

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

TUSSENARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0513
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0634/SA

Verzoekende partij	de heer Erik DE COCK vertegenwoordigd door advocaten Tom HUYGENS en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 mei 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke van 21 april 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de bvba UITVAARTZORG SCHELDELAND (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een uitvaartcentrum na sloop van een boerderij op de percelen gelegen te 9150 Kruibeke, Bazelstraat 277, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0430P en 0430R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 22 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0312 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Roy VANDER CRUYSEN voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

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.

III. FEITEN

1.

Op 19 juni 2014 weigert de verwerende partij in graad van administratief beroep een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager voor het bouwen van een uitvaartcentrum na de sloop van een bestaande boerderij.

De aanvrager dient op 29 december 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kruibeke een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een uitvaartcentrum na de sloop van een boerderij" op de percelen gelegen te 9150 Kruibeke, Bazelstraat 277.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, voor de eerste 50 meter in woongebied en achterliggend in een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

De bestaande hoevewoning is sinds 1981 opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2015 tot en met 18 februari 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 9 februari 2015 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 17 april 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 april 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 22 mei 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juli 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 augustus 2015 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning.

2.

De verzoekende partij dient op 23 oktober 2015 bij de Raad een vordering in tot schorsing bij uiterste dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van deze beslissing met bevel van voorlopige maatregelen.

Met een arrest van 23 oktober 2015 met nummer RvVb/UDN/1516/0148 schorst de Raad de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bij voorraad en legt zij aan de aanvrager, bij wijze van voorlopige maatregel, het verbod op om op enigerlei wijze uitvoering te geven aan de beslissing van 27 augustus 2015. Met een arrest van 30 oktober 2015 met nummer RvVb/UDN/1516/0171 bevestigt de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging, maar heft de opgelegde voorlopige maatregel op.

De verwerende partij dient geen verzoek tot voorzetting in, waarna de Raad de beslissing via de versnelde rechtspleging vernietigt met een arrest van 15 december 2015 met nummer RvVb/A/1516/0349.

3.

Na dit vernietigingsarrest herneemt de verwerende partij de procedure.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn nieuw verslag van 24 maart 2016 opnieuw om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 februari 2015 een ongunstig advies uitgebracht: (...)

Er dient tevens vastgesteld, dat aan onderhavige vergunningsaanvraag door aanvragers een bouwhistorisch rapport werd gevoegd, waarin zelf vastgesteld wordt dat de hardstenen poortomlijsting, het waardevolle schrijnwerk en de oculus in de thans ingebouwde zijgevel nog waardevol zijn. Daarnaast is ook de inplanting van het erf op zich als bouwhistorisch waardevol te bestempelen.

Gelet op voorgaande kan gekozen worden voor behoud en restauratie van de bestaande gebouwen. Met betrekking tot de sloop van de hoeve, dient gesteld, dat deze enkel kan verantwoord worden wanneer een kwalitatief project in de plaats komt. Zo niet dient nagedacht in termen van behoud.

Voorliggende aanvraag beoogt tevens het nieuw bouwen van een uitvaartcentrum, dat bestaat uit 2 volumes. Enerzijds een volume aan de straatzijde met twee verdiepingen en een zadeldak, waarbinnen het uitvaartcentrum voorzien wordt, met op het gelijkvloers onthaal, bureau, groetruimte e.d. en op de eerste verdieping een ruime ceremonieruimte en nog een groetruimte. Onder zadeldak bevindt zich een ruimte voor technieken.

Achter het eerste volume wordt aan de rechterzijde van het perceel een tweede aansluitende volume voorzien, eveneens bestaande uit 2 verdiepingen en een verdieping onder zadeldak met nok dwars op de straat, waarin een woning voorzien wordt, met 4 slaapkamers, welke bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak.

De totale vloeroppervlakte in het gebouw bedraagt ca. 1.765m² (inclusief kelder). Er wordt gebouwd en verhard tot ± 38m achter de rooilijn. Het bovengrondse volume heeft een bouwdiepte van 24m en een maximale breedte van 16.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.80m en de nokhoogte 10.30m.

In deze eerste 40m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep. De overbezetting van het perceel in woongebied zorgt ervoor dat geen kwalitatieve tuinzone meer rest.

De draagkracht van het perceel wordt geschonden door een te hoge bezetting en een te diepe bebouwing.

De inplanting van het gebouw is niet gewijzigd ten opzicht van de eerste vergunningsaanvraag. Zo bevindt de voorbouwlijn zich nog steeds op 8m80 van de rooilijn, heeft het bovengrondse volume een bouwdiepte van 24m en daarna bevindt zich nog een terras van 4m diep.

Dergelijke diepe inplanting werd reeds als negatief beschouwd in het deputatiebesluit van 19 juni 2014. In onderhavige vergunningsaanvraag is de tuinzone niet kwalitatiever te bestempelen als in voorgaande vergunningsaanvraag en is er nog steeds een overbezetting van het perceel aanwezig.

Doordat het bovengrondse volume een bouwdiepte heeft van 24m, ook bij de verdieping, ondervindt appellant als aanpalende eigenaar rechts eveneens wel degelijk persoonlijke hinder, enerzijds door het insluiten van zijn perceel, maar anderzijds vooral door de visuele hinder en inkijk in zijn tuinzone, vanuit het diep ingeplant, hoog en omvangrijk gebouw.

Er dient eveneens gewezen te worden op de problematiek van de mobiliteit, in het kader van de ruime ceremonieruimte waarbij er slechts 3 parkeerplaatsen en één voor mindervaliden worden voorzien op eigen terrein. Een dergelijk aantal beperkte parkeerplaatsen lijkt ruim onvoldoende voor een ceremonieruimte van een dergelijke grootte.

De parkeerdruk bij afscheidsceremonies wordt hierdoor al te zeer afgewend op de buurt.

De aanvrager laat na omtrent de parkeerafwikkeling van dit geheel een voldoende onderbouwde visie neer te leggen. In tegendeel, huidige aanvraag voorziet zelfs nog een parkeerplaats minder dan vorige aanvraag.

Appellant haalt aan dat de verwijzing van de aanvrager naar de parking van het nabijgelegen warenhuis die zou gebruikt kunnen worden voor het opnemen van een deel van de parkeerdruk bij piekmomenten niet klopt nu dat warenhuis te kennen heeft gegeven geen dergelijk gebruik te willen aanvaarden.

Een betere uitwerking van de parkeeroplossing dringt zich dan ook op.

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht en de draagkracht van zowel het perceel als de omgeving worden overschreden.

*Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag niet voor vergunning vatbaar is
...*

Na de nieuwe hoorzitting van 5 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, als hoger omschreven.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in 50m-woongebied en daarachter in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het perceel heeft een diepte van 75m. De laatste 25m diepte van het perceel is derhalve gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Het uitvaartcentrum en de woning reiken wat betreft de inplanting tot ongeveer 38m diep. In deze eerste 38m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep. Op de plannen wordt het achterste terreindeel over de laatste 25m aangeduid als weide. Dit achterliggende deel is gelegen in landschappelijk waardevol gebied en is in overeenstemming met de bestemming van het gebied.

De goede ruimtelijke ordening

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft op 9 februari 2015 een ongunstig advies uitgebracht.

Er dient vastgesteld dat aan onderhavige vergunningsaanvraag door aanvragers een bouwhistorisch rapport werd gevoegd, waardoor de erfgoedwaarde van dit geheel voldoende gedocumenteerd is voor de toekomstige generaties. Het zou niet van een duurzaam ruimtegebruik getuigen wanneer elk perceel dat bebouwd is met een gebouw met nog enige restant van erfgoedwaarde voor herontwikkeling uitgesloten is.

*Daarenboven wordt vastgesteld dat de inventaris voor deze plek niet overeenstemt met de toestand zoals deze nu ter plaatse bestaat. In de inventaris is het volgende opgenomen:
(...)*

Het hek waarvan sprake is sinds lang verdwenen en het dak is ook al ruime tijd geleden gerenoveerd, van Vlaamse pannen is geen sprake meer.

Deze elementen maken dat het karakter van dit geheel sterk is aangetast. Het resterende deel van deze gebouwen is niet van die aard dat nog kan geacht worden in termen van behoud en renovatie. In de rand stelt zich de vraag in hoeverre het aan appellant toekomt te waken over de erfgoedwaarde van de bebouwing in zijn omgeving, in dit dossier wordt vastgesteld dat Onroerend Erfgoed als aangewezen adviesinstantie zich schikt in de bestreden beslissing.

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een uitvaartcentrum, dat bestaat uit 2 volumes. Enerzijds een volume aan de straatzijde met twee verdiepingen en een zadeldak, waarbinnen het uitvaartcentrum voorzien wordt, met op het gelijkvloers onthaal, bureau, groetruimte e.d. en op de eerste verdieping een ruime ceremonieruimte en nog een groetruimte. Onder zadeldak bevindt zich een ruimte voor technieken.

Achter het eerste volume wordt aan de rechterzijde van het perceel een tweede aansluitende volume voorzien, eveneens bestaande uit 2 verdiepingen en een verdieping onder zadeldak met nok dwars op de straat, waarin een woning voorzien wordt, met 4 slaapkamers, welke bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen, waarvan 1 onder zadeldak.

De totale vloeroppervlakte in het gebouw bedraagt ca. 1.765m² (inclusief kelder). Er wordt gebouwd en verhard tot ± 38m achter de rooilijn.

Het bovengrondse volume heeft een bouwdiepte van 24m en een maximale breedte van 16.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6.80m en de nokhoogte 10.30m.

In deze eerste 40m is geen tuinzone voorzien, enkel een terras van 4m diep.

De huidige bebouwde oppervlakte is groter dan hetgeen nu gevraagd wordt, zodat er van overbezetting geen sprake is. Dit blijkt ook uit het gegeven dat van het in woongebied gelegen terreindeel slechts ongeveer een derde bebouwd wordt. Een dergelijk ruimtegebruik is duurzaam en zuinig te noemen, en verdient de voorkeur boven een minder zuinig en duurzaam ruimtegebruik. Het betreft hier immers een zeer ruim perceel met een straatbreedte van ruim 29 m op een diepte in woongebied van 50 m.

Qua schaal is het gebouw niet vreemd aan deze omgeving. Het gevraagde richt zich vooral op een lokale dienstverlening.

Het ontwerp heeft een compact volume, met 2 bouwlagen en hellende bedaking, wat niet vreemd is aan deze omgeving.

Het gevraagde zal de privacy van de omwonenden niet aantasten.

Qua parkeeroplossing kan vastgesteld worden dat het project naast de bovengrondse parkeerplaatsen ook voorziet in een ondergrondse garage met in totaal 11 parkeerplaatsen, die deels de behoeften van dit al bij al vrij kleinschalig project kan opvangen. De aanvragers tonen aan dat het voorziene aantal parkeerplaatsen samen met de omliggende parkeermogelijkheden kunnen volstaan voor een dergelijke laagdynamische functie, die zich binnen dergelijke omgeving weet in te passen.

Er zijn gemiddeld een drietal uitvaarten of begroetingen per week, dewelke slechts enkele uren duren, zodat de parkeerdruk die daardoor te verwachten is niet van die aard is dat deze het ruimtelijk functioneren van deze buurt zal in het gedrang brengen. Er kan bezwaarlijk verwacht worden dat elke activiteit die zich ergens vestigt de volledige parkeerbehoefte op eigen terrein opvangt. Hier wordt de parkeerbehoefte gedeeltelijk ingelost door het openbaar domein, wat niet ongebruikelijk, noch onwenselijk is.

Gelet op het maximum aantal bezoekers per plechtigheid (max. 49 personen, zonder medewerkers), de lage frequentie van de plechtigheden, de beperkte duur en de korte aanwezigheid van de bezoekers bij het groeten, zal het gevraagde niet resulteren in een ontwrichting van de mobiliteit van deze plek.

Als voorwaarde kan opgelegd worden dat achteraan langs de rand van de overweg naar het achterliggende perceel 5 bijkomende parkeerplaatsen aangelegd moeten worden in

grasdallen. Dit blijkt mogelijk, de aanvrager toont dit aan met een aanvullend plan. Zeker met het aanleggen van die bijkomende parkeerplaatsen en gelet op het reeds voorziene aantal parkeerplaatsen en het aantal beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving kan bezwaarlijk gesteld worden dat het gevraagde onvoldoende aandacht heeft voor de impact op de parkeerdruk.

De neergelegde zonnestudie illustreert dat de impact op de bezonning van de aanpalende percelen niet van die aard is dat deze de maat van normale burenhinder in dergelijke situaties komt te overstijgen. Er blijkt ook dat de bezonning van het aanpalend perceel eveneens beïnvloed wordt door de aanwezige bomen.

Het terrein is gelegen in een omgeving waarvan de bebouwing zeer verschillend is. Er komen woningen voor met 1 of 2 bouwlagen maar tevens bedrijven, grote winkels en een KMO-zone. De functionele inpasbaarheid kan dan ook niet betwist worden in deze gemengde zone. In de omgeving is veel parkeergelegenheid, zoals blijkt uit de bij de aanvraag gevoegde mobiliteitsnota, die bijgetreden wordt.

Samen met de gemeente wordt geconcludeerd dat het gevraagde de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

De aanvrager is er in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde: achteraan langs de rand van de overweg naar het achterliggende perceel dienen bijkomende parkeerplaatsen aangelegd in grassdallen, zoals weergegeven op het aanvullend plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Heropening van de Debatten

1.

De verzoekende partij is een derde-belanghebbende die haar belang bij het voorliggende beroep steunt op welomschreven hinder en nadelen die zij zal lijden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning is in onderhavige procedure niet tussengekomen.

2.

Na de inberaadname van de zaak, op 5 december 2017, deelt de raadsman van de verzoekende partij op 22 januari 2018 aan de Raad mee dat de aanvrager op 12 december 2017 een stedenbouwkundige vergunning heeft bekomen tot het slopen van de bestaande gebouwen en tot oprichting van twee halfopen woningen en dat deze vergunning recentelijk werd aangeplakt.

De verzoekende partij is van oordeel dat de aanvrager hiermee impliciet verzaakt aan de alhier bestreden beslissing, met name de oprichting van een rouwcentrum.

3.

Een verzaking dient ondubbelzinnig en uitdrukkelijk te gebeuren.

Het past dan ook de debatten te heropenen zodat partijen standpunt kunnen innemen over de voorgehouden verzaking.

De Raad verzoekt de griffie dit tussenarrest eveneens te betekenen aan de aanvrager.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de heropening van de debatten.
2. De Raad beveelt de betekening van onderhavig tussenarrest aan de aanvrager.
3. De aanvrager wordt uitgenodigd om binnen een termijn van één maand, die ingaat de dag na deze van de betekening van het tussenarrest, de Raad, de verzoekende partij en de verwerende partij een aanvullende nota te bezorgen waarin standpunt wordt ingenomen betreffende de nieuwe vergunning en de mogelijke verzaking daardoor aan de alhier bestreden beslissing.
4. De Raad verleent aan de verzoekende partij en aan de verwerende partij de mogelijkheid om een eventuele replieknota op te stellen en dit binnen een termijn van één maand, te rekenen vanaf de dag na ontvangst van de sub 3 vermelde nota en binnen deze termijn aan de Raad en aan de aanvrager te bezorgen.
5. De behandeling van de zaak wordt verdaagd naar de openbare zitting van 24 april 2018 om 13u30 in de zaal Suetens, Ellipsgebouw, B-toren (gelijkvloers), Koning Albert II-laan 35, 1030 Brussel.
6. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS