

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0809 van 25 november 2014
in de zaak 1011/0601/A/8/0545

In zake: de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Johan CLAES
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld door neerlegging in de griffie op 22 februari 2011, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 9 december 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van ■■■■, hierna de aanvrager, tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van een meergezinswoning die bestaat uit een kinesistenpraktijk op de gelijkvloerse verdieping met spa en hydrotherapie in de kelderverdieping, 3 appartementen en 3 achterliggende parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 12 maart 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 15 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Jan BERGÉ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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 uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 31 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van Schilde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het programma dat hierboven wordt vermeld. Het bewijs van ontvankelijkheid en volledigheid volgt op 12 april 2010.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 25 februari 1959 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, 'Dorpskom Zuid, deel I', meer bepaald in een zone voor open bebouwing 750m²/15m en 1000m²/20m. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Op 9 augustus 2010 stelt het college van burgemeester en schepenen de stilzwijgende weigering van de vergunning vast en deze beslissing wordt op 11 augustus 2010 aan de aanvrager betekend.

Namens de aanvrager wordt op 27 augustus 2010 administratief beroep ingesteld tegen deze beslissing bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag gedateerd 21 oktober 2010 (datum van de zitting van de deputatie) om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

LEGALITEIT niet OK

. Overeenstemming met het gewestplan

. [De aanvraag is] strijdig met BPA wat betreft art. 15.B.c en d. De maximale bouwbreedte en –diepte worden overschreden. De bouwbreedte bedraagt 11,86m terwijl slechts 10,86m is toegelaten. Ook een gedeelte van de ondergrondse constructies komt buiten de toegelaten bouwzone. Daar het ondergrondse buitengedeelte op het gelijkvloers niveau wordt afgesloten met stenen wanden heeft dit gedeelte ook een

ruimtelijke impact.

. art. 4.4.1 VCRO kan niet worden toegepast omdat afwijkingen op de bestemmingszone (bouwvrije tuinstrook) niet kunnen worden toegelaten en er ook geen openbaar onderzoek werd gehouden.

. Bindend ongunstig advies van toegankelijkheid. Er dienen een aantal aanpassingen te gebeuren om in overeenstemming te zijn met de verordening.

. Er is geen tijdig advies van de brandweer, zodat de aspecten brandveiligheid niet getoetst werden

GOEDE RO niet OK

. een meergezinswoning van 3 bouwlagen is functioneel inpasbaar in de omgeving. In de onmiddellijke omgeving komen nog appartementsgebouwen voor met 3 bouwlagen. Op de aanpalende percelen bevinden zich bescheiden woningen van 1 en 2 bouwlagen.

. Een vrij beroep kan aanvaard worden in deze woonomgeving, maar er moet rekening gehouden worden met het mobiliteitsaspect en de hinder naar de omgeving. De aangevraagde praktijk is zeer ruim en omvat een ondergrondse spa. 3 parkeerplaatsen voor 3 appartementen en een grote praktijk is onvoldoende. Door de praktijk wordt bijkomend autoverkeer gegenereerd. Bovendien is 1 parkeerplaats per appartement aan de lage kant. Er dienen enkele bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

. De maximaal voorziene bebouwing wordt overschreden. Door 3 appartementen met praktijkruimte is de druk op de woonomgeving reeds groot. Het kan niet aanvaard worden dat de maximale afmetingen overschreden worden.

. Het volume heeft zeer grote ramen in de zijgevels. Doordat hier leefruimtes gelegen zijn zorgt dit voor aanzienlijke inkijk bij de aanpalenden.

...

Na de hoorzitting van 18 oktober 2010 verdaagt de verwerende partij op 21 oktober 2010 de beslissing tot 9 december 2010 *“voor aanvullend verslag in functie van advies brandweer en weerleggen advies toegankelijkheid. Er is voldoende parkeerplaats op openbaar domein voor de cliënten van de kinesist.”*

Op 9 december 2010 (datum van de zitting van de deputatie) luidt het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt:

“ ...

De aanvrager heeft in overleg met het centrum voor Toegankelijkheid de aanvraagplannen aangepast. Er werd een nieuw advies verleend op 8 oktober 2010. Dit advies is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de brandweer van [REDACTED] werd verleend op 1 december 2010 en is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden betreffen geen essentiële wijzigingen van de aanvraag.

De aangebrachte wijzigingen aan de plannen zijn beperkt en louter in functie van de toegankelijkheid van het gebouw.

De aanvraag is nog steeds strijdig met het BPA en art. 4.4.1 VCRO kan niet worden toegepast. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt de aanvraag ook nog steeds niet aanvaardbaar geacht.

Het voorstel om de vergunning te weigeren blijft behouden.

...”

Op 9 december 2010 beslist de verwerende partij het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg Dorpskom Zuid dd. 25 februari 1959 situeert de aanvraag zich in artikel 15: zone voor open bebouwing 750m²/15m en 1000m²/20m.

De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en met de voorziene te bebouwen oppervlakte, opgelegd in de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg (BPA).

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

Een meergezinswoning van 3 bouwlagen is functioneel inpasbaar in de omgeving. In de onmiddellijke omgeving, schuin tegenover het aanvraagperceel, komen nog appartementsgebouwen voor met 3 bouwlagen. Op de aanpalende percelen bevinden zich bescheiden woningen van 1 en 2 bouwlagen.

Een vrij beroep kan aanvaard worden in deze woonomgeving, maar er moet rekening gehouden worden met het mobiliteitsaspect en de hinder naar de omgeving. De aangevraagde praktijk is ruim en omvat een ondergrondse spa. Er worden 3 parkeerplaatsen gepland. Aangezien er voor de klanten van de kinesitherapiepraktijk voldoende parkeerplaats is op het openbaar domein, kunnen de voorziene parkeerplaatsen volstaan.

(...)

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

Er is een voorwaardelijk gunstig advies van het Centrum voor Toegankelijkheid met betrekking tot de aangepaste plannen en een voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer. Aan voormelde adviezen dient te worden voldaan.

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij heeft de bestreden beslissing op 24 januari 2011 ontvangen, zo blijkt uit een poststuk dat zich in het administratief dossier bevindt. Het beroep van 22 februari 2011 is bij toepassing van artikel 4.8.16, §2 VCRO tijdig ingediend.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partij

De Raad aanvaardt dat uit artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO niet alleen het potentieel belang van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar blijkt, maar ook zijn hoedanigheid een meer bepaald zijn procesbevoegdheid om bij de Raad en vordering in te stellen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de volgende schendingen in: artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO, de voorschriften van het BPA 'Dorpskern Zuid, deel I' goedgekeurd op 25 februari 1959, artikel 4.4.1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel (*"thans uitdrukkelijk bepaald in artikel 4.7.21, §1 VCRO"*).

De verzoekende partij legt uit dat de bestreden beslissing zonder enige redengeving besluit dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt verstoord. Zij stelt verder dat de aanvraag in strijd is met de voorschriften van het BPA voor wat betreft enerzijds, de afmetingen op de verdiepingen waar *"de maximale bouwbreedte en bouwdiepte worden overschreden"*, en voor wat betreft anderzijds de bestemming wonen, die winkels, ambachtelijke bedrijven en nijverheid uitsluit. Zij stelt verder dat *"een kinesistenpraktijk met ondergrondse spa een vrij grote oppervlakte inneemt"*, er *"onvoldoende parking is voor de bezoekers"* en *"tenslotte het gebouw wat betreft bouwhoogte niet past in de omgeving"*.

Artikel 4.4.1 VCRO laat na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe, aldus verder de verzoekende partij, maar niet voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerindex en het aantal bouwlagen, *"terwijl in casu geen openbaar onderzoek gebeurde"*.

De verzoekende partij noemt de motivering van de bestreden beslissing zeer summier en onaanvaardbaar.

2.

De verwerende partij stelt dat, indien een bouwperceel binnen de perimeter van een BPA ligt, het voor de beoordeling en de motivering in beginsel volstaat dat de aanvraag wordt getoetst aan de voorschriften van het BPA en dat naar de verenigbaarheid met die voorschriften wordt verwezen. De verwerende partij herneemt dan de hierboven geciteerde motivering van de bestreden beslissing en besluit dat er *"in de aanvraag geen zaken zijn opgenomen die niet in de voorschriften geregeld zijn"*.

Het middel wordt verder onontvankelijk genoemd omdat het niet voldoende concrete gegevens aanvoert die toelaten het op zijn feitelijke en juridische gegrondheid te toetsen. Dit geldt zowel voor wat de afwijkingen van de bouwdiepte en –breedte betreft, als voor de kritiek op het aantal parkeerplaatsen en de bouwhoogte.

Omdat de bestreden beslissing geen afwijking van het BPA vaststelt, is de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO niet aan de orde.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niets essentieels toe.

Beoordeling door de Raad

De bestreden beslissing stelt zonder enig omhaal dat *“de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming en de voorziene te bebouwen oppervlakte, opgelegd in het bijzonder plan van aanleg (BPA)”*.

Deze vaststelling spoort niet met de gegevens van de bouwplannen die de verwerende partij op 9 december bij visum heeft goedgekeurd en die klaarblijkelijk correct in het (andersluidend) verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in het verzoekschrift tot vernietiging zijn opgenomen.

Het voorschrift van artikel 15 van het BPA bepaalt dat de bouwdiepte tussen de voor- en de achtergevel 15m is, en de breedte van het gebouw maximaal 3/5 van de kavelbreedte. Volgens artikel 5 bedraagt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen altijd 3m.

De bestreden beslissing vermeldt in het hoofdstuk over de omschrijving van de aanvraag dat het nieuwe gebouw 10,86m breed en 15 m diep is.

Uit de verificatie van de goedgekeurde plannen blijkt dat:

- Het gelijkvloers van het gebouw inderdaad 10,86m breed is, dit is exact 3/5 van de kavelbreedte van 18,10m, en 15 m diep tussen de voor- en de achtergevel
- De bouwbreedte van de uitkragende verdieping 11,86m is, en de bouwdiepte 16,10m
- De ondergrond constructie met spa een open terras bevat dat zich tot een diepte van 19,00m en dus tot buiten de bebouwbare zone uitstrekt. De toegang tot het terras bevindt zich langs de rechterzijgevel, waar zich tussen de deur en het terras een loopstrook langs de gevel bevindt. Op de kelderverdieping is er aldus een verbreding die zich klaarblijkelijk evenmin in de bebouwbare zone bevindt en geen afstand van 3m tot de perceelsgrens aanhoudt.

De gegevens met betrekking tot de afmetingen en de bebouwbare zone wijzen op een onzorgvuldig onderzoek van de aanvraag en op een gebrekkige, tegenstrijdige en dus niet-afdoende motivering van de beslissing. De beslissing over de overeenstemming van de aanvraag met de verordenende bepalingen van het BPA ‘Dorpskom Zuid, deel I’ steunt niet op juiste feiten. Er is tegelijk een schending van het voorschrift van artikel 4.3.1, §1, 1°, a) VCRO, van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, van het materiële motiveringsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt verder een schending van artikel 4.4.1. VCRO vast. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt terecht dat bij afwezigheid van een openbaar onderzoek geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1. VCRO. De betreden beslissing spreekt daar niet over, en evenmin zegt ze iets over het al dan niet beperkte karakter van de afwijkingen. Dit kan in de logica van de verwerende partij weliswaar worden begrepen, vermits zij geen afwijkingen van verordenende bepalingen vaststelt. De afwijkingsregeling van artikel 4.4.1. VCRO werd niet toegepast. De beweerde schending is niet aan de orde.

De motieven in verband met de goede ruimtelijke ordening moeten niet verder worden onderzocht, vermits dit na vaststelling van de legaliteitsbelemmering niet tot een andersluidend besluit kan leiden.

Het middel is gegrond.

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 9 december 2010, waarbij aan [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van bestaande constructies, het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen, 3 achterliggende parkeerplaatsen en een kinesistenpraktijk op een perceel te [REDACTED] met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 25 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Jan BERGE,	voorzitter van de achtste kamer,
	met bijstand van
Bram CARDOEN,	toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,	De voorzitter van de achtste kamer,
-------------------------	-------------------------------------

Bram CARDOEN

Jan BERGE