

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0784 van 15 maart 2016
in de zaak 2010/0719/SA/1/0699

In zake:

■■■■■

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 juli 2010, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 mei 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 8 maart 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan ■■■■■ een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een driegevelwoning onder dezelfde voorwaarden als vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ van 8 maart 2010.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 21 maart 2011 met nummer S/2011/0015 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De Raad heeft met een arrest van 21 maart 2011 met nummer S/2011/0015 de procespartijen gevraagd met een aanvullende nota te antwoorden op het in onderdeel VI.B. van dat arrest geformuleerd ambtshalve middel. De verwerende partij heeft een aanvullende nota ingediend. De verzoekende partij heeft geen aanvullende nota ingediend.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 14 november 2011, waarop het beroep tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, persoonlijk aanwezig, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. FEITEN

Op 14 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een driegevelwoning”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 26 oktober 1994 bekomt men een stedenbouwkundig attest nr. 1: volgens dit attest komt het perceel in aanmerking voor een kopwoning op de rechter perceelsgrens, met een bouwvrije strook links van 2,00 meter in plaats van 3,00 meter wegens de geringe breedte (8,00 meter) van het perceel.

Bij notariële akte van 29 juni 1995, waarin voormelde bewoordingen van het stedenbouwkundig attest uitdrukkelijk overgenomen is, wordt het perceel vervolgens verkocht.

Op 21 mei 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] een stedenbouwkundige vergunning voor het op de rechter perceelsgrens oprichten van een driegevelgebouw (meergezinswoning) met garages in een afzonderlijk bijgebouw, tot op de rechter-, linker- en achterste perceelsgrens. Na administratief beroep verleent de verwerende partij op 19 september 2002 een vergunning, waarna de bevoegde Vlaamse minister op 3 maart 2009 dan weer een vergunning weigert.

Na de uitspraak van het arrest nr. 193.402 van 19 mei 2009 van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, blijft de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. De Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, oordeelt dat afdoende gemotiveerd is in verband met de onaanvaardbare beperking van de zijdelingse bouwvrije strook links tot 1,5 meter en in verband met de verhouding tussen de bouwdiepte enerzijds – vooral op de verdieping - en, anderzijds, de beperktheid van het perceel in kwestie en de nabijheid van beide woningen op de aanpalende percelen.

De aanvraag, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, beoogt opnieuw de bouw van een driegevelgebouw met een wachtgevel te paard over de rechter perceelsgrens, met een lengte van 17,00 meter. Het rechts gelegen perceel, eigendom van de verzoekende partij, is bebouwd met een kopwoning tot op 1,00 meter van die perceelsgrens.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari tot en met 17 februari 2010, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke deskundige milieu en groen adviseert voorwaardelijk gunstig op 3 februari 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 maart 2010 als volgt voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De aanvraag past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aanpalenden. De aanvraag voldoet aan het profiel voor een halfopen bebouwing. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn toegelaten, daar maximum 25% van de totale geveloppervlakte uitgevoerd mag worden in siermaterialen, zoals antraciet leien of niagon (soort tropisch hout). In de achtergevel is een dakkapel voorzien, deze voldoet grotendeels aan de voorschriften, enkel niet voor de hoogte, de dakkapel is hoger dan de helft van de dakhoogte, namelijk 2,7m in plaats van maximum 2,25mhoog. Het uitoefenen van de complementaire functie, namelijk bureauruimte, is vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. De uitsteek links bevindt zich in de bouwvrije zijtuinstrook en is bijgevolg niet toegelaten. Achteraan de woning wordt een terras tot op de perceelsgrens voorzien, deze moet ingeplant worden op minstens 1m van de perceelsgrens daar er geen duurzame, ondoorzichtige, minstens 2m hoge afsluiting aanwezig is op de perceelsgrens. De aanvraag is grotendeels verenigbaar met de goede plaatselijke ordening

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verleent op 8 maart 2010, onder de volgende voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

- *de hoofdfunctie moet wonen blijven, met slechts 1 huisnummer;*
- *de uitsteek links in de bouwvrije zijtuinstrook is niet toegelaten;*
- *de dakkapel mag maximum 2m25 hoog zijn;*
- *het terras dient ingeplant te worden op 1m van de rechter perceelsgrens;*
- *een hemelwaterput van 5.000l dient voorzien;*
- *hergebruik van hemelwater dient voorzien voor wc/wasmachine en tuin;*

- een infiltratievoorziening op de overloop van de hemelwaterput dient voorzien;
 - de afvoer van hemel- en afvalwater moet gescheiden gebeuren;
 - een bestaande rioolaansluiting moet gebruikt worden;
 - indien er geen riolering is, dient het afvalwater geloosd te worden via een septische put;
 - de voorwaarden van de deskundige milieu en groen naleven;
 - heraanplanting van 1 inheemse hoogstam met min. handelsmaat 12-14;
 - waarborg van 50 euro voor die heraanplanting;
 - de voorwaarden van NMBS naleven;
 - voldoen aan het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders
- ...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] verbindt ook nog de volgende lasten aan de stedenbouwkundige vergunning:

- “ ...
- borg wegenis en watervoorziening: 1.250,00 euro
 - borg bomen: 50 euro
- ...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...
Het perceel is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied. Op 26 oktober 1994 werd immers een stedenbouwkundig attest nr. 1 afgeleverd, wat ertoe heeft geleid dat het kwestieuze perceel als bouwgrond werd verkocht.

Het betreft echter een smal perceel van 8m waarnaast links en rechts twee kopwoningen staan. Deze aanpalende woningen staan respectievelijk op 1m35 en 1m van de perceelsgrens. Ook verderop in de straat staan telkens twee aan twee aan elkaar gekoppelde woningen. Het perceel nr. [REDACTED] ligt hier tussenin.

Beroeper ([REDACTED]) zou na de uitvoering van de vergunning een blinde muur van 17m lang en 6m hoog over de eerste 9m en 3m25 hoog over de achterste 8m, op minder dan 1m van de zijgevel van haar woning krijgen.

Het is stedenbouwkundig onaanvaardbaar dat door de nieuwe wachtgevel op de rechter perceelsgrens, zich 2 gevels op amper 1m van elkaar bevinden. Het oprichten en bestendigen van blinde gevels is stedenbouwkundig niet verantwoord.

Door de woning met een voorgevelbreedte van 6m op een perceel van 8m op te richten, wordt de voor halfopen bebouwing gangbare zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook van 3m gereduceerd tot 2m. Desalniettemin kan een smallere bouwvrije zijtuinstrook toegestaan worden indien ook de hinder voor de aanpalenden aanvaardbaar is. Alleszins wordt met voorliggende aanvraag het goed nabuurschap, en dan vooral met de rechtsaanpalende, geschonden

...

Na de hoorzitting van 26 mei 2010 beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als vermeld in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente [REDACTED] van 8 maart 2010:

“ ...

Het perceel, dat oorspronkelijk een zijtuin was bij de links aanpalende woning nr. [REDACTED], werd van dit eigendom afgesplitst en is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied.

..

Het ontwerp wordt getoetst aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

De ontworpen woning heeft een voorgevelbreedte van 6m en wordt opgericht op de rechter perceelsgrens van een perceel met een breedte van 8m. Voor halfopen bebouwing is een bouwvrije zijtuinstrook van 3m gangbaar. Rekening houdend met de bestaande bebouwing, is de deputatie van oordeel dat deze inplanting kan worden toegestaan.

...

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente...

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 21 maart 2011 met nummer S/2011/0015 geoordeeld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De Raad heeft met het arrest van 21 maart 2011 met nummer S/2011/0015 geoordeeld dat de verzoekende partij het rechtens vereist belang heeft, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen. Er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat het stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is dat door de oprichting van een nieuwe wachtgevel op de rechter perceelsgrens een toestand gecreëerd wordt waarbij zich twee gevels op amper 1 meter van elkaar bevinden. Het oprichten en bestendigen van blinde gevels is, volgens de verzoekende partij, stedenbouwkundig niet verantwoord.

De verzoekende partij verwijst naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die adviseert een vergunning te weigeren.

Volgens de verzoekende partij wordt het goed nabuurschap geschonden door de smallere bouwvrije zijtuinstrook.

De verzoekende partij kan zich vinden in het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het nieuwe gebouw op minimum 1 meter afstand van de rechter perceelsgrens op te trekken, zodat de zijgevels op 2 meter afstand van elkaar komen, overeenkomstig de voor de privacy gehanteerde norm. Zij stelt dat zij dit steeds als enige bouwlijn verondersteld en vooropgesteld heeft, al is het maar omwille van het bestaande berghok op 1 meter van de scheidingslijn.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

Het enig middel kan niet anders begrepen worden dan als het inroepen van een schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO, aangezien de verzoekende partij kritiek levert op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

2.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in woongebied en het voorwerp van de aanvraag is, qua bestemming, hiermee in overeenstemming.

Omdat het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurd en niet vervallen verkaveling bestaat, moet de vergunningverlenende overheid onderzoeken of de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met

de in de omgeving bestaande toestand.

De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor de aanvraag onderzocht moeten worden.

Deze eventueel relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

3.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO beslist over een bij haar ingesteld administratief beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Bij de behandeling van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig. De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. De Raad heeft wel als taak om, op basis van de concrete gegevens van het dossier, te onderzoeken of de verwerende partij de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid beslist heeft.

4.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing dat de verzoekende partij zich er over beklagt dat er zich een “blinde muur van 17 meter lang en 6 meter hoog over de eerste 9 meter en 3,25 meter hoog over de achterste 8 meter, op minder dan 1 meter van de zijgevel van haar woning zal bevinden”.

Voor het overige bevat de bestreden beslissing echter geen enkele beoordeling van de impact van de aangevraagde woning op het rechterperceel, dat eigendom is van de verzoekende partij.

De verwerende partij vermeldt in de bestreden beslissing nergens een beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag op ‘in de omgeving bestaande toestand’ en de daar bestaande bebouwing.

Louter stellen dat “de inplanting van de oudere bebouwing in deze straat beperkingen” met zich meebrengt is een nietszeggende en geen concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de

ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor de percelen rond het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft.

Uit de bestreden beslissing blijkt alleen dat de impact werd beoordeeld voor het linker perceel, want de verwerende partij stelt alleen dat de zijtuinstrook met de linksaanpalende, omwille van de geringe perceelsbreedte, gereduceerd wordt tot 2 meter, en dat, rekening houdend met de bestaande bebouwing, deze inplanting kan worden toegestaan.

Elke beoordeling in concreto met betrekking tot het rechterperceel, eigendom van de verzoekende partij, ontbreekt echter volledig.

5.

De verzoekende partij verwijst naar de bewoordingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, die het omgekeerde stelt dan de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De verzoekende partij verklaart zich volledig akkoord met het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, die voorstelt om een vergunning te weigeren.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan anders beslist dan in de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd met betrekking tot een relevant en te beoordelen aspect, geldt in principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op dat punt des te zorgvuldiger moet motiveren.

Uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar blijkt dat deze ambtenaar het stedenbouwkundig onaanvaardbaar vindt dat er zich, door de nieuwe wachtgevel op de rechter perceelsgrens, 2 gevels op amper 1 meter van elkaar bevinden, en dat het bouwen en bestendigen van blinde gevels niet stedenbouwkundig verantwoord is.

Zoals reeds vermeld houdt de verwerende partij in de bestreden beslissing alleen rekening met de linker woning en houdt zij, zonder afdoende weerlegging van zowel het bezwaar van de verzoekende partij als van het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, geen rekening met de bestaande toestand op het rechtsgelegen perceel.

Door geen in concreto beoordeling te maken van de impact van de aanvraag op het rechtsgelegen perceel, heeft de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.

Het enig middel is dan ook gegrond.

Ambtshalve middel

De Raad onderzoekt het ambtshalve middel niet omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 27 mei 2010, waarbij aan de [REDACTED] onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een driegevelwoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een vervaltermijn van 4 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 15 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van
Jens HOOFD, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Jens HOOFD

Eddy STORMS