

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2011/0034 van 29 maart 2011
in de zaak 2010/0587/A/2/0696

In zake: de heer ■■■■■, wonende te 2060 Antwerpen, ■■■■■

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juni 2010 en geregulariseerd bij verzoekschrift dat op 17 augustus 2010 ter griffie van de Raad tegen ontvangstbewijs werd afgegeven, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 februari 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij, handelende namens de buurtgemeenschap, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 2 oktober 2009 houdende de voorwaardelijke vergunning voor de regularisatie van de functiewijziging garage/werkplaats naar meubelwinkel in de Groenstraat ■■■■■, voor het samenvoegen van twee winkelruimtes en de kelder van het eigendom Kerkstraat ■■■■■ bij de Groenstraat ■■■■■ om als één volledige winkelruimte dienst te doen en de afbraak van het gebouw Groenstraat ■■■■■ met daarna nieuwbouw over 4 bouwlagen, gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de vergunningsaanvrager, de bvba ■■■■■, onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de functiewijziging en de bijhorende verbouwing van de winkelruimte langs de Kerkstraat en de winkelruimte in het binnengebied en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat zoals aangeduid op de gewijzigde plannen, doch geweigerd voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat.

Het betreft de percelen gelegen te Antwerpen, Kerstraat ■■■■■ en Groenstraat ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 maart 2011, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer ■■■■■, verzoekende partij, die in persoon is verschenen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 13 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor

“A. De regularisatie van de bestemming van een bestaand magazijn & 2 winkelruimtes tot 1 meubelwinkel & aanpassingswerken voor brandveiligheid

B. Afbraak bestaand pand & nieuwbouw van stockruimte, laad- en loszone en 3 appartementen.”

Uit het dossier blijkt dat het gaat over een aanvraag tot regularisatie van de functiewijziging van 2 winkelruimtes, een ondergrondse parking en een autowerkplaats tot één grote meubelwinkel en tot regularisatie van de verbouwingswerken voor het aanpassen en samenvoegen van deze panden, tot verkrijging van een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaand pand en de nieuwbouw van een laadzone en 3 appartementen in het centrum van Borgerhout.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld 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 vallen onder het toepassingsgebied van de gemeentelijke bouw- en woonverordening, zoals goedgekeurd bij ministerieel besluit van 26 maart 1986 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 21 mei 1986.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2009 tot en met 21 augustus 2009, worden vierentwintig bezwaarschriften ingediend waarvan er vijf - waaronder dat van de verzoekende partij - als geldig werden beschouwd.

De brandweer brengt op 20 juli 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De lokale politie/verkeerspolitie brengt op 5 augustus 2009 gunstig advies uit.

De dienst stadsontwikkeling/beleid/mobiliteit en verkeer brengt op 3 september 2009 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 2 oktober 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de vergunningsaanvrager, onder de volgende voorwaarden:

- de voorwaarden van de brandweer dienen strikt nageleefd
- de linkse scheimuur van het nieuwe volume in de Groenstraat [REDACTED] dient als een volwaardige zijgevel afgewerkt te worden in overeenstemming met de voor- en achtergevel, nl. witte sierpleister op isolatie
- het achterste raam op de 1^e, 2^e, en 3^e verdieping in de zijgevel van de achterbouw van de nieuwbouw aan de Groenstraat wordt uitgesloten, terwijl het raam in de achtergevel bij de desbetreffende slaapkamers moet verbreed worden
- het laden en lossen dient te allen tijde in pandig en op het eigen perceel te gebeuren.

Tegen deze beslissing tekent **de verzoekende partij, namens de buurtgemeenschap** op 5 november 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn eerste verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 5 januari 2010, beslist de verwerende partij op 7 januari 2010 om de uitspraak te verdagen in functie van een overleg met de dienst stedenbouwkundige vergunningen van de stad Antwerpen.

In een volgend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep deels in te willigen. Hij adviseert om geen vergunning te verlenen voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat; het overige komt volgens hem in aanmerking voor een vergunning onder voorwaarden.

Na de partijen niet meer opnieuw te hebben gehoord, beslist de verwerende partij op 11 februari 2010 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en, enerzijds, de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen voor de functiewijziging en bijhorende verbouwing van de winkelruimte langs de Kerkstraat en de winkelruimte in het binnengebied en voor de afbraak en nieuwbouw aan de Groenstraat en, anderzijds, de stedenbouwkundige vergunning te weigeren voor het verbouwen van de kelderverdieping langs de Kerkstraat. Zij overweegt hierbij het volgende:

“
...

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Watertoets: Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of een mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De voorliggende aanvraag voorziet geen bijkomende bebouwde oppervlakte of verharding en veroorzaakt bijgevolg geen schadelijk effect op de waterhuishouding.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gedeeltelijk worden aanvaard:

Gezien de meubelzaak zich reeds lang ter plaatse bevindt en het feit dat het gebouw aan de Kerkstraat ooit vergund werd als meubelwinkel, kan deze functie hier aanvaard worden, op voorwaarde dat de overlast voor de omgeving tot een minimum wordt beperkt en de voorschriften uit het brandweeradvies en het advies van het Centrum voor toegankelijkheid volledig worden nageleefd.

De ligging van de winkel in een binnengebied dat voor de brandweer en hulpdiensten moeilijk te bereiken is, noodzaakt strikte veiligheidsvoorzieningen. Om te voldoen aan de door de brandweer gestelde voorwaarden dienen er aanpassingen aan de plannen te gebeuren. Onder andere een brandvrije evacuatieweg met traphal en een volwaardige buitentrapp tot op straatniveau dienen te worden geplaatst (zie in rood gewijzigde plannen).

Het laden en lossen dient ten allen tijde inpandig en op het eigen perceel te gebeuren om de hinder voor de omgeving maximaal te beperken.

De functiewijziging van de ondergrondse parking langs de Kerkstraat naar winkelruimte is niet aanvaardbaar.

In de laad- en loszone onder het appartementsgebouw aan de Groenstraat kunnen 5 wagens schuin parkeren. Deze zone doet tevens dienst als laad- en loszone, zodat er niet steeds auto's kunnen parkeren. Op de helling naar de voormalige ondergrondse parking aan de Kerkstraat kunnen 3 wagens parkeren. Gezien de grote oppervlakte en de aard van de winkel wordt aangenomen dat er, naast bezoekers per fiets of te voet, ook velen met de wagen komen. Door zo weinig inpandige parkeerplaatsen te voorzien (zowel voor bewoners, klanten als personeel) ontstaat er grote parkeerdruk op het openbaar domein in dit reeds zeer drukke woongebied. De parking dient behouden te blijven als parking om de parkeerdruk van het project te verminderen.

De afbraak van de woning aan de Groenstraat en nieuwbouw van 3 appartementen is volgens de deputatie aanvaardbaar onder de voorwaarden gesteld door het college van burgemeester en schepenen.

De afbraak van het bestaande, verouderde pand en vervanging door een propere nieuwbouw betekent een verbetering van de bestaande toestand. Het bouwvolume is compacter en sluit beter aan bij de bestaande bebouwing. Een beperkte verdichting van 3 naar 4 bouwlagen is aanvaardbaar en ook het plat dak gezien dit reeds aanwezig was bij pand nr. [REDACTED] en de bestaande kroonlijsthoogte behouden blijft. Tevens wordt er laad- en losmogelijkheid binnen het eigen perceel gecreëerd.

Als voorwaarden worden opgelegd, conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen, dat de linkse scheimuur van de nieuwbouw aan de Groenstraat als een volwaardige zijgevel wordt afgewerkt in overeenstemming met de voor- en achtergevel, t.t.z. witte sierpleister op isolatie, en dat het achterste raam op de verdiepingen in de zijgevel van de nieuwbouw aan de Groenstraat wordt uitgesloten, terwijl het raam in de achtergevel bij desbetreffende slaapkamers verbreed wordt (zie in rood gewijzigde plannen).

De aanvraag kan vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaard worden onder hoger vermelde voorwaarden. Het omvormen van de kelderverdieping aan de Kerkstraat naar toonzaal kan echter vanuit de goede ruimtelijke ordening niet aanvaard worden. De ondergrondse parkeergarage dient behouden te blijven.

...

Aan de stedenbouwkundige vergunning, koppelt de verwerende partij de volgende voorwaarden:

- de opmerkingen in het advies van 16 juli 2009 van de stedelijke brandweer strikt naleven
- de opmerkingen in het advies van 27 november 2009 van het Centrum voor toegankelijkheid van de provincie Antwerpen voldoen
- het laden en lossen te allen tijde inpandig en op het eigen perceel te laten gebeuren
- de linkse scheimuur van de nieuwbouw aan de Groenstraat als een volwaardige zijgevel afwerken, in overeenstemming met de voor- en achtergevel, nl. witte sierpleister op isolatie
- het achterste raam op de verdiepingen in de zijgevel van de nieuwbouw aan de Groenstraat wordt uitgesloten, terwijl het raam in de achtergevel bij desbetreffende slaapkamers verbreed wordt.

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging: Toepassing van artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO

De registratie van een inkomend verzoekschrift conform artikel 4.8.17, §1 VCRO door de griffier van de Raad, ongeacht of deze registratie geschiedt na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, moet in essentie worden aangemerkt als de beoordeling van de formele volledigheid van het betrokken verzoekschrift en impliceert geenszins, ook niet gedeeltelijk, de bevestiging van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. De registratie van een verzoekschrift verhindert derhalve niet dat het beroep tot schorsing en/of vernietiging in voorkomend geval alsnog onontvankelijk wordt verklaard.

Standpunt van de partijen

Ter openbare terechtzitting van 1 maart 2011 beklemtoint de verzoekende partij dat zij in onderhavige procedure in eigen naam verschijnt en niet namens de buurtgemeenschap. Teneinde de tijdigheid van haar verzoekschrift te beoordelen beroept zij zich vervolgens op de aanplakking en niet op de betekening die aan haar in naam van de buurtgemeenschap werd gedaan. Zij voert aan dat de aanplakking van de bestreden beslissing laattijdig of zelfs niet gebeurd zou zijn.

Beoordeling door de Raad

De Raad stelt vast dat het bij de verwerende partij ingesteld administratief beroep dat aanleiding heeft gegeven tot de bestreden beslissing, opgesteld is in de zin van *“wij, de buurtbewoners ... beroep aantekenen ...”* en *“Daarom vragen wij aan de deputatie ... om op basis van bovenstaande onze klacht ... gegrond te verklaren ... Waarvoor onze dank voor uw begrip en om hierdoor onze leefkwaliteit te verbeteren en ervoor te zorgen dat onze woonbuurt weer een woonbuurt wordt”*.

Het beroepschrift is ook ondertekend als volgt:

*“De buurtgemeenschap
i/o32 [REDACTED]
Kerkstraat [REDACTED]
2060 Antwerpen”*

In een voetnoot 32 wordt het volgende gesteld:

“Ondergetekende van dit document maakt deel uit van de buurtbewoners gemeenschap (die zich sedert het indienen van de bezwaarschriften nog vergroot heeft) die zich manifesteert en in beroep gaat tegen de uitreiking van de vergunning tot regularisatie en fungeert hier als spreek(schrijf)buis van de bewoners”.

Het is bijgevolg effectief zo dat de verzoekende partij ten tijde van het administratief beroep bij de verwerende partij uitsluitend handelde namens de buurtgemeenschap.

Met haar vordering bij de Raad echter, ingesteld bij aangetekende brief van 15 juni 2010, spreekt de verzoekende partij nog louter in termen van *“wij”*, zonder meer. Zij stelt verder ook uitdrukkelijk dat *“Daarenboven durven de burens geen actie ondernemen...”*.

De vordering is tenslotte als volgt ondertekend:

*“[REDACTED]
Kerkstraat [REDACTED]
2060 Antwerpen”*

Het is bijgevolg duidelijk dat de verzoekende partij nu – in tegenstelling tot voorheen - niet meer handelt namens de buurtgemeenschap, doch wel volledig in eigen naam. De verzoekende partij bevestigde dit ook uitdrukkelijk ter openbare terechtzitting van 1 maart 2011.

De vraag stelt zich dan ook of dit nog mogelijk is.

Artikel 4.8.16, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat de belanghebbende, aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht verzaakt te hebben aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Aangezien de verzoekende partij als individu eveneens in de onmiddellijke buurt van het bestreden project woonachtig is, had zij op grond van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO als natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, (mede) in eigen naam beroep kunnen aantekenen bij de verwerende partij, voor zover zij die hinder en nadelen aannemelijk kon maken. Zij heeft dit duidelijk niet gedaan, en ervoor geopteerd om uitsluitend namens de buurtgemeenschap die beslissing te bestrijden.

De Raad kan bijgevolg niet anders dan te besluiten dat de verzoekende partij als individu verzaakt heeft aan haar recht om zich tot de Raad te wenden. Eventuele problemen in verband met de aanplakking zijn dan ook niet meer relevant.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt onontvankelijk verklaard.

2. De kosten van het beroep, bepaald op 175,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS