

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0086 van 1 augustus 2011
in de zaak 1011/0729/SA/1/0678

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Joost BOSQUET
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Verzoekende partij
tot
tussenkomsst:*

het **OCMW van WOMMELGEM**, vertegenwoordigd door de raad voor
maatschappelijk welzijn, met administratieve zetel te 2160 Wommelgem
Handboogstraat 36

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Francine WACHSSTOCK
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Van Bréestraat 20

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 april 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen, van 7 maart 2011 waarbij aan de verzoekende partij tot tussenkomsst de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juli 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en haar advocaat Matthias VALKENIERS, die loco advocaten Peter FLAMEY en Joost BOSQUET optreedt, advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Willem SLOSSE optreedt voor de verwerende partij, en advocaat Philippe SCHARF, die loco advocaat Francine WACHSSTOCK optreedt voor de verzoekende partij tot tussenkomst, zijn gehoord.

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 9 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij tot tussenkomst bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de nieuwbouw van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen”*.

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

De percelen zijn niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

De percelen zijn gelegen binnen de begrenzing van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”, zoals vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 juni 2006. De percelen zijn gelegen binnen de afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Antwerpse in de toekomst kan gebeuren.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november tot en met 29 december 2010, worden vier bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem brengt op 29 december 2010 een gunstig advies uit.

Het provinciebestuur van Antwerpen, Dienst Welzijn – Centrum voor Toegankelijkheid, verleent geen advies omdat het stelt dat het project niet onder de toepassing valt van de normen betreffende de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed brengt op 6 december 2010 een gunstig advies uit.

Op 7 maart 2011 beslist de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en ze overweegt hierbij het volgende:

“ ...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

De aanvraag is gelegen in het centrum van Wommelgem. Ten noordwesten van de kern. De omgeving kenmerkt zich als een residentiële buurt met een sporthal en een kleine groene long (een speelpark: speeltuin met voetbalveld).

- de gewenste ontwikkelingen

Tussen het speelpark en [REDACTED] is een braakliggend stuk grond gelegen. Hier zal een gebouw opgericht worden haaks op de [REDACTED]. In functie van de weg worden zes parkeerplaatsen voorzien met daarachter het nieuwe gebouw.

Het gebouw met de technische ruimte wordt opgericht op 2,5m van de perceelsgrens. Er wordt echter geen woongelegenheid voorzien met daarachter het nieuwe gebouw.

Er wordt een appartementsgebouw opgericht van twee bouwlagen met een afhellend dak. In het appartement worden 12 woongelegenheden ondergebracht waarvoor acht voorbehouden als seniorenflat en vier als sociale woning.

De oriëntatie van het gebouw, doordat het haaks op de straat staat, zorgt ervoor dat de eigenlijke voorkant van het gebouw wordt gericht naar het speelpark en de achtergevel naar de tuin van de woning [REDACTED]. De voorkant heeft een nokhoogte van 7.45m en de achtergevel heeft een nokhoogte van 6.26m.

Het totale gebouw is circa 52m lang en 12m diep voor de woongelegenheden, en 18m diep vooraan met de technische ruimte.

Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt de toegang voorzien langs de kant van het speelpark en voor het eerste verdiep wordt er links vooraan een gezamenlijke toegang voorzien met een overloop waardoor al de appartementen langs dezelfde buiten overloop bereikbaar zijn (ook langs de kant van het speelpark).

De twee eerste appartementen op het gelijkvloers worden voorzien met een extra terras vooraan. De andere appartementen op het gelijkvloers worden allen voorzien van een tuin achteraan met een fietsberging. De tuinen zijn langs de achterkant ook bereikbaar dmv een gedeeld toegangsweggetje.

Op het gelijkvloers wordt achter de gezamenlijke toegang voor het eerste verdiep een fietsenberging en containerruimte voorzien dat ook langs achter bereikbaar is.

De appartementen op de eerste verdieping hebben hun terras langs de kant van het speelpark achter de overloop. De terrassen worden afgescheiden door een groenscherm van 1.5m.

Het gebouw wordt opgetrokken in rode gevelsteen en een klein deel in aluminium en wordt afgewerkt met een groen dak.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen – houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid

De omgeving kenmerkt zich als een woonbuurt. Hierdoor is het voorgestelde, 12 appartementen, functioneel inpasbaar in deze omgeving.

- mobiliteitsimpact

Er wordt parking voorzien waardoor er geen extra parkeerlast op de straat wordt gelegd.

- *Schaal*

De omgeving kenmerkt zich met woningen met verschillende kroonlijst- en nokhoogten en verschillende dakvormen. De [REDACTED] is een doodlopende straat en de aanvraag situeert zich meer naar het einde van de straat toe.

Aan de linkerkant van het perceel in aanvraag zijn er twee woningen ingeplant onder de vorm van twee kopgebouwen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met een verdieping onder een zadeldak. De voortuinen zijn deels en volledig verhard. Er is parkeergelegenheid voor de voortuinen en een van de woningen heeft een garage op het gelijkvloers.

Aan de rechterkant is er een open ruimte van circa 39m, die ingericht is als speeltuin. Voorliggend blijven de parkings behouden. Naast deze open ruimte bevinden zich vijf blokjes van gekoppelde woningen met een bouwlaag met plat dak.

Aan de overkant van de straat bevindt zich recht tegenover het nieuwe project een tuin die afgeboord is met een haag. De woning van de tuin bevindt zich er rechts van en bestaat uit twee bouwlagen onder het zadeldak en een garage in de tuin. De voortuin is verhard. Links van de tuin bevinden zich vier blokjes van gekoppelde woningen (en gekoppelde garages) die bestaan uit twee bouwlagen onder het zadeldak. De voortuinen zijn deels verhard.

Dieper de straat in (rechts van de woning van de tuin) bevinden zich twee vrijstaande woningen die bestaan uit een woonlaag onder het schilddak.

De aanvraag blijft binnen het gabarit van twee bouwlagen met schuin dak, waardoor het inpasbaar is in de omgeving. De voortuin wordt verhard.

Gelet op de grootte van het perceel in aanvraag, en het feit dat een groot deel van het perceel als groene zone behouden blijft, is het voorzien van 12 woongelegenheden op deze locatie in overeenstemming met de schaal van de omgeving.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het gebouw wordt compact gebouwd met toch nog ruimte voor groene ruimten.

Gelet op de aard van de appartementen zijn deze klein waardoor er meer in het gebouw kunnen worden voorzien. Eén van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen t laten dichtslippen. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen.

Binnen de afbakening van het Stedelijke gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen/ha en max. 100 woningen/ha. De dichtheid voldoet hieraan.

- *visueel-vormelijke elementen*

Aangezien het nieuwe gebouw haaks op de weg wordt ingeplant wordt de visuele impact kleiner. Het gebouw is op zulke manier ontworpen met o.a. het schuine groene dak dat het niet als een massief blok wordt aanvoeld maar eerder oogt als gesloten eengezinswoningen.

- *cultuurhistorische aspecten*

niet van toepassing

- *het bodemreliëf*

het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

- *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

niet van toepassing.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag voor het bouwen van 12 appartementen wordt gunstig bevonden en kan vergund worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN HET VERZOEK TOT TUSSENKOMST

Het OCMW van WOMMELGEM vraagt met een op 28 april 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 23 mei 2011, dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

In deze beschikking wordt aan de verzoekende partij tot tussenkomst evenwel slechts voorlopig toelating verleend om in het geding tussen te komen. De verzoekende partij tot tussenkomst wordt verzocht een afschrift van haar beslissing om bij de Raad in rechte te treden bij te brengen, minstens op de zitting die zal worden georganiseerd omtrent het schorsingsverzoek en bij haar uiteenzetting ten gronde.

De verzoekende partij tot tussenkomst heeft ter openbare terechtzitting van 4 juli 2011 een beslissing bijgebracht van haar raad voor maatschappelijk welzijn van 3 mei 2011.

De Raad oordeelt dat een onderzoek van en een uitspraak over het verzoekschrift tot tussenkomst zich nu nog niet opdringt: zoals hierna zal blijken dringt de verzoekende partij momenteel immers niet aan op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing omdat de verzoekende partij tot tussenkomst op de openbare terechtzitting van 4 juli 2011 verklaard heeft geen aanvang te zullen nemen met de uitvoering der werken tot bij de uitspraak ten gronde over het beroep tot vernietiging.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Overeenkomstig artikel 4.7.26, §4, 5° VCRO moet de verwerende partij de bestreden beslissing niet betekenen aan de verzoekende partij en de beroepstermijn van de verzoekende partij begint, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, dan ook pas te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

Het administratief dossier bevat geen attest van aanplakking, maar alleen de op 7 maart 2011 gedateerde brief waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing betekent aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wommelgem, waardoor krachtens artikel 4.7.26, §4, 6° VCRO de termijn van 10 dagen begint te lopen waarover de verzoekende partij tot tussenkomst beschikt om tot aanplakking over te gaan.

Zelfs al kan de Raad niet vaststellen vanaf wanneer de bestreden beslissing is aangeplakt, het beroep is in elk geval tijdig, aangezien het is ingesteld op 6 april 2011, dit is binnen dertig dagen na 7 maart 2011, dit is de dag waarop de bestreden beslissing is genomen.

De bestreden beslissing kan immers pas na 7 maart 2011 aangeplakt worden, zodat het beroep in elk geval binnen de termijn van 30 dagen na aanplakking is ingesteld.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat zij derde belanghebbende is in de zin van artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 3° VCRO en wijst er op dat zij eigenaar is van de woning gelegen te Wommelgem, ■■■■■, die onmiddellijk grenst aan de percelen waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft.

Volgens de verzoekende partij vloeit uit dit nabuurschap rechtstreeks voort dat zij zal worden blootgesteld aan allerhande hinderaspecten en nadelen, nu er met het bestreden besluit een uiterst atypische inplanting van de gebouwen wordt voorzien waarbij het appartementsgebouw als geheel haaks wordt ingeplant ten opzichte van de ■■■■■ en dus ook ten opzichte van het reeds bestaande woonlint.

De verzoekende partij stelt verder dat door deze atypische inplanting zes tuinen onmiddellijk aan haar perceel zullen grenzen, terwijl bij een voortzetting van de heersende lintbebouwing de verzoekende partij slechts de lasten van één aangrenzende tuin zou moeten dragen.

Tenslotte vermeldt de verzoekende partij dat bovendien ook de toegangswegen naar de afvalbergingen en 6 tuinbergingen onmiddellijk parallel aan haar perceelsgrens zullen lopen en dat de appartementen, die zullen worden voorzien op de eerste verdieping, rechtstreeks inkijk zullen geven op haar eigendom.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad

Door in haar verzoekschrift te verwijzen naar een atypische inplanting van het project waardoor zes tuinen onmiddellijk aan haar perceel grenzen, evenals naar de inkijk en de aantasting van de privacy en het rustig woongenot, maakt de verzoekende partij voldoende aannemelijk dat zij als eigenaar en bewoner van het naastliggende pand zowel rechtstreekse als onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien worden de aard en de omvang van deze hinder en nadelen, in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO, voldoende concreet omschreven en valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter openbare terechtzitting van 4 juli 2011 verklaart de raadsman van de verzoekende partij tot tussenkomst dat de verzoekende partij tot tussenkomst, in afwachting van een uitspraak door de Raad over het beroep tot vernietiging, geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken.

De raadsman van de verzoekende partij bevestigt vervolgens ter openbare terechtzitting van 4 juli 2011 dat de verzoekende partij in dat geval niet aandringt op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging kan alleen bevolen worden wanneer die schorsing op de een of andere manier voor de verzoekende partij nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de verzoekende partij tot tussenkomst, als begunstigde van de bestreden beslissing, zich er toe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren, en dit tot aan de uitspraak over het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partij geen nut meer, omdat de bestreden beslissing haar in die periode geen nadeel kan berokkenen.

In deze omstandigheden stelt de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald uit.

Indien zou blijken dat de verzoekende partij tot tussenkomst zich niet houdt aan haar belofte en toch nog tot uitvoering van de bestreden beslissing zou overgaan, kan de verzoekende partij de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.
2. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 augustus 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS