

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0129 van 17 oktober 2011
in de zaak 1011/0778/SA/1/0776

In zake:

1. de **stad Mechelen**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen
2. het college van burgemeester en schepenen van de **stad Mechelen**

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

■■■■■, wonende te ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els DESAIR
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Oudeleeuwenrui 19

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekend, maar zonder postmerk op de omslag, verzonden brief, die de Raad ontvangen heeft op 26 april 2011, en geregulariseerd bij aangetekende brief van 20 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 februari 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 8 oktober 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een pand en het bouwen van een appartementsgebouw, mits naleving van de adviezen van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid.

Het betreft een perceel gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Het verzoekschrift tot tussenkomst bevat geen repliek in feite of in rechte.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Julie LAUWERS, die in aanwezigheid van Raf VAN DEN EYNDE, ambtenaar, verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Annelies VANHERCK, die loco advocaat Els DESAIR verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel 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. TUSSENKOMST

■ vraagt met een op 27 juni 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 12 juli 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 16 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de tweede verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“afbraak van een bestaand gebouw + het bouwen van 12 appartementen en bijhorende garages”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, *“Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen”*, dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bevat geen bestemmingswijziging, zodat de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan van toepassing blijven.

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op het perceel is tenslotte ook de gemeentelijke verordening in verband met het opdelen in meerdere woonegelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 19 april 2007 (Belgisch Staatsblad van 18 juli 2007), van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 augustus tot 10 september 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend.

De brandweer brengt op 7 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Deze voorwaarden betreffen brandtechnische vereisten.

Het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 2 september 2010 een ongunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet om advies gevraagd.

De tweede verzoekende partij weigert op 8 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij:

“... ”

Een eerdere, in grote lijn identieke aanvraag (2010/0298) werd op 28 mei 2010 geweigerd.

De aanvraag is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Het ingediende bouwprogramma komt te veel voort uit winstmaximalisatie:

- *Te zwaar volume*
- *Te hoog bouwprogramma in verhouding tot de beschikbare ruimte*
- *Te hoge parkeerdruk/geen fietsenstalling.*

Niet in overeenstemming met de verordening “versterken woonkwaliteit”

Niet in overeenstemming met de verordening “opdelen woonegelegenheden”

Het advies van het CTPA is ongunstig.

Er zijn procedurefouten gemaakt, daar de aanvrager de uitplakking van het openbaar onderzoek niet correct heeft uitgevoerd.

Onduidelijkheid dossier

... ”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 12 november 2010 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 niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, omdat niet voldaan is aan de gemeentelijke verordening in verband met

het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, noch aan de toegankelijkheidsvereisten. Daarnaast vindt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het project te grootschalig.

Na de partijen te hebben gehoord op 11 januari 2011, beslist de verwerende partij op 13 januari 2011 om de uitspraak over het beroep te verdagen voor aanvullend verslag. De tussenkomen de partij verklaart op de hoorzitting immers tegemoet te kunnen komen aan de opmerkingen van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid.

De tussenkomen de partij bezorgt aangepaste plannen, waarover het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid op 17 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt.

In zijn aanvullend verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij opnieuw om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, omwille van de strijdigheid met de gemeentelijke verordening in verband met het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen, en omwille van de onverenigbaarheid van het project met de omgeving.

De verwerende partij beslist op 27 januari 2011 opnieuw om de uitspraak over het beroep te verdagen voor aanvullend verslag en dit in functie van bijkomend overleg met de eerste tussenkomen de partij.

In zijn laatste verslag van onbekende datum bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn aanvullend advies.

De verwerende partij beslist uiteindelijk op 24 februari 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij overweegt het volgende:

“ ...

In het beroepschrift stelt vergunningsaanvrager, dat de aanvraag niet valt onder de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Inzake het opdelen in meerdere woongelegenheden en het wijzigen van de hoofdfunctie van woningen' dd. 19 april 2007.

Luidens artikel 2 is deze verordening van toepassing 'op elke ééngezinswoning gelegen op het grondgebied van de stad Mechelen'. De ééngezinswoning wordt in artikel 1, 1° gedefinieerd als 'Elk gebouw dat hoofdzakelijk bestaat uit slechts één woongelegheden en waarbij de eventuele nevenfunctie niet meer dan de helft van de binnenoppervlakte beslaat.' Beroeper argumenteert in het beroepschrift, dat de oppervlakte van de nevenfunctie (werkplaats, 1000m²) meer dan de helft beslaat van de oppervlakte van de woongelegheden (200m²). De deputatie volgt deze redenering is van oordeel dat de aanvraag niet valt onder voormelde verordening.

Volgens het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen werd de affiche van het openbaar onderzoek niet op correcte wijze uitgehangen. Of het openbaar onderzoek op een correcte wijze werd gevoerd, kan in graad van beroep niet meer worden nagegaan. Vermits de aanpalenden tijdig een bezwaarschrift hebben ingediend, waren zij op de hoogte van de lopende bouw aanvraag en het openbaar onderzoek.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen heeft op 2 september 2010 een ongunstig advies uitgebracht over de aanvraag. De aanvraag is ook niet in overeenstemming met de sectorwetgeving inzake toegankelijkheid voor personen met een beperking.

De bouwheer heeft plannen bijgebracht, die zijn aangepast aan de opmerkingen in het voormelde advies.

Naar aanleiding van de aangepaste plannen heeft de voormelde dienst op 17 januari 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De voorwaarden luiden als volgt:

1. Na voltooiing van de werken moet de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit in het in dit dossier vergunde gedeelte behouden blijven. Dit voorschrift geldt tevens voor de inrichting en de toekomstige niet-vergunningsplichtige wijzigingen die zouden plaatsvinden.

2. De normbepalingen van hoofdstuk III van het B.VI.Reg. tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (05.06.2009) moeten worden nageleefd.

Het is de bouwheer aan te raden de conformiteit m.b.t. de toegankelijkheid te laten vaststellen alvorens de oplevering der werken te aanvaarden. Hiertoe kan onze dienst gecontacteerd worden.

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden, opgenomen in het advies van 17 januari 2011 van het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen.

De aanvraag dient getoetst te worden op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het voorgesteld gebouw telt 3 bouwlagen onder schuin dak. Elke bouwlaag bevat 4 woongelegenheden met 2 slaapkamers.

Het appartementsgebouw heeft een voorgevelbreedte van 33m, een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers (exclusief de terrassen die nog eens 3m diep zijn), 13m op de eerste verdieping (exclusief terrassen) en een dakbasis van 10m. Aan de voorgevel bevindt zich nog een uitsprong van 60cm. De kroonlijsthoogte bedraagt 7m, de nokhoogte 12m25.

Te midden van de voorgevel wordt een doorgang van 3m breed voorzien als toegang tot de 9 garageboxen achteraan op het perceel. Tevens worden nog 4 openlucht staanplaatsen voorzien in de voortuinstrook.

Tijdens de hoorzitting heeft beroeper de inplanting van het nieuwe appartementsgebouw verduidelijkt. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op de rechter perceelsgrens. De bestaande woning nr. [REDACTED] bevindt zich op 1m van de perceelsgrens, maar omdat het appartementsgebouw wordt opgericht met een wachtgevel, kan na afbraak van woning nr. [REDACTED] op deze wachtgevel worden aangesloten.

Het college van burgemeester en schepenen weigerde de aanvraag ondermeer omdat een meergezinswoning met 12 woongelegenheden op deze plaats te zwaar zou zijn en het gebouw te volumineus.

Uit de foto's blijkt dat in de omgeving voornamelijk kleinschaligere bebouwing voorkomt met eengezinswoningen, zowel vrijstaand, halfopen als gesloten. De woningen links van de aanvraag zijn o.a. eerder smalle rijwoningen met 2 bouwlagen en een schuin dak.

Beroeper refereert in het beroepschrift naar andere meergezinswoningen in de omgeving, onder meer naar het appartementsgebouw ■■■■, vergund op 18/12/2008, waar een hogere bezettingsgraad werd toegestaan dan bij voorliggende aanvraag (daar 3 bouwlagen en bouwdiepte 20,5m, in casu 2,5 bouwlagen en bouwdiepte 16m) en naar de meergezinswoning ■■■■, dat op 11/09/2009 met 4 bouwlagen en bouwdiepte 17,5m werd vergund. Tevens wijst beroeper erop dat het volume meer dan gehalveerd wordt ten opzichte van de bestaande toestand. De gevel van het ontwerp wordt opgedeeld in vier delen, waardoor de suggestie van vier rijwoningen wordt gewekt.

Het college van burgemeester en schepenen stelt, dat bij het ontwerp te weinig parkeerplaatsen worden voorzien. Hoewel de stad Mechelen geen stedenbouwkundige verordening heeft inzake parkeernormen, wordt de norm van 1,5 parkeerplaats bij nieuwbouw algemeen gehanteerd.

Achteraan het perceel worden 9 garageboxen voorzien en in de voortuinstrook 4 parkeerplaatsen. Dit maakt 13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen. Algemeen wordt parkeren in de voortuin enkel toegestaan op noodzakelijke opritten bij de woning. In het beroepschrift wordt echter benadrukt dat, waar nodig, ofwel waterdoorlatende betonstenen, ofwel waterdoorlatende grasdallen worden gebruikt en dat er ten opzichte van de bestaande toestand een toename is van de groene ruimte.

Het aantal parkeerplaatsen (13 parkeerplaatsen voor 12 2-slaapkamerappartementen) is beperkt, maar, gelet op het feit dat ter zake geen wettelijke voorschriften zijn, volgens de deputatie aanvaardbaar.

De deputatie is van oordeel, dat het project een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand betekent, met meer groen en minder bebouwde oppervlakte en dat de aanvraag dan ook verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Alhoewel de verwerende partij of de tussenkomende partij de tijdigheid van de vordering van de verzoekende partijen niet betwist, onderzoekt de Raad ambtshalve of het beroep tijdig is ingesteld.

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing bij aangetekende brief (met ontvangstbewijs) van 22 maart 2011 betekend aan de tweede verzoekende partij, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen stellen dat zij het verzoekschrift aangetekend verzonden hebben op 22 april 2011, maar er is geen postmerk terug te vinden op de briefomslag.

Uit de E-tracker van bpost blijkt echter duidelijk dat de verzoekende partijen de aangetekende zending ter post afgegeven hebben op vrijdag 22 april 2011.

Het beroep is dan ook tijdig ingesteld.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Ter zitting van 3 oktober 2011 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij voorlopig, dit is tot wanneer de Raad zich ten gronde over het beroep tot vernietiging zal hebben uitgesproken, geen gebruik te zullen maken van de verleende vergunning.

De raadsman van de verzoekende partijen heeft verklaard in dat geval niet aan te dringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

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

Nu de tussenkomende partij, als begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak met betrekking tot het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partijen geen nut meer, aangezien de bestreden beslissing in die periode geen nadeel kan berokkenen aan de verzoekende partijen.

De Raad stelt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning daarom onbepaald uit.

Wanneer zou blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en toch nog de bestreden beslissing zou uitvoeren, kunnen de verzoekende partijen de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS