

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0738
in de zaak met rolnummer 1314/0533/A/3/0574

Verzoekende partij	mevrouw Diane KIENEN-GELEYN vertegenwoordigd door advocaat Norbert VERBEKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2060 Antwerpen, Nachtegaalstraat 47
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Véronique ELSEMANS
Tussenkommende partijen	1. de vzw BEWEGINGSSTUDIO EN DANSTHEATER EASY MOVING 2. de heer Patrick WELSLAU vertegenwoordigd door advocaat Karolien BEKÉ, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 april 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 februari 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en haar echtgenoot tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 12 augustus 2011 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een danszaal op een perceel gelegen te 2100 Deurne (Antwerpen), Menegemlei 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 32, sectie B, nummer 523A2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 29 juli 2014 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 7 augustus 2014 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 juni 2016.

Advocaat Saskia DELBECQUE *loco* advocaat Norbert VERBEKE voert het woord voor de verzoekende partij, mevrouw Véronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij en

advocaat Eva DE WITTE *loco* advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de tussenkomende partijen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tweede tussenkomende partij dient op 17 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) voor de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “uitbreiden van een danszaal” op een perceel gelegen te 2100 Deurne (Antwerpen), Menegemlei 30, met als kadastrale omschrijving afdeling 32, sectie B, nummer 523A2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 mei tot en met 24 juni 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 15 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 15 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 18 juli 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 12 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Voorliggende aanvraag omvat het uitbreiden van een danszaal. De koer op het gelijkvloers wordt deels bebouwd tot op de achterste grens van het perceel. Het platte dak van de nieuwbouw wordt uitgevoerd als groendak. Om de lichtinval van de rechter gebuur te vrijwaren wordt palend aan de scheidingmuur het dak onder 45° uitgevoerd.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De aanvraag wijkt betreffende materialen en bouwwijze niet af van het algemeen gangbare in een woongebied en in de omgeving.

In de aanvraag is geen sprake van accoustische isolatie van de danszaal, terwijl het

gebruik van een danszaal geluidsoverlast met zich kan meebrengen, wat ook tot uiting komt in de bezwaarschriften. Gelet op de luidruchtigheid van de functie wordt dan ook een dergelijke accoustische isolatie opgelegd opdat de aanvraag geen hinder voor de buurt zou veroorzaken.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, op voorwaarde dat de danszaal voldoende accoustisch geïsoleerd wordt (...) en op voorwaarde dat aan de brandtechnische opmerkingen wordt voldaan..

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 5 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 november 2011 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

...

De omgeving wordt gedomineerd door bewoning. In de ruimere omgeving zijn een aantal handelszaken aanwezig. De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen.

De resterende open ruimte is hier schaars. Vanuit die optiek dient dan ook de resterende open ruimte op de individuele percelen zoveel mogelijk behouden te worden en ingericht als tuin. Het verder dichtbouwen van dergelijke ruimtes druist in tegen de ontpittingspolitiek die voor deze dichte woonkernen wordt gevoerd.

Het volledig dichtbouwen van dit perceel zal de visuele hinder voor de directe aanpalende burelen sterk vergroten. Zo heeft beroeper terecht de opmerking gemaakt dat zijn stadstuin volledig wordt omsloten door bebouwing. Het voorzien van een schuin dak van 45° zal geen oplossing bieden voor het weggenomen zicht dat men vanuit de tuin nu nog heeft. Men zal een andere ruimtelijke beleving ervaren vanuit deze tuin door de uitbreiding van dit gebouw.

Voor wat betreft de hinder inzake lawaai kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden door het voorzien van akoestische isolatie. Dit werd ook opgelegd door de stad Antwerpen via de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aanvrager geeft mee dat er zal gewerkt worden met geluidswerende materialen.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de uitbreiding van de danszaal niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na de hoorzitting van 7 november 2011 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 november 2011 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

...

De aanvraag betreft de beperkte uitbreiding van een danszaal, die is ingericht op het gelijkvloers van een appartementsgebouw. Het geheel wordt uitgebreid met 38,50 m². De uitbreiding respecteert de bestaande scheidingsmuur en richt een schuin dak (45°) op van aan de scheiding tot op 1m85 vanwaar een plat dak met groenbedekking wordt aangelegd.

Beroeper gaat niet akkoord met deze uitbreiding omdat op die manier hun perceel volledig wordt ingesloten. Bovendien vreest men voor nog meer hinder.

De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen. De resterende open ruimte is hier schaars. Bovendien is het eigen aan deze stedelijke omgeving dat er minder privacy, eventueel minder zonlicht en meer inkijk mogelijk is. Verder is de danszaal al 20 jaar op deze plek aanwezig.

In principe wordt voor woningen een standaard bouwdiepte van max. 17m voorzien. Echter voor handelszaken kan, indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, een uitbreiding en bebouwing van het volledige perceel worden toegestaan. Gelet op de aanwezige bebouwing, die reeds deze 17m regel overschrijden, kan voorliggende uitbreiding hier ook aanvaard worden. In de buurt komen nog een aantal handelszaken voor.

Voor wat betreft de hinder inzake lawaai kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden door het voorzien van akoestische isolatie. Dit werd ook opgelegd door de stad Antwerpen via de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aanvrager geeft mee dat er zal gewerkt worden met geluidswerende materialen. Verder is de aanvrager ermee akkoord om concrete afspraken te maken betreffende de 'aankleding' van de perceelsmuur (het gedeelte nieuwe scheimuur van de uitbreiding van de danszaal).

Doordat gewerkt wordt met een schuin dak van 45° zal de bijkomende hinder inzake lichtinval beperkt blijven. Aan de hoogte van de bestaande scheidingsmuur wordt niets gewijzigd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen.

...

2.

Deze beslissing is vernietigd door de Raad met een arrest van 26 november 2013 (nr. A/2013/0684) om volgende redenen:

“...

De materiële motiveringsplicht van de verwerende partij vergt echter dat de verwerende partij, geconfronteerd met een negatief verslag of advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, concreet, precies en zorgvuldig motiveert met betrekking tot de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, wanneer zij een andersluidende beslissing neemt.

(...)

Deze motivering van de bestreden beslissing volstaat echter helemaal niet.

De Raad oordeelt dat de bestreden beslissing zich louter beperkt tot de stelling dat de open ruimte in het gebied van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, inderdaad schaars is.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent, omwille van de schaarse open ruimte, dat deze open ruimte zoveel mogelijk moet behouden blijven in dicht bebouwde gebieden.

De verwerende partij gaat echter, zonder enige concrete en precieze motivering, volledig voorbij aan het geciteerde verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij stelt verder, met slechts één zinsnede, dat het eigen is aan een stedelijke omgeving dat er sprake is van minder privacy, minder zonlicht en meer inkijk, maar dat de hinder inzake lichtinval beperkt is omdat de aanvraag een schuin dak van 45° beoogt.

Deze beoordeling van de hinderaspecten volstaat, omwille van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, echter helemaal niet.

De verwerende partij stelt gewoon het tegendeel van hetgeen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar concreet vermeldt, namelijk dat het volbouwen van het perceel de visuele hinder voor de omwonenden sterk zal vergroten, en dat het voorzien van een schuin dak van 45° evenmin een oplossing biedt voor het zicht dat uit de tuin van de verzoekende partij wordt weggenomen.

De Raad concludeert dan ook dat de verwerende partij niet alleen onvoldoende de relevante in de omgeving bestaande toestand omschrijft, maar bovendien niet zelf motiveert met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

De Raad oordeelt dan ook dat de verwerende partij niet voldoende concreet, precies en zorgvuldig het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, zodat de verwerende partij met de bestreden beslissing de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel schendt.

...

3.

Aansluitend op het vernietigingsarrest van 26 november 2013 (nr. A/2013/0684) dat de verwerende partij beveelt een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen de drie maanden te rekenen vanaf de betekening van het huidig arrest (op 2 december 2013), wordt een nieuw advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ingewonnen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 februari 2014 als volgt opnieuw om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“...

De omgeving wordt gedomineerd door bewoning. In de ruimere omgeving zijn een aantal handelszaken aanwezig, doch in de nabije omgeving geen enkele. De aanvraag is gelegen in een tamelijk dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen. De resterende open ruimte is hier schaars. Toch kan er nog gesproken worden van een groen binnengebied, bestaande uit de achtertuinen van de woningen. Vanuit die optiek dient dan ook de resterende open ruimte op de individuele percelen zoveel mogelijk behouden te worden en ingericht als tuin. Het verder dichtbouwen van dergelijke ruimtes druist in tegen de ontpittingspolitiek die voor deze dichte woonkernen wordt gevoerd.

In principe wordt een grotere bouwdiepte, zelfs het dichtbouwen van de gelijkvloerse verdieping, toegestaan voor handelspanden. Hierbij dient echter ook rekening gehouden te worden met de impact die er zal ontstaan voor de aanpalende percelen. In de nabije omgeving komen geen handelszaken voor. De buurt heeft een zuiver residentiële uitstraling. Het gros van de panden beschikt over een volwaardige tuin. Naar de hoeken van een bouwblok toe nemen de dieptes van de tuinen logischerwijze af. Des te meer impact mag er

verwacht worden wanneer er naar de hoek van een bouwblok toe een benedenverdieping dichtgebouwd wordt.

Het volledig bebouwen van dit perceel zal de visuele hinder voor de directe aanpalende burelen sterk vergroten. Zo heeft de beroeper terecht de opmerking gemaakt dat zijn stadstuin volledig wordt omsloten door bebouwing waar deze nu enigszins aansluit op het groene binnengebied van het huizenblok. Het voorzien van een schuin dak van 45° zal geen oplossing bieden voor het weggenomen zicht dat men vanuit de tuin nu nog heeft. Men zal een andere ruimtelijke beleving ervaren vanuit deze tuin door de uitbreiding van dit gebouw. Het kan niet de bedoeling zijn dat de rechts aanpalende woning hierdoor moet inboeten aan woonkwaliteit.

Voor wat betreft de hinder inzake lawaai kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden door het voorzien van akoestische isolatie. Dit werd ook opgelegd door de stad Antwerpen via de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aanvrager geeft mee dat er zal gewerkt worden met geluidswerende materialen.

Vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan de uitbreiding van de danszaal niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

Na een nieuwe hoorzitting van 18 februari 2014, waarop namens de tussenkomende partijen een nota met foto's en simulaties aangaande het (zon)licht neergelegd werd, beslist de verwerende partij op 20 februari 2014 als volgt opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en, onder de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden, overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving die gekenmerkt wordt door vele appartementsgebouwen en relatief dicht bebouwde percelen. Er komen vooral woningen en appartementen voor maar in de ruimere omgeving ook handelspanden.

De resterende open ruimte is hier schaars. Bovendien is het eigen aan deze stedelijke omgeving dat er minder privacy, eventueel minder zonlicht en meer inblik mogelijk is.

In principe wordt voor woningen een standaard bouwdiepte van max. 17m voorzien. Echter voor handelszaken, kan indien in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, een uitbreiding en bebouwing van het volledige perceel worden toegestaan. Gelet op de aanwezige bebouwing, die reeds deze 17m regel overschrijden kan voorliggende uitbreiding hier ook aanvaard worden. In de buurt komen nog een aantal handelszaken voor.

Bovendien gaat het hier om een zeer beperkte uitbreiding van 38,5m² dewelke de bestaande scheidingsmuur respecteert en het groene karakter van het binnengebied ondersteunt door het voorzien van een groendak. De danszaal blijft een ondergeschikte functie aan het wonen op de hogergelegen verdiepingen.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat dit bewegings- en danstheater zich daar reeds meer dan 20 jaar bevindt met als doel het laagdrempelig aanbieden van bewegings- en danslessen. Niet alleen sportief, maar ook sociaal betekent deze inrichting een meerwaarde voor Deurne. In het 20-jarige bestaan van de dansstudio heeft de beroeper bovendien nooit enige klacht geformuleerd, noch werd er enig proces verbaal opgemaakt.

Voor wat betreft de hinder inzake lawaai kan zoveel mogelijk tegemoet gekomen worden door het voorzien van akoestische isolatie. Dit werd ook opgelegd door de stad Antwerpen via de stedenbouwkundige vergunning. Ook de aanvrager geeft mee dat er zal gewerkt worden met geluidswerende materialen. De bestaande dansstudio werd reeds volledig akoestisch geïsoleerd.

Doordat gewerkt wordt met een schuin dak van 45° zal de bijkomende hinder inzake lichtinval beperkt blijven. Aan de hoogte van de bestaande scheidingsmuur wordt niets gewijzigd. Zodoende blijft het ingesloten gevoel voor de beroeper t.o.v. de danszaal minimaal. Dit ingesloten gevoel wordt eerder veroorzaakt door de bebouwing rechts van en achteraan het perceel van de beroeper.

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, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- 1. het college van burgemeester en schepenen van stad Antwerpen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. de voorwaarden vermeld in bijlage 1 van het collegebesluit strikt na te leven;*
- 3. voldoen aan de brandtechnische voorwaarden (zie advies brandweer);*
- 4. voldoen aan de voorwaarden van het Centrum voor Toegankelijkheid;*
- 5. de danszaal voldoende akoestisch te isoleren*

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 13 februari 2014 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partijen betwisten het belang in hoofde van de verzoekende partij als volgt:

“... ”

Om als derde — belanghebbende 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 vergunningsbeslissing.

Overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad moet een verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk 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.

Een loutere nabuurschap op zich volstaat niet om een verzoekende partij het rechtens vereiste belang te verschaffen.

Uw Raad zal evenwel samen met Tussenkomen de Partij dienen vast te stellen dat Verzoekende Partij in haar verzoekschrift op geen enkele wijze verduidelijkt welke hinder of nadelen zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou ondervinden. Laat staan dat de aard en omvang ervan op voldoende concrete wijze worden omschreven.

Het verzoek tot nietigverklaring van verzoekende partij dient dan ook te worden afgewezen als onontvankelijk bij gebreke aan het rechtens vereiste belang.

...

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Deze bepaling vereist niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden beslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan of kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. In de mate dat de verzoekende partij als bewoner van het aanpalend perceel aanvoert dat in de bestreden beslissing niets wordt gesteld omtrent de residentiële eigenheid van de omgeving en het ingesloten karakter van haar perceel terwijl de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar net op het belang van de volwaardige tuinzones en de ruimtelijke beleving vanuit de tuin had gewezen, blijkt hieruit afdoende dat de verzoekende partij minstens onrechtstreeks hinder of nadelen, of het risico daarop ondervindt of kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept als volgt de schending in van de materiële motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel:

“ ...

*Artikel 4.7.23§1VCRO legt aan de deputatie hierbij wel de uitdrukkelijke verplichting op om haar beslissing m.b.t. het administratief beroep te nemen **op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar**, opgesteld conform art. 4.7.22 VCRO.*

(...)

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de bestendige deputatie zich steunt om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

(...)

Bij lezing van de bestreden beslissing op zich kan verzoekster, niettegenstaande de bestendige deputatie verwijst naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet weten dat dit verslag al dan niet andersluidend is.

Zo kan de Raad bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht onderzoeken of verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

Bovendien moet de Raad uit de bestreden beslissing kunnen afleiden of de bestendige deputatie verslag van de door haar aangestelde provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werkelijk als basis voor haar beslissing heeft gebruikt.

Bij lezing van de bestreden beslissing op zich kan verzoekster, niettegenstaande de bestendige deputatie verwijst naar het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet weten dat dit verslag al dan niet andersluidend is.

*De materiële motiveringsplicht van de bestendige deputatie vergt echter dat de verwerende partij, geconfronteerd met een negatief verslag of advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, **concreet, precies en zorgvuldig motiveert** m.b.t. de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening, wanneer zij een andersluidende beslissing neemt.*

In een zeer uitgebreid advies maakt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar melding van de principes van de te besteden open ruimte, de ontpittingspolitiek, de residentiële uitstraling, de volwaardige tuinzones met naar de hoeken afnemende dieptes en de ruimtelijke beleving vanuit de tuin door de uitdeining van het gebouw.

Op al deze precieze elementen wordt in het besluit van de verwerende partij geen gewag gemaakt.

De bestendige deputatie heeft zelfs het lef om de kwestie van de handelszaken fout voor te stellen.

Zij stelt dat er in de ruime omgeving handelspanden zijn.

Daarbij geeft de bestendige deputatie niet aan wat zij onder een 'ruime omgeving' verstaat.

De bestendige deputatie geeft evenmin aan wat zij verstaan onder het begrip 'handelspanden'.

De bestendige deputatie geeft geen enkele concrete evaluatie over de kwestie die nochtans door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer precies is aangegeven.

Over de ontpittingspolitiek vernemen we niets, evenmin over het residentieel karakter.

Over het ingesloten karakter worden argumenten aangedragen omtrent het laagdrempelig karakter van de danszaal.

Wat heeft dit te maken met argumenten van ruimtelijke ordening?

De motiveringen van de bestreden beslissing zijn volstrekt ontoereikend.

De bestendige deputatie gaat volledig voorbij aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die nota bene door haar zelf is aangesteld!

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De deputatie moet ter voorbereiding van haar beslissing beroep doen op haar diensten (in casu de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) om een advies op te stellen. Dat is in het dossier in gebeurd.

(...)

De deputatie heeft zich wel degelijk laten informeren door het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, en zij heeft afdoende gemotiveerd welke redenen zij inroept om haar standpunt te motiveren.

De bestreden beslissing bevat volgende motivatie omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening: (...).

Verwerende partij is van oordeel dat de danszaal een aan het wonen ondergeschikte functie blijft. Dit ontkracht de argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die stelt dat de omgeving gedomineerd wordt door bewoning en een residentiële uitstraling heeft.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde vervolgens in haar verslag dat de open ruimte zoveel mogelijk behouden moet worden en moet ingericht worden als tuin. Hier kan als tegenargumentatie verwezen worden naar het feit dat de aanvraag voorziet in de aanleg van een groendak. Het groene karakter van het binnengebied wordt bijgevolg ondersteund door de aanleg van dit groendak. Er wordt m.a.w. meer groen gecreëerd. Vanuit ruimtelijk oogpunt kan dit enkel maar toegejuicht worden. Dit geldt des te meer nu blijkt dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door bel-etage woningen en appartementen die zicht nemen op het binnengebied vanop de verdiepingen. Deze appartementen zullen door de bestreden beslissing zicht nemen op een groendak en niet meer op een groenloze verharding. Uit de foto's die door de aanvrager aan verwerende partij werden bezorgd op 27 januari 2014 blijkt dat verzoekende partij zal uitkijken op een groene omgeving. (stuk 20). Van enige vermindering van de levenskwaliteit is dan ook geen sprake.

In de mate dat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meende dat de visuele hinder voor de direct aanpalenden zou vergroten, oordeelt verwerende partij dat het gaat om een zeer beperkte uitbreiding van amper 38,5m². De bestaande scheidingsmuur wordt gerespecteerd. Ook het groene karakter van het binnengebied wordt ondersteund door het voorzien van een groendak. Aan de hoogte van de bestaande scheidingsmuur wordt niets gewijzigd. Verwerende partij heeft geoordeeld dat het ingesloten gevoel eerder veroorzaakt wordt door de bebouwing rechts van en achteraan het perceel van verzoekende partij. Dit vloeit geenszins voort uit de beperkte uitbreiding.

Zowel de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als verwerende partij stellen dat er in de ruimere omgeving handelspanden voorkomen. Verwerende partij heeft zich wat betreft dit punt

aangesloten bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. De handelspanden die in de ruimere omgeving voorkomen zijn bv. een apotheek, een hondenkapsalon, een schoonheidsinstituut, een chinees restaurant,...

Uit voormelde motivering blijkt dat verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op omstandige wijze heeft gemotiveerd en de determinerende overwegingen uit het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op gemotiveerde wijze heeft weerlegd.

..."

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*De activiteit van eerste tussenkomende partij, het laagdrempelig aanbieden van beweging- en danslessen, dient als **complementair** aan de woonomgeving te worden aanzien. Enkel een deel van de gelijkvloerse verdieping van het pand wordt ingenomen door het bewegings- en danstheater. Het overige deel van het pand behoudt haar woonfunctie (drie woonentiteiten) (rode cirkel – indicatief – bron Google maps).*

(...)

Door de PSA wordt tevens opgemerkt dat de uitbreiding in strijd zou zijn met de ontpittingsproblematiek. Het groen binnengebied bestaande uit de achtertuinen van de woningen zou moeten worden behouden. Los van het feit dat een dergelijke beleidselement (de zogenaamde ontpittingsproblematiek) geen weigeringsgrond vormt voor een stedenbouwkundige vergunning, moet bovendien worden vastgesteld dat deze ‘beleidsvisie’ evenmin wordt gedragen door de betrokken gemeente, met name de stad Antwerpen.

Dit valt te begrijpen. Voor de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning was de buitenruimte volledig verhard en omringd door een betonafsluiting. Op vandaag is op de uitbreiding (dit is de gelijkvloerse verdieping) een groendak aanwezig (...). Het groendak maakt integraal deel uit van de stedenbouwkundige vergunning, zodat de aanwezigheid van het groen ook voor de toekomst is verzekerd (en dit in tegenstelling tot bij het behouden als ‘koer’).

Het dient hierbij nog te worden opgemerkt dat bovendien niet de volledige binnenkoer wordt volgebouwd, doch nog een deel wordt behouden als open ruimte.

(...)

Wat de specifieke impact naar verzoekende partij betreft, wordt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overwogen: (...).

Ook dit standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan niet worden bijgetreden.

Vooreerst betreft de woning van verzoekende partij een beletagewoning, waarvan de leefruimte (met terras) zich bevindt op de eerste verdieping, zodat alleen al om die reden de impact dient te worden geminimaliseerd. De binnentuin van verzoekende partij was voor uitvoering van de werken afgesloten door een afsluiting met betonplaten van 1m70 hoog. De hoogte werd behouden en de oude betonplaten werden vervangen door een muur in gevelsteen (wat op zich reeds een visuele verbetering uitmaakt). Door te werken met een schuin dak van 45° wordt een verminderde lichtinval op de tuin van verzoekende partij vermeden.

*Wat betreft de vermeende **hinderaspecten**, werd door eerste tussenkomende partij aangetoond aan de hand van simulaties waarbij de bestaande en de nieuwe toestand werden vergeleken, inzonderheid wat lichtinval en zonlicht betreft, dat van een vermindering van levenskwaliteit geen sprake is: [(simulatie)nieuwe/bestaande toestand om 10u, 12u en 15u].*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Daarbij dient de verwerende partij onder meer zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden

beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare en draagkrachtige motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld dermate dat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Overeenkomstig artikel 4.7.23 VCRO, zoals dit gold op het ogenblik van de bestreden beslissing, neemt de verwerende partij haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert en minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoet en motiveert waarom zij een andere mening is toegedaan.

2.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn negatief verslag van 13 februari 2014 dat de aanvraag is gelegen in een dichte stedelijke omgeving met in de nabije omgeving geen enkele handelszaak en waar de resterende open ruimte schaars is maar waar toch gesproken kan worden van een groen binnengebied, zijnde de tuinen van de omliggende woningen, en dat vanuit die optiek deze resterende open ruimte derhalve zoveel mogelijk behouden moet worden en ingericht als tuin. Het dichtbouwen van deze ruimtes druist bovendien in tegen de ontpittingsspolitiek die ter zake wordt gevoerd. Tot slot zal het dichtbouwen van het betreffende perceel de visuele hinder voor de direct aanpalende burens sterk vergroten door een volledige omsluiting van de tuin door bebouwing.

De verwerende partij treedt dit standpunt niet bij. Daar waar in het arrest nr. A/2013/0684 van 26 november 2013 nog werd vastgesteld dat de verwerende partij zich qua motivering beperkt tot de vaststelling dat de aanvraag gelegen is in een dichte stedelijke omgeving met schaarse open ruimte en stelt dat er in dergelijke omgeving minder privacy, minder zonlicht en meer inkijk mogelijk is, overweegt de verwerende partij in de thans bestreden beslissing met betrekking tot het behoud van het groen binnengebied dat de aanvraag betrekking heeft op een slechts zeer beperkte uitbreiding van 38,5 m², waarbij de scheidingsmuur gerespecteerd wordt en het groen karakter van het binnengebied niet ondersteund wordt door het voorzien van een groendak en waarbij de danszaal een ondergeschikte functie blijft aan het wonen op de hogergelegen verdiepingen. In de ruimere omgeving komen bovendien nog handelspanden voor.

Met betrekking tot de visuele hinder overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de hinder inzake lichtinval beperkt blijft door te voorzien in een schuin dak van 45°. Bovendien wordt aan de hoogte van de bestaande scheidingsmuur niets gewijzigd zodat het ingesloten gevoel ten opzichte van de danszaal minimaal blijft en het ingesloten gevoel eerder veroorzaakt wordt door de bebouwing rechts en achteraan het perceel van de verzoekende partij.

3.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, vermeldt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar andersluidend is. Bovendien blijkt uit de bestreden beslissing dat de verwerende partij de andersluidende standpunten van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft ontmoet en heeft gemotiveerd waarom deze standpunten niet worden bijgetreden en het aangevraagde ondanks het andersluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening.

De kritiek van de verzoekende partij dat 'de kwestie van de handelszaken fout wordt voorgesteld', dat niet wordt aangegeven wat onder een 'ruime omgeving' of onder het begrip 'handelspanden' wordt verstaan en dat er niets wordt vernomen over de 'ontpittingspolitiek', doet aan het voorgaande geen afbreuk en toont niet aan dat de bestreden beslissing is gesteund op motieven die niet met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en beoordeeld, noch dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is.

Het enig middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw BEWEGINGSSTUDIO EN DANSTHEATER EASY MOVING en van de heer Patrick WELSLAU is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkommende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER