde AA tot CC - doorsnede binnentuin AA tot FF", samengelezen met plan 9/12 "Duplexen - dakenplan" blijkt dat slaapkamers op de bovenste verdieping aan de straatzijde een schuine zoldering hebben, die pas na 3 van de 4 meter vloer(oppervlakte) de minimaal vereiste hoogte van 2,50 meter bereikt.

Het is dan ook overduidelijk dat meer dan 1/3 van de totale oppervlakte van de slaapkamers met een schuine zoldering uit doorsnede AA en BB lager is dan 2,50 meter. Bijgevolg is de minimaal vereiste hoogte van slaapkamers met een schuine zoldering niet "bereikt over minimum 2/3 van de oppervlakte van het lokaal", hetgeen een schending is van artikel 56 van de Bouwcode.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dan ook onterecht dat "de aanvraag geen inbreuken [inhoudt] van de gemeentelijke bouw- en woningverordening".

Het middel is in die mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
2. Het beroep van de tweede verzoekende partij is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van magazijnen, het bouwen van appartementen, duplexwoningen en een ondergrondse parking op de percelen gelegen te [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen binnen een termijn van drie maanden vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de eerste verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van de tweede verzoekende partij, bepaald op 175,00 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 januari 2013, 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