

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0355 van 15 december 2015
in de zaak 1213/0493/A/3/0457

In zake: de heer **Danny VAN ROOY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Geert VRINTS
kantoor houdende te 2390 Malle, Hoge Warande 10A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij: het college van burgemeester en schepenen van de **stad HOOGSTRATEN**

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hoogstraten van 24 april 2006 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het uitbreiden en regulariseren van een woonhuis.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2320 Hoogstraten, Katelijnestraat 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 274F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Geert VRINTS die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende en tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

Het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN verzoekt met een aangetekende brief van 16 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Nadat een eerdere aanvraag op 30 januari 2006 werd geweigerd, dient de verzoekende partij op 20 maart 2006 (datum van het ontvangstbewijs) bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een woning”*.

De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van een woning tot aan de perceelsgrens en de regularisatie van de oprichting van een wasplaats, palend aan de woning.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied.

Het perceel is thans gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, “Centrum Westkant: gedeeltelijke herziening”, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 februari 2013. De Raad van State heeft het beroep tot nietigverklaring van de verzoekende partij tegen het goedkeurings- en vaststellingsbesluit van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan verworpen met een arrest van 20 april 2015 (nr. 230.892).

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

De tussenkomende partij weigert op 24 april 2006 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er het op datum van 22 november 2001 bij ministerieel besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 001 Centrum-Westkant (herziening en uitbreiding), niet zijnde een bijzonder plan van aanleg,

bedoeld in artikel 15 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het bijzonder plan van aanleg vervangt voor dat gedeelte het gewestplan.

Volgens dit van kracht zijnde bijzonder plan van aanleg is het totale eigendom deels gelegen in een zone voor wonen in één- of meergezinswoningen (2.3), deels in een zone voor tuinen (2.9) en deels in een zone voor voortuinen (2.10).

...

De zone voor wonen kan bebouwd worden met een open of een half open bebouwing. De aanvraag betreft een half open bebouwing op de rechter perceelsgrens.

Een uitbreiding in deze strook is in strijd met het besluit van 25 juli 2005 zijnde een principieel akkoord met de gedeeltelijke vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 0001 'Centrum-Westkant' waarbij een bouwvrije strook van 3m t.o.v. het rechteraanpalende perceel wordt voorzien.

De aanvraag betreft eveneens het regulariseren van de oprichting van een wasplaats tot op 0,98m van de rechterperceelsgrens. Deze dient echter ingeplant te worden op de perceelsgrens, en voorzien van een plat dak.

Op het perceel bevindt zich een groene boogloods. Die werd opgericht zonder de vereiste stedenbouwkundige vergunning en dient verwijderd te worden van het terrein. Een dergelijk gebouw kan volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet opgericht worden in de zone voor tuinen.

De aanvraag is in overeenstemming met het geldende plan en met de stedenbouwkundige voorschriften zoals hoger omschreven en is in strijd met het besluit van de gemeenteraad d.d. 25 juli 2005 zijnde een principieel akkoord met de gedeeltelijke vervanging van het Bijzonder Plan van Aanleg nr. 001 'Centrum-Westkant' door middel van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Hierbij wordt oa. ook bepaald dat het perceel 274g en f, voor wat betreft zijn bouwstrook, wordt aangepast. Een bouwvrije strook van 3m t.o.v. het rechteraanpalende perceel wordt voorzien. De onderhavige aanvraag brengt de vervanging van het huidige bijzonder plan van aanleg in het gedrang.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 24 mei 2006 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2007 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en motiveert als volgt:

" ...

DEEL II: GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

...

*Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het op 22 november 2001 bij ministerieel besluit goedgekeurd **bijzonder plan van aanleg** 'Centrum Westkant' nr. 001.*

Op voormeld terrein zijn drie bestemmingszones van toepassing:

- *deels een **zone voor wonen** in één- of meergezinswoningen (2.3): Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting in ééngezinswoningen. Een maximum van drie wooneenheden mag binnen deze woningen worden voorzien en dit enkel op voorwaarde dat het morfologische karakter van een ééngezinswoning gerespecteerd wordt en behouden blijft en dat de vloeroppervlakte van ten minste één van de woningen minstens*

100m² bedraagt. Als nevenfunctie kunnen kleine kantoren en kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen toegelaten worden. De kantoor- of dienstverlenende functie wordt beperkt tot 50m² op voorwaarde dat daar in werkende(n) moeten wonen in het pand waarin het kantoor gelegen is.

- deels een **zone voor tuinen** (2.9): Deze zone wordt bestemd voor tuinen en open ruimten ten behoeve van de woonfunctie. Minstens 80% van de tuinen zijn vrij van verharding en bestaan uit bomen, heesters, siertuin of grasveld.
- deels een **zone voor voortuinen** (2.10): De voortuinstrook dient als een open en hoofdzakelijk groene ruimte gelegen tussen de voorbouwlijn en de rooilijn. Slechts 20% daarvan mag als oprit gebruikt worden. Andere activiteiten zijn niet toegelaten. Er bestaat een bouwverbod in deze strook. De scheiding tussen voortuinen en het openbaar domein kan bestaan uit haagaanplantingen met een maximum hoogte tot 1,40m en tuinmuurtjes uit duurzaam materiaal of metselwerk met een maximum hoogte van 0,8m.

Voormeld BPA legt op dat slechts 20% van de voortuinstrook als oprit gebruikt mag worden. De voorziene oprit neemt echter ongeveer 27% van de voortuinstrook in.

Aangezien de toetsing met de goede ruimtelijke ordening van doorslaggevend belang is, is het in casu niet opportuun het plan aan te passen tot de maximum verharding van 20%.

...

Conclusie m.b.t. de legaliteit: De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, noch met de decretale en reglementaire bepalingen; Meer bepaald is de aanvraag strijdig met de verordenende voorschriften van het geldend bijzonder plan van aanleg.

DEEL III: VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag werd in deel II strijdig bevonden met de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg nr. 001 'Centrum Westkant'. In dit bijzonder plan van aanleg zit de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening reeds vervat.

Op 25 juli 2005 werd een **principeel akkoord** afgesloten door de gemeente om het BPA 'Centrum Westkant' nr. 001 gedeeltelijk te vervangen door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit akkoord kan juridisch gezien geen dienst doen als weigeringsgrond voor de beoordeling van de aanvraag.

...

Indien enkel perceel 274 f in rekening wordt genomen, zoals beroeper aangeeft, bezit de woning door de uitbreiding geen tuinstrook. Om de woonkwaliteit van een woning te kunnen garanderen wordt een strook voor binnenplaatsen en tuinen van minimum 10m vooropgesteld. Door de geplande uitbreiding wordt slechts een strook van 1,94m opengelaten, waardoor de aanvraag niet in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening.

...

Conclusie m.b.t. de opportuniteit: De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...”

Na de hoorzitting van 23 januari 2007 beslist de verwerende partij op 1 februari 2007 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

I. TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN DE VOOR DE PLAATS GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN.

...

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het op 22 november 2001 bij ministerieel besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Centrum Westkant' nr. 001.

Op voormeld terrein zijn drie bestemmingszones van toepassing:

- *deels een zone voor wonen in één- of meergezinswoningen (2.3): Deze zone is hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting in ééngezinswoningen. Een maximum van drie wooneenheden mag binnen deze woningen worden voorzien en dit enkel op voorwaarde dat het morfologische karakter van een ééngezinswoning gerespecteerd wordt en behouden blijft en dat de vloeroppervlakte van ten minste één van de woningen minstens 100m² bedraagt. Als nevenfunctie kunnen kleine kantoren en kleinschalige gemeenschapsvoorzieningen toegelaten worden. De kantoor- of dienstverlenende functie wordt beperkt tot 50m² op voorwaarde dat daar in werkende(n) moeten wonen in het pand waarin het kantoor gelegen is.*
- *deels een zone voor tuinen (2.9): Deze zone wordt bestemd voor tuinen en open ruimten ten behoeve van de woonfunctie. Minstens 80% van de tuinen zijn vrij van verharding en bestaan uit bomen, heesters, siertuin of grasveld.*
- *deels een zone voor voortuinen (2.10): De voortuinstrook dient als een open en hoofdzakelijk groene ruimte gelegen tussen de voorbouwlijn en de rooilijn. Slechts 20% daarvan mag als oprit gebruikt worden. Andere activiteiten zijn niet toegelaten. Er bestaat een bouwverbod in deze strook. De scheiding tussen voortuinen en het openbaar domein kan bestaan uit haagaanplantingen met een maximum hoogte tot 1,40m en tuinmuurtjes uit duurzaam materiaal of metselwerk met een maximum hoogte van 0,8m.*

Voormeld BPA legt op dat slechts 20% van de voortuinstrook als oprit gebruikt mag worden. De voorziene oprit neemt echter ongeveer 27% van de voortuinstrook in.

Aangezien de toetsing met de goede ruimtelijke ordening van doorslaggevend belang is, is het in casu niet opportuun het plan aan te passen tot de maximum verharding van 20%.

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming, noch met de decretale en reglementaire bepalingen; Meer bepaald is de aanvraag strijdig met de verordenende voorschriften van het geldend bijzonder plan van aanleg.

II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag werd in deel I strijdig bevonden met de voorwaarden van het bijzonder plan van aanleg nr. 001 'Centrum Westkant'. In dit bijzonder plan van aanleg zit de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening reeds vervat.

Op 25 juli 2005 werd een principieel akkoord afgesloten door de gemeente om het bijzonder plan van aanleg 'Centrum Westkant' nr. 001 gedeeltelijk vervangen door middel van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit akkoord kan juridisch gezien geen dienst doen als weigeringsgrond voor de beoordeling van de aanvraag.

...

Indien enkel perceel 274 f in rekening wordt genomen, zoals beroeper aangeeft, bezit de woning door de uitbreiding geen tuinstrook. Om de woonkwaliteit van een woning te kunnen garanderen wordt een strook voor binnenplaatsen en tuinen van minimum 10m vooropgesteld. Door de geplande uitbreiding wordt slechts een strook van 1,94m

opengelaten, waardoor de aanvraag niet in overeenstemming kan worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening.

...

De Raad van State heeft deze beslissing op vordering van de verzoekende partij vernietigd met een arrest van 25 juni 2010 (nr. 205.813).

Op 10 maart 2011 beslist de verwerende partij opnieuw om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

“ ...

Ondertussen werd het toen van kracht zijnde BPA gewijzigd via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Het RUP werd goedgekeurd op 16 oktober 2008 en gepubliceerd op 29 december 2008.

De bepalingen van het RUP zijn derhalve van toepassing.

...

Het voornoemde RUP voorziet echter een bouwvrije strook van 3m tussen de bouwstrook en de rechter perceelsgrens. De voorziene uitbreiding en regularisatie is derhalve in strijd met de bepalingen van het RUP.

Dit wordt ook niet ontkend door de beroeper. Beroeper heeft echter de vernietiging gevorderd van het RUP bij de Raad van State; Tot op heden heeft de Raad hierover nog geen uitspraak gedaan.

De bepalingen van het RUP dienen derhalve te worden toegepast, wat resulteert in een strijdigheid van de aanvraag met het RUP.

Derhalve kan geen vergunning worden verleend.

...”

Met een arrest van 24 oktober 2011 (nr. 215.968) heeft de Raad van State het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant” van de stad Hoogstraten vernietigd, en dit voor wat betreft de voorschriften en plannen van de zone 01 Hoek Katelijnestraat – Gravin Elisabethlaan.

Omdat als gevolg van dit vermeld arrest van de Raad van State de rechtsgrond van de beslissing van 10 maart 2011 vernietigd was, heeft de Raad beslissing van 10 maart 2011 vernietigd met een arrest van 7 november 2012 (nr. A/2012/0457).

De verwerende partij beslist op 7 februari 2013 in heroverweging om het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het dossier kent een uitgebreide historiek:

Een eerdere weigeringsbeslissing van deputatie van 1 februari 2007 werd vernietigd door de Raad van State bij arrest van 25 juni 2010, omdat de deputatie de bindende en verordenende kracht van het geldende BPA miskende door de aanvraag op basis van de goede ruimtelijke ordening te weigeren.

De nieuwe weigeringsbeslissing van deputatie van 10 maart 2011 werd vernietigd door de Raad voor vergunningsbetwistingen bij arrest van 7 november 2012, omdat het op dat ogenblik van toepassing zijnde RUP waarmee de aanvraag in strijd werd bevonden, vernietigd werd door de Raad van State op 24 oktober 2011 en dit RUP dus geen beoordelingsgrond meer vormt.

Omwille van de vernietiging van de voorschriften en plannen van het RUP zone 01, dient de aanvraag getoetst te worden aan de rechtstoestand zoals die op het ogenblik waarop beslist wordt van kracht is, ook indien de wetgeving na de behandeling in eerste aanleg gewijzigd werd

...

Dit wil zeggen dat de aanvraag dient getoetst te worden aan het geldende BPA 'Centrum Westkant' dd. 22/11/2001.

...

Volgende zones van het BPA zijn van toepassing op de aanvraag: zone 2.3, zone 2.10 en zone 2.9.

...

Bovendien stelt artikel 1.3.1 van het BPA 'Regels tav. bestaande gebouwen' dat enkel onderhouds- en kleine werken zijn toegelaten. Omvangrijke renovatiewerken, herbouw, uitbreiding en alle andere werken die de tegenstrijdige toestand bestendigen of verlengen, zijn verboden.

Voorliggende aanvraag betreft een aanzienlijke uitbreiding (met deels een regularisatie), waardoor de aanvraag dient te voldoen aan deze voorschriften van het BPA en de bestaande toestand dus niet mag bestendigen of uitbreiden.

Onder hoofdstuk 2 van de voorschriften van het BPA worden de bestemmingsvoorschriften toegelicht. De aanvraag valt onder volgende zones:

- artikel 2.3 'Zone voor wonen in één- of meergezinswoningen'.*
- Zone 2.9 is de 'zone voor tuinen' en deze zone is bestemd voor tuinen en open ruimte ten behoeve van de woonfunctie.*
- Zone 2.10 'Zone voor voortuinen' dient als een open en hoofdzakelijk groene ruimte. Er bestaat een bouwverbod in deze strook.*

Toetsing van de aanvraag aan de voorschriften leert ons het volgende:

Artikel 2.3: de aanvraag is in overeenstemming met de 'zone voor wonen'.

Artikel 2.9: een deel van het bestaande gebouw is gelegen in de zone voor tuinen. Op het bestemmingsplan is immers een bouwdiepte van 17m ingetekend. De bestaande toestand voorziet een bouwdiepte van 18m en is dus in strijd met de bestemmingszone artikel 2.9. Artikel 1.3.1 stelt bovendien dat bij omvangrijke uitbreiding geen tegenstrijdige toestanden kunnen bestendigd worden.

Artikel 2.10: in de voortuin wordt meer dan 20% verhard wat in strijd is met dit artikel.

Hoofdstuk 3 omschrijft de bebouwingsvoorschriften die van toepassing zijn in het BPA.

Artikel 3.2 'algemene bepalingen omtrent de inplanting en het profiel van de gebouwen' legt een gedetailleerde bebouwingswijze vast die van toepassing is op alle voorgaande artikels.

Artikel 3.2.1 stelt dat de toegelaten vorm van bebouwing is aangeduid op het bestemmingsplan. In casu gaat het over ofwel een open ofwel een halfopen bebouwing. De aanvraag voldoet hier niet aan, daar er een uitbreiding tot op de perceelgrens wordt voorzien en er dus geen halfopen bebouwing wordt voorzien.

Artikel 3.2.3 zegt dat bijgebouwen enkel kunnen opgetrokken worden, wanneer een volwaardige buitenruimte van minimum 70m² per woning gerealiseerd of behouden wordt. Wanneer het niet mogelijk is dat deze buitenruimte behouden blijft mag deze zone niet bebouwd worden. De aanvraag beschikt niet over een minimale buitenruimte van 70m², zodat er geen bijgebouwen kunnen worden toegelaten.

Artikel 3.2.4 stelt dat de afstand tot de zijperceelsgrenzen in open of halfopen bebouwing steeds min. 3 moet bedragen. Door de geplande uitbreidingen wordt deze minimale afstand tot de rechter perceelsgrens niet gerespecteerd. Hierop is geen uitzondering toegelaten.

Nalezing van het bestemmingsplan, de artikels 3.2.1 en 3.2.4 resulteren in een open of een halfopen bebouwingsmogelijkheid waarbij er ten opzichte van de linker perceelsgrens een duidelijke tuinzone is (artikel 2.9) en er ten opzichte van de rechter perceelsgrens met toepassing van artikel 3.2.4 een afstand van 3m moet gerespecteerd worden.

Gelet op voorgaande kan geoordeeld worden dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het BPA.

Een afwijking op basis van artikel 4.4.1 §1 van de VCRO kan niet worden toegelaten, omdat ten eerste het geen beperkte afwijkingen zijn ten opzichte van perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen zoals blijkt uit de toetsing van de aanvraag aan het BPA en ten tweede omdat de aanvraag niet werd onderworpen aan een openbaar onderzoek.

Het BPA is voldoende gedetailleerd en geeft een duidelijke visie weer, zodat de toetsing van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening hierin vervat zit. Tot hier de strijdigheid met het BPA.

Echter, ondertussen wordt, na het eerder vernietigde RUP, het nieuwe RUP 'Centrum Westkant' - gedeeltelijke herziening, dat het voornoemde BPA vervangt, ter definitieve goedkeuring aan de deputatie voorgelegd. Dit RUP is definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hoogstraten op 17 december 2012. Deputatie dient het RUP nog definitief goed te keuren.

Art. 4.3.2. van de Vlaamse Codex stelt dat een vergunning kan worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met een voorlopig vastgesteld ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze weigeringsgrond vervalt wanneer het plan geen bindende kracht heeft gekregen binnen de termijn waarbinnen het definitief kan worden vastgesteld. Het betreffende RUP vormt hier dus wel degelijk een juridische weigeringsgrond

Het bestemmingsplan van het RUP legt een zone voor tuinen vast (artikel 4), met ten opzichte van de rechterperceelsgrens een 3m brede strook, idem voor de zone voor voortuinen (artikel 3.1). In de zone voor voortuinen geldt bovendien een totaal bouwverbod.

De aanvraag voorziet over quasi de volledige bouwdiepte van het bestaande gebouw een uitbreiding tot op de rechter perceelsgrens. Er wordt geen 3m brede zijtuinstrook voorzien. Gelet op het bouwverbod in de zone voor voortuinen kan geoordeeld worden dat de aanvraag in strijd is met artikel 3.1. Bovendien mag in de zone voor tuinen, ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens, geen verdieping voorzien worden. De aanvraag voorziet daar een verdieping met slaapkamers.

Gelet op het totaal bouwverbod kan hierop geen afwijking worden toegestaan. Het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO strekt immers niet tot het omzeilen van een (absoluut) verbod. Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat immers slechts beperkte afwijkingen toe. (RvB, Kontich, 23/10/2012).

Zowel de toetsing van de aanvraag aan het oorspronkelijke BPA, als aan het nieuwe RUP toont aan dat ze niet voor vergunning vatbaar is.

De toetsing met de goede ruimtelijke ordening zit vervat in de toetsing van de aanvraag aan het voldoende gedetailleerde BPA.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met het BPA 'Centrum Westkant' dd. 22/11/2001.

Tevens is de aanvraag niet in overeenstemming met het nieuwe RUP 'Centrum Westkant' — gedeeltelijke herziening, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Hoogstraten op 17 december 2012.

Gehoord in zitting van 23 januari 2007, ...

Gelet op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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 VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.7.22 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO en van de 'rechten van verdediging'. Zij stelt hierbij als volgt:

“ ...

Artikel 4.7.22 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat voor elke beslissing in beroep een verslag moet uitgebracht worden door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit geldt dus ook wanneer, zoals in casu, de deputatie na vernietiging een nieuwe beslissing moet nemen.

Uit de thans bestreden beslissing kan niet uitgemaakt worden of de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een nieuwe verslag heeft opgesteld. Men verwijst in de beslissing wel naar 'het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar' zonder enige verdere precisering (zoals bvb. de datum). Mogelijk wordt het verslag bedoeld dat

n.a.v. de eerste beslissing in 2007 door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd opgesteld, doch dit verslag is, gelet op de vernietiging en gelet op het feit dat thans bestreden beslissing op een gans andere motivering is gesteund (cfr. infra), niet meer relevant.

14.

Anderzijds is aan verzoeker, voordat de bestreden beslissing genomen werd, ook geen kennis gegeven van het feit dat door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een verslag werd opgesteld, laat staan dat hij werd uitgenodigd om van dit verslag kennis te nemen.

Deze uitnodiging was nochtans noodzakelijk omdat verzoeker uitdrukkelijk had gevraagd om door de deputatie te worden gehoord. In de bestreden beslissing werd wel verwezen naar de hoorzitting dewelke op 23.1.2007 werd gehouden, doch het betreft hier de hoorzitting die werd georganiseerd in het kader van het eerste besluit van de deputatie dat later door de Raad van State werd vernietigd. Het decreet voorziet niet dat er geen hoorzitting meer moet georganiseerd worden na vernietiging van een besluit in het kader waarvan reeds een hoorzitting had plaats gevonden. De vernietiging heeft immers tot gevolg dat de procedure volledig opnieuw moet worden gevoerd, inclusief met hoorzitting,, zeker wanneer men, zoals in casu, de intentie blijkt te hebben het beroep op nieuwe gronden te verwerpen

De rechten van verdediging van verzoeker zijn fundamenteel geschaad doordat de deputatie een nieuwe beslissing heeft genomen zonder verzoeker uit te nodigen op een hoorzitting om over het nieuw op te stellen verslag stelling in te nemen.

...

1.2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van de materiële motiveringsplicht. De verzoekende partij stelt als volgt:

“...

In de eerste plaats is de formele motiveringsplicht geschonden in die zin dat men in het bestreden besluit enkel met een stijlformule verwijst naar het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op grond waarvan nochtans volgens artikel 4.7.23 § 1 VCRO de beslissing moet worden genomen. Zoals gezegd zijn geen concrete gegevens van het verslag, zoals de datum, in de beslissing opgenomen en is het zelfs niet onmogelijk dat met het verslag datgene bedoeld wordt dat in het kader van de eerste (vernietigde) beslissing werd uitgebracht. Bijgevolg kan helemaal niet nagegaan worden of de bevindingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar al dan niet gelijklopend waren met de redenen op grond waarvan de het beroep werd verworpen en de vergunning niet werd toegestaan en dient de beslissing te worden vernietigd (Raad voor Vergunningsbetwistingen, 2de kamer nr. A/2011/0005, 8.2.2011, TROS-nieuwsbrief 2011, afl. 6, 12).

16.

Anderzijds is ook de materiële motiveringsplicht miskend omdat de deputatie blijkbaar is uitgegaan van fundamenteel verkeerde gegevens om het beroep af te wijzen, meer bepaald op het feit dat de zowel gedeelte van het gebouw waarvan de regularisatie wordt gevraagd als het nieuwe gedeelte zich volgens het geldende BPA zouden bevinden in een bouwvrije strook van 3 meter en om die reden sowieso niet vergunbaar zouden zijn.

...”

2.
De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1.

De tussenkomenende partij antwoordt op het eerste middel:

“ ...

In casu houdt de vernietiging door de Raad voor Vergunningsbetwistingen van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van 10 maart 2011, de verplichting in voor de deputatie om opnieuw een beslissing te nemen over het administratief beroep van de vergunningsaanvrager.

Er dient te worden vastgesteld dat verwerende partij met de bestreden beslissing van 7 februari 2013 uitvoering heeft gegeven aan het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 7 november 2012.

Aangezien Uw Raad de verwerende partij niet beval tot het herdoen van (een deel van) de procedure, maar louter beval een nieuwe beslissing te nemen, heeft verwerende partij correct gehandeld. Een nieuwe hoorzitting was derhalve niet vereist. Evenmin was een nieuw verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereist. Verwerende partij mocht de procedure hervatten op het punt waarop de procedure volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen was misgelopen.

In casu werd de beslissing van verwerende partij van 10 maart 2011 vernietigd om reden dat met de bestreden beslissing de aanvraag werd geweigerd louter op grond van de strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant”... en om reden dat dit RUP ondertussen door de Raad van State werd vernietigd, zodat de bestreden beslissing geen rechtsgrond meer had. Hieruit volgt dat Uw Raad oordeelde dat in de bestreden beslissing zelf een fout sloop, dat de procedure misliep op het punt van het nemen van de beslissing over het beroep, en niet eerder in de procedure. Verwerende partij kon dan ook hervatten op het moment net vóór het nemen van de beslissing over het ingestelde beroep.

(...)

Besluitend dient vastgesteld te worden dat verwerende partij ingevolge van het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. A/2012/0457 van 7 november 2012 een nieuwe beslissing diende te nemen en dat deze beslissing genomen kon worden op basis van het onderzoek dat verwerende partij uitvoerde in functie van haar beslissing van 10 maart 2011 én in functie van haar beslissing van 1 februari 2007. Immers dient te worden vastgesteld dat in functie van de beslissing van 1 februari 2007 de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op 25 januari 2007 een verslag opmaakte en de partijen (...) in zitting van 23 januari 2007 werden gehoord. Op deze manier werd voldaan aan artikel 4.7.23§1 VCRO en is er geen sprake van procedurefouten. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar maakte een verslag op omtrent het ingestelde beroep en verzoekende partij heeft tijdens een hoorzitting haar standpunt uiteengezet.

Inzoverre de verzoekende partij in haar middel de schending inroept van de rechten van verdediging faalt dit middel naar recht. Wanneer de deputatie op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij immers op als orgaan van actie bestuur en niet als administratief rechtscollege.

...”

3.2.

De tussenkomenende partij antwoordt op het tweede middel als volgt:

“ ...

Met verwijzing naar de uiteenzetting ter weerlegging van het eerste middel, merkt verzoekende partij in tussenkomst op dat de verwerende partij ingevolge het vernietigingsarrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen een nieuwe beslissing diende te nemen, maar dat een nieuw verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet vereist was, en dat evenmin een nieuwe hoorzitting vereis was;

(...)

De stelling van verzoekende partij als zou het bestaande gebouw, noch het nieuwe gedeelte van het gebouw geen bijgebouw betreffen is niet correct.

ns het geldende BPA zouden bevinden in een bouwvrije strook van 3 meter en om die reden sowieso niet vergunbaar zouden zijn.

...”

4.1.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij met betrekking tot het eerste middel nog:

“ ...

In haar nota van 5.7.2013 stelt tussenkomende partij dat geen nieuw verslag door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar moest worden opgesteld en dat geen nieuwe hoorzitting moest worden georganiseerd omdat zulks niet in het vernietigingsarrest van 7.11.2012 was bevolen. Niets is minder waar. Elke beslissing van de deputatie moet volgens artikel 4.7.22 VCRO door een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden voorafgegaan en dit verslag moet zelfs vooraf worden meegedeeld indien om een hoorzitting werd gevraagd, ook indien zulks gebeurt na vernietiging en die verplichting in het vernietigingsarrest niet expliciet is opgenomen. Dt is zeker het geval indien zich, zoals in casu, nieuwe elementen hebben voorgedaan waarop de nieuwe beslissing ook is gebaseerd.

Terzake kan verwezen worden naar een gelijkaardige situatie waarin Uw Raad op 29.1.2013 uitspraak heeft gedaan (A/2013/0032):

(...)

Zoals in voornoemd arrest kan de Raad, gebruik makend van haar injunctierecht, in het uit te spreken arrest, naast de vernietiging, verwerende partij bevelen om, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, een hoorzitting te organiseren en verzoekende partij te horen na mededeling van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

...”

4.2.

Wat betreft het tweede middel dupliceert de verzoekende partij als volgt:

“ ...

Doordat kennelijk geen nieuw verslag is opgesteld en de vergunning (in beroep) trouwens om totaal andere redenen werd geweigerd dan diegene die in het oude (achterhaalde) verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar werden weerhouden, is de formele motiveringsplicht sowieso geschonden.

(...)

16 bis.

*In het arrest van 25.6.2010 van de Raad van State werd gezegd dat de gevraagde uitbreiding van de woning zich **volledig situeert binnen de zone voor wonen en dat de aanvraag niet mag geweigerd worden omwille van het ontbreken van een voldoende tuinstrook binnen de woonzone van dit BPA**. Gelet op het gezag van gewijsde van dit arrest kan dus de afwezigheid van een voldoende buitenruimte de*

weigering sowieso niet motiveren, ook al zouden bepaalde gedeelten van het gebouw als bijgebouw moeten worden beschouwd (quod non).

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert onder meer de schending aan van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23 §1 VCRO. Conform artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO dienen beroepsdossiers, die bij de deputatie werden betekend (in de betekenis van ingediend) vóór 1 september 2009, doch waarover de deputatie op die datum nog niet heeft beslist, behandeld te worden overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum. De bekendmaking en de uitvoerbaarheid van deze beslissingen worden daarentegen geregeld overeenkomstig artikel 4.7.23, §3 tot en met §5 VCRO.

Het bij de verwerende partij aanhangig gemaakt administratief beroep werd ingesteld vóór 1 september 2009 en de herstelbeslissing dateert van ná 1 september 2009 zodat, overeenkomstig artikel 7.5.8, §2, tweede lid VCRO, de aanvraag diende behandeld te worden *“overeenkomstig de procedureregels die golden voorafgaand aan die datum”*. Conform artikel 193, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO) moeten de aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning, voor wat betreft niet-ontvoogde gemeenten, behandeld worden overeenkomstig de toepasselijke bepalingen van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (gecoördineerd decreet).

De stad Hoogstraten, waar de aanvraag werd ingediend, was destijds niet ontvoogd zodat artikel 51, 52 en 53 van het gecoördineerde decreet van toepassing zijn op de aanvraag. De door de verzoekende partij ingeroepen schending van artikel 4.7.23 VCRO moet begrepen worden als een schending van artikel 53 van het gecoördineerde decreet. Zowel op grond van artikel 4.7.23, §1 VCRO als op grond van artikel 53 van het gecoördineerde decreet kan de aanvrager vragen om te worden gehoord, alvorens de deputatie een beslissing neemt over het ingestelde beroep. Het destijds geldende artikel 53, §1, lid 2 van het gecoördineerde decreet bepaalt:

“...

De aanvrager of zijn raadsman, het college van burgemeester en schepenen of zijn gemachtigde, alsook de gemachtigde ambtenaar worden op hun verzoek door de bestendige deputatie of diens gemachtigde gehoord. Wanneer een partij vraagt te worden gehoord, worden ook de andere partijen opgeroepen.

...”

2.

De verzoekende partij heeft in haar administratief beroepsschrift van 24 mei 2006 uitdrukkelijk gevraagd om gehoord te worden en de verwerende partij heeft de verzoekende partij gehoord op 23 januari 2007. Hoewel het gecoördineerde decreet niet voorziet in een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, stelt de Raad niettemin vast dat er op 25 januari 2007 een verslag werd opgesteld.

Het administratief dossier bevat geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat dateert van een latere datum en met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat in de bestreden beslissing wordt verwezen naar *“het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar”*, dit evenwel zonder enige verdere verduidelijking.

Met de beslissing van 1 februari 2007 weigerde de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning onder meer omdat de aanvraag onverenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening. De overwegingen in deze beslissing zijn gelijklopend aan de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 25 januari 2007 en werden door de Raad van State als een miskenning van het destijds geldende bijzonder plan van aanleg nr. 1 "Centrum-Westkant" beschouwd. Hoewel uit het administratief dossier blijkt dat de verzoekende partij na het arrest van de Raad van State van 25 juni 2010 uitdrukkelijk gevraagd had om opnieuw gehoord te worden, werd klaarblijkelijk geen nieuwe hoorzitting georganiseerd.

Met de beslissing van 10 maart 2011 heeft de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning opnieuw geweigerd, zij het ditmaal op grond van de strijdigheid met het inmiddels in werking getreden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Gedeeltelijke vervanging van het BPA nr. 1 Centrum-Westkant", dat voorziet in een bouwvrije strook van 3m tussen de bouwstrook en de rechter perceelsgrens. Nadat vermeld ruimtelijk uitvoeringsplan werd vernietigd, heeft de Raad met een arrest van 7 november 2012 vastgesteld dat de grondslag van de beslissing verdwenen was en de verwerende partij bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.

In de bestreden beslissing motiveert de verwerende partij dat de aanvraag strijdig is met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, in het bijzonder artikel 2.9 (zone voor tuinen), artikel 2.10 (zone voor voortuinen), artikel 3.2.1 (vorm van bebouwing), artikel 3.2.3 (inplanting en profiel van de bijgebouwen) en met artikel 3.2.4 (afstand tot zij perceelsgrenzen). Verder overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de vergunning kan worden geweigerd op grond van artikel 4.3.2 VCRO aangezien de aanvraag strijdig is met het voorlopig vastgesteld gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, "Centrum Westkant: gedeeltelijke herziening".

3.

Uit de inhoud van de bestreden beslissing blijkt derhalve dat de verwerende partij nieuwe gegevens en elementen in rekening heeft gebracht bij de beoordeling van het administratief beroep van de verzoekende partij. Gelet op de concrete omstandigheden, diende de verzoekende partij na het vernietigingsarrest van de Raad opnieuw te worden gehoord.

Het feit dat de Raad in het vernietigingsarrest niet uitdrukkelijk heeft bevolen dat de administratieve beroepsprocedure moest worden hernomen met een nieuwe hoorzitting, doet hieraan geen afbreuk. Er wordt niet betwist dat de verzoekende partij na de vernietigingsarresten van 25 juni 2010 en van 7 november 2012 niet opnieuw werd gehoord zodat het hoorrecht van de verzoekende partij en de hoorplicht die op de verwerende partij rust derhalve zijn geschonden aangezien de verwerende partij tot een herstelbeslissing is gekomen, zonder de verzoekende partij, die daarom nochtans uitdrukkelijk had gevraagd, opnieuw te horen.

4.

Anders dan de tussenkomende partij opwerpt, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij wel degelijk belang heeft bij haar middel. Het horen van de betrokken partijen draagt bij tot een zorgvuldige voorbereiding van de beroepsbeslissing van de deputatie. De zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verwerende partij impliceert dat zij pas kon beslissen na een zorgvuldig onderzoek van de zaak, rekening houdend met alle relevante feiten en gegevens, en dus ook met het standpunt van de verzoekende partij.

De verzoekende partij betwist verder in haar verzoekschrift dat de aanvraag strijdig zou zijn met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en voert verder onder meer aan dat het onredelijk was om haar aanvraag te toetsen aan het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van 17 december 2012, dat nog niet definitief goedgekeurd was op het ogenblik van de bestreden

beslissing. De verzoekende partij toont derhalve afdoende aan dat zij de mogelijkheid moet krijgen om, in het kader van de heroverweging door de verwerende partij, opnieuw standpunt in te nemen.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad HOOGSTRATEN is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en in de aangegeven mate gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 7 februari 2013, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het uitbreiden en regulariseren van een woonhuis op een perceel gelegen te 2330 Hoogstraten, Katelijnestraat 15 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 274 F.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervalt termijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 december 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER