

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0137 van 4 oktober 2011
in de zaak 2010/0674/A/2/0625

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Luc PEETERS en Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Frankrijklei 93
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel van 8 februari 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan [REDACTED] onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een handelszaak met 2 appartementen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 april 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Frederic DUPON, die loco advocaten Luc PEETERS en EN Reiner TIJS verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De raadsman van de verzoekende partij verklaart dat hij verschijnt voor de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en niet voor het Vlaamse Gewest, waarbij verwezen wordt naar de rechtspraak van de Raad.

De raadsman van de verwerende partij doet afstand van de ingeroepen exceptie met betrekking inzake het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij.

De Kamervoorzitter stelt de zaak in voortzetting naar de openbare terechtzitting van 24 mei 2011 teneinde partij toe te laten een aantal stukken aan het dossier toe te voegen. Partijen krijgen eveneens de mogelijkheid om een aanvullende nota met betrekking tot deze stukken neer te leggen.

Op de openbare terechtzitting van 24 mei 2011 heeft Kamervoorzitter Hilde LIEVENS verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Frederic DUPON die loco advocaten Luc PEETERS en Reiner TIJS verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De voorzitter stelt de behandeling van de zaak ambtshalve uit naar de openbare terechtzitting van 27 september 2011, omdat de vergunninghouder had laten weten dat een nieuwe bouwaanvraag met betrekking tot hetzelfde voorwerp werd ingediend.

Op de openbare terechtzitting van 27 september 2011 heeft Kamervoorzitter Hilde LIEVENS opnieuw verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Frederic DUPON, die loco advocaten Luc PEETERS en Reiner TIJS verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De raadsman van de verzoekende partij verklaart, onder verwijzing naar de nieuwe stedenbouwkundige vergunning die aan de [REDACTED] werd verleend en die inmiddels definitief is geworden, dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geen belang meer heeft om de ingestelde vordering te handhaven, ook niet ter recuperatie van de kosten aangezien hij is vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht. Hij vraagt wel voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer dat de bestreden beslissing zou vernietigd worden zodat deze in rechte niet meer zou bestaan en verwijst daarbij naar de inhoud van de nieuwe vergunning.

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. FEITEN

Op 24 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de [REDACTED] bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een handelszaak met twee appartementen”*.

De aanvraag, gesitueerd langsheen de verbindingsweg tussen [REDACTED], heeft betrekking op een hoekperceel, [REDACTED]. Zij betreft een herlocalisatie van de bestaande handel en herstelling/onderhoud van fietsen en tuinmachines in het pand, [REDACTED].

Het perceel is met een aanzienlijk aantal bomen begroeid, waarvan er een groot aantal als “te verwijderen” op het inplantingsplan vermeld staan.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan ‘Herentals-Mol’, deels gelegen in woongebied langsheen [REDACTED] en deels in dieperliggend agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Ten onrechte wordt in het bestreden besluit gesteld dat het betreffende perceel niet gelegen is binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling. Uit het administratief dossier blijkt immers dat de aanvraag gelegen is binnen een vervallen verkaveling, nu het verval door het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel werd vastgesteld op 26 maart 2007.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 1 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel verleent op 8 februari 2010 onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Deze aanvraag gaat over de oprichting van een handelszaak met twee appartementen. Het betreft een vrijstaande bebouwing op een hoekperceel.

De handelszaak heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte van 27 meter en omvat een toonzaal, bureau, magazijn en werkhuis. De gevelbreedte is 18 meter. De eerste verdieping heeft een diepte van 13 meter en bevat twee appartementen. De dakverdieping bevat slaap- en sanitaire ruimtes ten behoeve van de ondergelegen appartementen. De dakbasis bedraagt 9 meter. De kroonlijsthoogte is 7 meter..

Ingevolge de berekeningsnota van de parkings zijn er 6 parkeerplaatsen vereist voor de handelsoppervlakte en 2 voor de woongelegenheden, zodat er in totaal 8 parkeerplaatsen vereist zijn.

... ”

De aanvraag is inpasbaar in de omgeving en verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 10 maart 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij omdat de voorgestelde bouwdiepte van 27 meter, alsook de bestemming – handelshuis met werkhuis en appartementen – onaanvaardbaar zou zijn in deze landelijke omgeving, zodat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden en de goede plaatselijke ordening in het gedrang wordt gebracht.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep te verdagen teneinde een openbaar onderzoek te laten organiseren.

Tijdens de beroepsprocedure werd de gemeente verzocht alsnog een openbaar onderzoek te organiseren.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 april 2010 tot en met 21 mei 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

In het daaropvolgend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning voorwaardelijk te verlenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 27 april 2010, beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“...

9. Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De bebouwing bevindt zich volledig in het woongebied.

Het perceel is gelegen langs de verbindingsweg tussen de gehuchten [REDACTED] en [REDACTED]. Het betreft een relatief drukke baan waarlangs enkele handelszaken zijn gelegen. De linkerbuur is een bakkerij en verderop in de straat bevinden zich nog een bedrijf voor landbouwtoestellen en enkele horecazaken. De functie van handelszaak is aanvaardbaar in de omgeving.

De zaak met werkplaats is enkel op het gelijkvloers gesitueerd ... De bouwhoogte van 2 bouwlagen onder zadeldak is niet vreemd aan de omgeving en de kroonlijsthoogte van 7m is aanvaardbaar. De gemeente hanteert een maximale bouwdiepte van 27m voor handelszaken, waaraan de aanvraag voldoet.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, door de verwerende partij bij aangetekende brief van 29 juni 2010 aan de verzoekende partij betekend.

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

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

Ter openbare terechtzitting van 5 april 2011 verduidelijkt de verzoekende partij dat zij optreedt namens de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij, die aanvankelijk een exceptie had ingeroepen met betrekking tot het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij, doet afstand van deze exceptie.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad.

Door in de VCRO te bepalen dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar het beroep bij de Raad aanhangig kan maken, heeft de decreetgever hem niet enkel van rechtswege belanghebbende en procesbekwaam gemaakt, maar hem tevens de procesbevoegdheid gegeven om in die hoedanigheid zelf voor de Raad het beroep in te leiden.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

Met een brief van 12 januari 2011 heeft de begunstigde van de bestreden beslissing, die evenwel in onderhavige procedure niet is tussengekomen, laten weten dat hij een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag zou indienen, teneinde tegemoet te komen aan de opmerkingen van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Besprekingen vonden reeds plaats tussen de bouwheer, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Met een brief van 2 september 2011 deelt de raadsman van de verzoekende partij mee dat de [REDACTED] op 10 juni 2011 een nieuwe stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geel voor de bouw van een handelszaak met 2 appartementen.

2.

Uit vergelijking van deze nieuwe stedenbouwkundige vergunning en de bestreden stedenbouwkundige vergunning blijkt dat het voorwerp van de aanvraag niet helemaal identiek is. De aanvrager, [REDACTED], heeft een aanpalend perceel bij zijn aanvraag betrokken waarbij nu over de

twee percelen twee eengezinswoningen worden voorzien en waarbij de bouwdiepte van het betrokken project van 27 meter gereduceerd wordt naar 17 meter op het gelijkvloers.

Ook het ontwerp en de indeling, in vergelijking met het ontwerp, voorwerp van de bestreden beslissing, is totaal anders opgevat: op het gelijkvloers worden beide eengezinswoningen met elkaar verbonden met een tussenvolume en dit geheel wordt ingericht als handelsgedeelte, terwijl op de eerste verdieping de twee appartementen worden voorzien. In de bestreden beslissing omvatte het ontwerp op het gelijkvloers een doorlopende gevelbreedte zonder tussenvolume, omvattende de toonzaal, het magazijn, het werkhuis en het bureau.

In de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2011 wordt het volgende gesteld:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen verleende in zitting van 08/02/2010 reeds een stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van deze handelszaak met 2 appartementen. Door Ruimte en Erfgoed werd beroep ingesteld bij de Bestendige Deputatie tegen deze beslissing.

Het beroepsschrift werd door de Bestendige Deputatie niet ingewilligd en bouwvergunning werd verleend.

De vernietiging van de beslissing werd door Ruimte en Erfgoed gevraagd bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze procedure werd bij Raad voor Vergunningsbetwistingen stopgezet omwille van de indiening van een nieuw dossier.

...”

In strijd met deze laatste zin werd onderhavige procedure niet ‘stopgezet’. Dit kan ook niet aangezien [REDACTED] in onderhavige procedure niet de verzoekende partij is en ook niet is tussengekomen als belanghebbende partij.

De verzoekende partij doet ook geen afstand van de door haar ingestelde vordering tot vernietiging.

3.

Ter openbare terechtzitting van 27 september 2011 stelt de raadsman van de verzoekende partij dat uit de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2011 minstens impliciet kan afgeleid worden dat de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning verzaakt heeft aan de uitvoering van de bestreden beslissing.

Ter openbare terechtzitting van 27 september 2011 verklaart de raadsman van de verzoekende partij tevens dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2011 definitief is geworden en dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar deze vergunning dus aanvaard heeft.

Deze raadsman stelt niet langer belang te hebben de ingestelde vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing te handhaven, doch vraagt omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer, de bestreden beslissing te willen vernietigen.

Beoordeling door de Raad

De Raad is van oordeel dat, door het feit dat de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2011 niet identiek is aan de bestreden beslissing, wat het voorwerp betreft, de ingestelde vordering nog steeds ontvankelijk is wat het voorwerp betreft.

De Raad stelt tevens vast dat de begunstigde van de bestreden beslissing, door het bekomen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning, niet expliciet verzaakt heeft aan de uitvoering van de bestreden beslissing, juist omwille van het feit dat het voorwerp van de stedenbouwkundige vergunningen niet identiek is. Gelet op het ontbreken van enige tussenkomst van de bouwheer in onderhavige procedure kan slechts impliciet een verzaking afgeleid worden aan de uitvoering van de bestreden beslissing, enerzijds omdat de bouwheer de nieuwe stedenbouwkundige aanvraag heeft ingediend om tegemoet te komen aan de opmerkingen van de verzoekende partij, en anderzijds omdat het onmogelijk is om beide stedenbouwkundige vergunningen op [REDACTED] uit te voeren.

Tevens dient de vraag gesteld te worden of de verzoekende partij op heden nog enig belang heeft bij het voortzetten van de ingestelde procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing. De verzoekende partij heeft immers bekomen wat zij wou: op de voorziene inplantingsplaats een project dat beantwoordt aan haar voorstellen, voornamelijk wat betreft de bouwdiepte en de integratie in de onmiddellijke omgeving. Ter openbare terechtzitting heeft zij dan ook duidelijk te kennen gegeven dat zij de nieuwe stedenbouwkundige vergunning, die inmiddels definitief is geworden, aanvaardt en dat zij geen verder belang meer heeft bij de voorzetting van de ingestelde vordering.

De Raad kan alleen maar vaststellen dat bij de nieuwe stedenbouwkundige vergunning van 10 juni 2011 de bouwdiepte inderdaad fel werd gereduceerd en dat het ontwerp fundamenteel afwijkt van wat eerder werd vergund en het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Niettegenstaande deze vaststelling is de Raad van oordeel dat de duidelijkheid in het rechtsverkeer er zich tegen verzet dat de bestreden beslissing in rechte zou blijven bestaan en dat, zonder dat de wettigheid van de bestreden beslissing dient beoordeeld te worden, om reden van rechtszekerheid de bestreden vergunningsbeslissing dient vernietigd te worden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010 waarbij aan de [REDACTED] onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een handelszaak met 2 appartementen, op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
3. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 4 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS