

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0044 van 8 februari 2012
in de zaak 1011/0009/A/4/0129

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente
Zwijndrecht**

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen :*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 augustus 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 15 juli 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 gemeente Zwijndrecht van 11 mei 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de tweede kamer, werd op 3 januari 2012 toegewezen aan de vierde kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 januari 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] die in persoon verschijnt als eerste tussenkomende partij en de heer [REDACTED], die voor de tweede tussenkomende partij mevrouw [REDACTED] verschijnt, zijn gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. De verwerende partij heeft de Raad vooraf verwittigd niet aanwezig te zijn. 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. TUSSENKOMST

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] vragen met een op 21 februari 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 1 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekers tot tussenkomst beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 8 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“verbouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag omvat het verbouwen en herindelen van een eengezinswoning met geïntegreerde handelsruimte. Op het gelijkvloers worden de huidige winkelruimte en traphal heringedeeld tot garage, inkom, toilet, badkamer en traphal, terwijl achteraan de woning de veranda, het glazen afdak, de badkamer en toilet worden afgebroken en herbouwd als zit- en eetruimte. De oorspronkelijke bouwdiepte van 18,76 m wordt hierdoor gereduceerd tot 16,19 m.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 25 mei 1999 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 1, ‘Dorpscentrum’, meer bijzonder in een zone voor aaneengesloten bebouwing, openbare wegenis en tuinstrook type 1.

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

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 15 april 2010 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 29 maart 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zwijndrecht weigert op 11 mei 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen op grond van volgende overwegingen:

“ ...

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (...) te weigeren op basis van de volgende punten die in strijd zijn met het van toepassing zijnde BPA nr. 1 –dd. 25.05.1999 met volgende argumenten:

- *De totale bouwdiepte bedraagt 17,62m. De bouwdiepte gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn tot de achtergevel bedraagt 16,19m. Dat is ruimer dan de toegelaten bouwdiepte van 15m, gemeten vanaf de voorgevelbouwlijn. Hierdoor zouden de werken worden uitgevoerd buiten het voorziene bouwblok;*
- *Er wordt een garage voorzien in de voorgevel. De gevelbreedte meet echter slechts 6,50 m en de kavelbreedte vooraan slechts 7,60 m, terwijl een minimale kavelbreedte van 8 m is vereist. Bovendien bedraagt de breedte van de garage meer dan 1/3 van de gevelbreedte;*
- *De garage wordt tevens voorzien in deel van de woning, dat gelegen is buiten de bouwzone zoals deze werd voorzien op het plan van het van toepassing zijnde BPA.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 4 juni 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In een verslag van 15 juli 2010 van de Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen van de verwerende partij adviseert de behandelende ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, waarbij wordt overwogen:

“ ...

- *BPA nr. 1 Dorpscentrum: strook voor aaneengesloten bebouwing, openbare wegenis en tuinstrook type 1. Voorste gedeelte van het pand springt 1,45m naar voren ten opzichte van de rooilijn en ligt voor dit gedeelte in de zone van de openbare weg -> door deze zone niet in te kleuren als strook voor hoofdgebouwen geeft de vergunningverlenende overheid te kennen deze toestand niet te willen bestendigen.*
- *Strijdig met art. 1.1 Strook voor aangesloten bebouwing profiel 2 – bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen wat betreft bouwdiepte en in pandige garage*
- *Max. bouwdiepte is 15m -> bouwdiepte van het pand achter de rooilijn is 16,20m na de verbouwing en de totale bouwdiepte 17,65m. Bebouwing komt in de tuinstrook te liggen. Een afwijking op de bestemming kan volgens art. 4.4.1 VCRO niet worden toegestaan.*
- *Garage in de voorgevel is toegelaten mits de breedte van de garage niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 8m bedraagt -> pand is te smal want slechts 6,50m breed en perceel 7,83m. Tevens is dit gedeelte van de woning gelegen in de zone voor openbare wegenis. Een afwijking op de bestemming is niet toegelaten, maar ook niet omdat men via het BPA aangeeft de huidige naar voor springende bouwlijn niet te willen bestendigen.*

Betreffende de voorbeelden waarnaar beroeper verwijst:

- [REDACTED]: weigering door CBS op 07/07/09, maar vergunning door deputatie op 08/01/09. Het betrof een pand waar voorheen wel reeds een garage was. Tevens ligt dit pand achter de rooilijn van het BPA.
- [REDACTED]: niet gelegen in BPA, dus andere voorschriften.
- [REDACTED]: vergunning in 2001, maar niet op basis van BPA, maar van niet-vervallen verkaveling VK/2000-07.

...

Aanvraag respecteert de bouwdiepte en bestemmingen zoals voorgeschreven in het BPA niet en brengt daardoor de goede RO in het gedrang.

..."

Na de partijen te hebben gehoord op 13 juli 2010, beslist de verwerende partij op 15 juli 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van volgende motieven:

"...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 1 Dorpscentrum situeert de aanvraag zich in een strook voor aaneengesloten bebouwing, openbare wegenis en tuinstrook type 1.

Het voorste gedeelte van het pand springt 1,45m naar voren ten opzichte van de rooilijn en ligt voor dit gedeelte in de zone van de openbare weg.

De aanvraag is niet overeenstemming met dit plan wat de voorschriften betreft van artikel 1.1 Strook voor aaneengesloten bebouwing profiel 2 – bestemmings- en bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen:

- *de maximale bouwdiepte is 15m.*
- *een garage in de voorgevel is toegelaten mits de breedte van de garage niet meer bedraagt dan 1/3 van de gevelbreedte en voor zover de kavelbreedte minimum 8m bedraagt.*

De bouwdiepte van het pand achter de rooilijn bedraagt na de verbouwing 16,20m en de totale bouwdiepte 17,65m. Dit overschrijdt de toegelaten bouwdiepte.

In het beroepschrift wordt geargumenteed, dat met de aanvraag wordt beoogd het pand binnen de contouren van het bestaande gebouw leefbaarder maken door de beschikbare ruimte te herschikken en een uitzicht te maken op de tuin. De bestaande aluminium winkelpui in de voorgevel wordt vervangen door een garagepoort en privé-ingang. De bouwdiepte wordt behouden, zodat gebruik gemaakt kan worden van de bestaande fundering en aansluiting op de scheidingsmuur. Beroeper benadrukt dat in dit geval een afwijking op de gangbare 15m de goede aanleg van de plaats, noch de privacy van burens verstoort.

Hierbij wordt opgemerkt dat de verbouwingswerken de bestaande toestand met gelijkaardige bouwdiepte aanzienlijk verbeteren.

Het pand is 6,50m breed, het perceel 7,83m. De inpandige garage is volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg niet toegestaan. Gelet op het feit dat het gesloten bebouwing betreft bestaat er geen mogelijkheid om garage elders op het perceel

te voorzien. In het beroepschrift wordt benadrukt dat de gevraagde werken volledig binnen de contouren van de bestaande woningen worden gepland en dat voor het gedeelte voor de rooilijn een notariële akte tot afstand van meerwaarde is opgemaakt. In het gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer wordt naar deze akte verwezen.

In het beroepschrift en tijdens de hoorzitting heeft beroeper verwezen naar het pand, gelegen [REDACTED], waarvoor op 7 juli 2009 vergunning werd geweigerd, maar waarvoor de deputatie op 8 oktober 2009 in graad van beroep vergunning heeft verleend.

Bij de aanvraag voor verbouwingswerken aan dit pand bestond er een vergelijkbare afwijking van de voorschriften in verband met het voorzien van een inpandige garage (gevelbreedte woning 6m25). Zoals in casu, ging het daar om een woning die als winkelpand was benut en terug volledig tot woonst werd omgevormd. Bij het verlenen van vergunning in beroep werd rekening gehouden met verschillende door de beroeper aangehaalde recent verleende vergunningen voor renovatie en nieuwbouw in de omgeving, waarbij een gelijkaardige afwijking werd aanvaard.

In het beroepschrift wordt ook verwezen naar [REDACTED], waarvoor in 2001 vergunning werd verleend voor een inpandige garage.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op verbouwingswerken die binnen de contouren van de bestaande woning worden gepland en een aanzienlijke verbetering van de huidige toestand inhouden, en rekening houdend met de door beroeper aangehaalde precedentes in de omgeving, waarvan één vergunning verleend in graad van beroep, is de deputatie van oordeel dat redelijkerwijze vergunning kan worden verleend. De goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

Watertoets: (...)

Algemene conclusie:

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

Ondanks de afwijking van het bijzonder plan van aanleg, kan de aanvraag uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening redelijkerwijze worden aanvaard.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de verzoekende partij betekend bij aangetekende brief van 6 augustus 2010.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 30 augustus 2010, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt van rechtswege over het vereiste belang overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partij betoogt in een eerste onderdeel dat een deel van het hoofdgebouw, aan de achterzijde van de woning, wordt uitgevoerd in een volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zone met bestemming tuinstrook en dat een afwijking van de bestemming niet kan worden verleend op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO.

In een tweede onderdeel stelt de verzoekende partij dat de voorziene garage in de voorgevel strijdig is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, die een minimale kavelbreedte vereisen van 8 m, waarbij de breedte van de garage niet meer mag bedragen dan 1/3 van de gevelbreedte.

In een derde onderdeel zet de verzoekende partij uiteen dat de voorziene garage in de voorgevel gelegen is in een volgens de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zone voor openbare wegenis.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 3, § 3, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De verzoekende partij zet onder het tweede middel uiteen dat de verwerende partij de bestreden vergunning verleende, in afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zonder de aanvraag te onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

De tussenkomende partijen repliceren dat het hoofdgebouw niet in de zone met bestemming tuinstrook komt en dat ze een afwijking vragen van de bouwdiepte van maximum 15 meter zoals bepaald in het bijzonder plan van aanleg, waarbij ze verwijzen naar gebouwen in de omgeving. Ze stellen verder dat hun gebouw dateert van vóór enige regelgeving en dat de overschrijding van de rooilijn geen veiligheidsproblemen geeft voor fietsers en voetgangers. Ze stellen tenslotte

dat de gemeente geen projecten voorziet waarbij de huidige toestand zich in afzienbare tijd zou wijzigen en stellen dat zij zich hebben geïnformeerd naar gelijkaardige problemen in de omgeving, waarbij ze verwijzen naar “verschillende in beroep behandelde gevallen”.

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO luidt als volgt:

“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.”*

Uit deze bepaling volgt dat in een vergunning afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, maar dat dit alleen kan na openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen betreft met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het bouwperceel gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 1 Dorpscentrum. In de bestreden beslissing wordt verder vastgesteld dat de aanvraag zich situeert in een strook voor aaneengesloten bebouwing, openbare wegenis en tuinstrook type 1. Voorts wordt gesteld dat het voorste gedeelte van het pand 1,45 m naar voren springt ten opzichte van de rooilijn van het bijzonder plan van aanleg en dat dit gedeelte ligt in de zone van de openbare weg. Er wordt in de bestreden beslissing tevens vastgesteld dat de bouwdiepte van het pand de toegelaten bouwdiepte overschrijdt.

De verwerende partij stelt derhalve in het bestreden beslissing zelf vast dat het gevraagde op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften en in het bijzonder ook afwijkt van de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

De bestreden beslissing druist in tegen artikel 4.4.1, § 1 VCRO vermits een vastgestelde afwijking wordt toegestaan op de bestemmingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg en vermits met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften zonder dat de aanvraag onderworpen werd aan een openbaar onderzoek.

Het betoog van de tussenkomen partijen dat het bijzonder plan van aanleg werd opgemaakt nadat het gebouw reeds was gebouwd, dat het overschrijden van de rooilijn geen veiligheidsproblemen veroorzaakt en dat er bij gelijkaardige “problemen” reeds verschillende vergunningen in beroep zouden zijn verleend, doet aan deze conclusie geen afbreuk.

Het oordeel dat het gevraagde strijdig is met artikel 4.4.1, § 1 VCRO impliceert dat het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag overtuigend is. Het motief in de

bestreden beslissing dat de aanvraag betrekking heeft op verbouwingswerken, dat het gevraagde een aanzienlijke verbetering van de huidige toestand inhoudt, dat rekening wordt gehouden met de precedents in de omgeving en dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht, is niet relevant.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 juli 2010, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning op een terrein op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 februari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ