

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1105
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0652/A

Verzoekende partijen	1. de heer Hubert DE CREMER 2. mevrouw Nicole MAESSCHALCK vertegenwoordigd door advocaat Sophie DE BEUSELINCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 9070 Destelbergen, Eenbeekstraat 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partij	de heer Matthias VELLEMAN vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juni 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem van 29 december 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het heraanleggen met uitbreiding van een oprit op een perceel gelegen te Affligem, Kerkstraat 43, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 134C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 september 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkommende partij met een beschikking van 12 oktober 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 16 mei 2017.

Advocaat Benjamin CHAMON *loco* advocaat Sophie BEUSELINCK voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Philippe VAN WESEMAEL voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Op 27 juni 1969 verleent het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor drie kavels. Kavel 1 + 2 waren voorzien voor een 'te koppelen residentiële woning', terwijl kavel 3 bedoeld was voor een alleenstaande residentiële eengezinswoning. Loten 1 en 2 zijn eigendom van de verzoekende partijen. Lot 3 behoort toe aan de tussenkomende partij.

Op 12 januari 1973 worden de kavels 1 en 2 samengevoegd tot één kavel voor een vrijstaande eengezinswoning. De kavel 3 wordt omgevormd tot een lot 2 met een grotere oppervlakte.

Op 5 december 2013 weigert de verwerende partij in beroep een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij voor de regularisatie van het plaatsen van een lichtreclame wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften die enkel residentieel gebruik toelaten. Een lichtreclame in functie van een horeca-uitbating (frituur) is niet mogelijk.

Op 12 december 2013 weigert de verwerende partij in beroep een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van het uitbreiden van de bestaande oprit in functie van parkeergelegenheid voor de frituur wegens strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften die enkel residentieel gebruik toelaten en geen horecafunctie mogelijk maken.

2.

De tussenkomende partij dient op 14 januari 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem een aanvraag in voor een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te Affligem, Kerkstraat 43. Deze gevraagde wijziging wordt vergund met een beslissing van de verwerende partij van 25 september 2014. De verzoekende partijen hebben tegen beslissing een vordering tot vernietiging ingediend bij de Raad waar het dossier is gekend onder het rolnummer 1415/0194/A/2/0164.

3.

De tussenkomenende partij dient op 17 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Affligem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het heraanleggen van een oprit" op een perceel gelegen te Affligem, Kerkstraat 43.

In haar motivatienota stelt de tussenkomenende partij dat de reden voor de heraanleg de zeer slechte staat is van de huidige oprit, wat voor haar handelszaak geen zicht is. Ze stelt verder klachten te krijgen van de klanten wat de staat van oprit betreft en dat dit slechte reclame is. Ze wenst een heraanleg te doen in klinkers.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling '110/FL/91' van 27 juni 1969, zoals gewijzigd op 12 januari 1973 en op 25 september 2014

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 14 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

" ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op het aanleggen van een verharding in de voortuin. De huidige verharding in kasseistenen is er slecht aan toe en wordt heraangelegd met een klinkerverharding. Ze wordt ook gedeeltelijk uitgebreid. Het betreft een oprit van ±10.40m breedte over de volledige diepte van de voortuin, zijnde ±11.80m in het verlengde van de frituur die is ondergebracht in de voormalige garage, in het linker deel van de woning. Naast de oprit worden ook de verharde strook tegen de voorgevel van de woning en de twee padjes langs de linker- en rechterzijgevel opnieuw aangelegd. De strook aan de voorgevel wordt ±2.60m diep en ±13.00m lang. De twee zijdelingse padjes zijn benaderend ±12.00m en ±10.00m diep. Voor deze twee padjes is geen breedte aangeduid. De rest van de voortuin, links en rechts van de oprit met parkeerruimte, blijft behouden als grasoppervlak.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen in het centrum van Hekelgem, langs de oostzijde van de Kerkstraat op de hoek met de Kapruinweg, ten noorden van- en op ongeveer 500m van de kerk. De Brusselbaan, N9, ligt op ongeveer 250m ten noorden. De Kerkstraat is een straat met een verscheidenheid aan bebouwing. Ze is gedeeltelijk ingevuld met woningen in gesloten verband en eveneens vrijstaande eengezinswoningen. Het achtergelegen woonuitbreidingsgebied is nog vrij van bebouwing.

De Kerkstraat wordt in hoofdzaak gekenmerkt door residentiële bebouwing. Meer naar de steenweg toe zijn er enkele handels- en horecazaken aanwezig. Zowel links als rechts van het perceel van de aanvraag staat een vrijstaande eengezinswoning.

De kavel heeft een driehoekige vorm en eindigt achteraan in een punt. De kavel heeft een totale breedte van ±38.00m aan de straat. De vrijstaande eengezinswoning staat ingeplant op minimum 8.00m en maximum 12.00m van de straat en heeft een breedte van 15.00m en een maximale diepte van 12.00m. De woning heeft één bouwlaag en een zadeldak. In de voortuin is er naast de brievenbus een uithangbord geplaatst waarop reclame wordt gemaakt voor Frituur 't Genieterken. De uitbating is ondergebracht in de oorspronkelijke garage van de woning. Op de bestaande verharding in de voortuin wordt geparkeerd door de klanten van de frituur. De strook tegen de voorgevel wordt in de zomer ingericht met twee houten tafels in functie van de frituur.

...

5.7 Beoordeling

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

De aanvraag betreft een heraanleg en gedeeltelijke uitbreiding van de verharde oppervlakte. Er zal beperkt een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. De totale oppervlakte bedraagt benaderend 180m². Er wordt opgelegd om de verharding aan te leggen in waterdoorlatende klinkers met uitsparingen ofwel worden de bestaande kasseien hergebruikt en aangelegd met een voegbreedte van minimaal 2 cm zodat het hemelwater voldoende kan indringen in de ondergrond. Deze waterdoorlatendheid in combinatie met een afstroming naar het naastgelegen gras in de voor- en zijtuin zal ervoor zorgen dat de waterafvoer voldoende gemilderd wordt. Hierdoor kan in alle redelijkheid aangenomen worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling 110/FL/91, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 27 juni 1969 en gewijzigd op 12 januari 1973. Op 13 mei 2014 heeft het college van burgemeester en schepenen een wijziging van verkavelingsvergunning verleend die bevestigd is door de deputatie op 25 september 2014. Tegen deze beslissing is beroep aangetekend door derden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen met vraag van vernietiging. Zolang de Raad hierover geen uitspraak doet blijft de verkavelingswijziging van kracht.

De verkavelingswijziging voorzag in de volgende wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften: nevenbestemming van het hoofdgebouw: enkel functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, handel, horeca, dienstverlening en ambacht zijn toegelaten, mits aan alle van de volgende vereisten voldaan is:

- de woonfunctie blijft behouden als hoofdfunctie;
- de complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100m²;
- de functie is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats;
- de frituur heeft een oppervlakte van $\pm 55\text{m}^2$; de koelinstallatie dient te voldoen aan de vereiste geluidsnormen, de afvoer van vuile lucht mag niet in de zijgevel uitkomen en kan via een schacht naar boven door het dak afgevoerd worden.

Voor het overige bleven alle oorspronkelijk goedgekeurde algemene en bijzondere stedenbouwkundige voorschriften behouden.

Deze stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald bijlage Ib van de oorspronkelijke verkaveling, vermelden aangaande de voortuin het volgende: "Achteruitbouwstroken vanaf de wegenis dienen te worden beplant op de helft van hun oppervlakte." De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, bijlage II, stellen geen specifieke eisen omtrent de invulling van de achteruitbouwstrook en vermelden enkel "Afritten onder straatpeil naar ondergrondse garages in de achteruitbouwstrook zijn verboden."

c) De huidige aanvraag betreft het heraanleggen en uitbreiden van de verharding in de voortuinstrook. Oorspronkelijk was er bij de woning, die een volledig residentiële bestemming had, een verharding in kasseien met een beperktere oppervlakte. Er was een smallere oprit vanaf de straat die naar links toe schuinoplopend verbreedde en zo ongeveer 2 wagens kon stallen naast een vrije doorgang naar de garage. In 2013 is er een frituur gekomen in de oorspronkelijke garage. Uit luchtfoto's blijkt dat ook in 2013 de verharding werd uitgebreid tot één rechthoek zodat nu ongeveer vier wagens dwars kunnen parkeren. Het is in hoofdzaak deze verharding die wordt heraangelegd gelet op de slechte toestand waarin deze kasseiverharding zich vandaag bevindt. Dit inclusief een beperkte uitbreiding in de strook aan de voorgevel zodat deze over de volledige breedte 2.60m wordt en de aanleg van een smal padje langs de twee zijgevels.

De beroepsindiener haalt aan dat het plan te schetsmatig is en dat er afmetingen zijn die niet correct zijn. Het bijgevoegd plannetje is inderdaad summier maar geeft wel duidelijk de bedoeling aan. Foto's verduidelijken de huidige toestand en geven een correct beeld van de voorliggende aanvraag. Wanneer er bijkomend gekeken wordt op een kadasterplan kunnen dezelfde afstanden vastgesteld worden. Op het plan dient aangeduid te worden dat de twee padjes langs de zijgevels een breedte zullen hebben van 1.00m. De strook ter hoogte van de voorgevel blijft beperkt tot 2.60m diepte. Daarnaast blijft de breedte van de huidige oprit behouden op 10.40m. Deze maten geven voldoende duidelijkheid omtrent de aanvraag.

De totale oppervlakte die wordt verhard in de voortuin bedraagt $\pm 158\text{m}^2$ (exclusief de twee zijpadjes van 10m² en 12m²). Het perceel heeft een grote breedte van $\pm 38.00\text{m}$ aan de straat waardoor er een grote voortuin is. De rest van de voortuin is als een groene tuin aangelegd waarbij het gras behouden blijft. Na berekening gaat het om een grasoppervlakte van $\pm 114\text{m}^2$ links van de verharding en $\pm 106\text{m}^2$ rechts van de oprit.

Er mag gesteld worden dat het gedeelte dat wordt verhard in de achteruitbouwstrook in elk geval kleiner blijft dan het gedeelte van de voortuin dat met gras is aangelegd. Er is voldaan aan het stedenbouwkundig voorschrift dat stelt dat minimum de helft van de oppervlakte van de achteruitbouwstrook moet worden beplant.

d) Deze heraanleg en uitbreiding kaderen in de aanwezigheid van de functie van de frituur die is ondergebracht in de voormalige garage van de woning. Deze functie is toelaatbaar volgens de functiewijziging van de verkaveling die werd goedgekeurd door de deputatie op 25 september 2014.

Het is ruimtelijk aanvaardbaar dat voor deze functie een minimum aantal parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein. Door voorliggende aanvraag bestaat de mogelijkheid voor het stallen van 4 wagens. Dit zal de last aangaande parkeren op het openbaar domein verminderen, wat enkel positief is.

Om de problematiek die wordt aangehaald door de eigenaar van het linker aanpalend perceel aangaande mogelijke last van de koplampen van de auto's die manoeuvreren op het perceel te beperken wordt opgelegd om een dichte buxushaag aan te planten onmiddellijk links van de verharding met een hoogte van 1.00m. Doordat het terrein in lichte helling ligt is het inderdaad mogelijk dat de bestaande haag op de perceelsgrens het licht van de koplampen niet tegenhoudt. Een dichte taxushaag onmiddellijke naast de verharding kan dit wel.

e) De parkeerplaatsen op zich dienen niet bij de oppervlakte van de handelszaak geteld te worden aangezien het enkel gaat om het parkeren van wagens van de klanten en van de bewoners van de woning. Het gedeelte waar de helft van het jaar 2 banken worden geplaatst zou meegerekend kunnen worden. Dit betreft een beperkte oppervlakte van ongeveer 15m². De frituur heeft intern een oppervlakte van ±55m². De maximaal toegelaten oppervlakte van 100m² wordt niet overschreden.

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep slechts een beperkte impact. De schaal van het project en het ruimtegebruik wijzigen amper en passen binnen de directe omgeving. De bouwdichtheid wijzigt niet. De aanvraag heeft geen gewijzigde impact op de mobiliteit en het parkeren op het eigen perceel zal op een betere manier kunnen gebeuren.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de verharding in de voortuin blijft minder dan de helft van de volledige oppervlakte van de achteruitbouwstrook; de aanvraag is verenigbaar met de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende verkaveling;
- door deze verharding wordt de mogelijkheid gecreëerd voor het parkeren van 4 wagens waardoor de parkeerlast op het openbaar domein wordt weggenomen;
- de vermelding van enkele maten op het plannetje zorgt voor een duidelijk vastgelegde oppervlakte van de gevraagde verharding;
- het aanleggen van de verharding met waterdoorlatende klinkers zorgt ervoor dat er geen wateroverlast te verwachten valt;
- de mogelijke hinder op het aanpalend perceel door de koplampen van de auto's die parkeren wordt weggenomen door het planten van een dichte taxushaag van 1.00m hoogte onmiddellijk links naast de verharding.

...

De aanvraag ingediend door Mathias Velleman-Tinneke Van der Borcht, Kerkstraat 43, 1790 Affligem inzake het heraanleggen van een oprit, gelegen Kerkstraat 43 te Affligem, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie D, perceelnummer 134/c te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de twee zijpadjes links en rechts van de woning hebben een breedte van 1.00m, de strook ter hoogte van de voorgevel is 2.60m diep en de totale breedte van de oprit bedraagt 10.40m;*
 - onmiddellijk links van de verharding wordt een dichte haag aangeplant tot 1.00m hoogte die het hele jaar door groen en dicht blijft, bijvoorbeeld een taxushaag;*
 - de verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende klinkers met uitsparingen ofwel hergebruik van de bestaande kasseien met een voegbreedte van minimaal 2cm;*
- ...*

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – Heropening van de debatten

Onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partijen ingeroepen middelen ten aanzien van de bestreden beslissing, kan de Raad op grond van artikel 4.8.9 VCRO steeds ambtshalve middelen inroepen voor zover deze middelen de openbare orde betreffen. Het gebrek aan de wettelijk vereiste rechtsgrond wordt geacht een middel van openbare orde uit te maken.

De Raad stelt vast dat de gevraagde heraanleg met uitbreiding van de oprit volledig kadert in de uitbating van de frituur van de tussenkomende partij.

Dit blijkt uit de motiveringsnota bij de aanvraag doch ook uit de bestreden beslissing zelf die het volgende stelt:

“Deze heraanleg en uitbreiding kaderen in de aanwezigheid van de functie van de frituur die is ondergebracht in de voormalige garage van de woning. Deze functie is toelaatbaar volgens de functiewijziging van de verkaveling die werd goedgekeurd door de deputatie op 25 september 2014.”

De vergunning tot het wijzigen van de verkavelingsvergunning die op 25 september 2014 werd verleend door de verwerende partij en die als nevenfunctie een handelsuitbating (van de frituur) in de betrokken verkaveling toestaat, is door de Raad vernietigd met een arrest van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/1617/1103.

De Raad stelt als uitgangspunt dat de stedenbouwkundige vergunning die op voormelde wijzigende verkavelingsvergunning is gesteund, zijn rechtsgrond heeft verloren.

Dit gegeven werd nog niet aan tegenspraak onderworpen. Het pas dan ook de debatten op dit punt te heropenen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Matthias VELLEMAN is ontvankelijk.
2. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
3. De partijen worden uitgenodigd om binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat de dag na deze van de betekening van huidig tussenarrest, de Raad en de andere partijen een aanvullende nota te bezorgen met betrekking tot het in het onderdeel VI. geformuleerde ambtshalve middel.
4. De behandeling van de zaak wordt verdaagd naar de openbare zitting van 26 september 2017 om 13u30 in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.
5. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit tussenarrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS