

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0106 van 22 juli 2014

in de zaak 1314/0156/SA/3/0212

*In zake:* mevrouw **Nadia DE DECKER**, wonende te 2610 Mortsel, Oude Baan 35  
*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partijen:*

1. de bvba **FRANCK REAL ESTATE CONSULTING**
2. de heer **Stefan FRANCK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Els EMPEREUR en Ive VAN GIEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 november 2013 en geregulariseerd met een aangetekende brief van 27 december 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel van 15 april 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de benutting van drie bestaande garageboxen en aanleg van een waterdoorlatende semiverharding in grasdallen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2610 Morstel, Oude Baan 37 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 247 R 3/2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomen partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

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

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Ive VAN GIEL die verschijnt voor de tussenkomende partijen, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen, noch vertegenwoordigd.

Aanvankelijk hebben twee verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 20 mei 2014 met nummer A/4.8.14/2014/0027 het beroep van de heer Rachid BAHO onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

De bvba FRANCK REAL ESTATE CONSULTING en de heer Stefan FRANCK verzoeken met een aangetekende brief van 24 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 juni 2014 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

### **IV. FEITEN**

Op 5 december 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de benutting van de drie bestaande garage-boxen en de aanleg van een waterdoorlatende semi-verharding in grasdallen en ten behoeve van de bereikbaarheid van twee garages”*.

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 9 juni 1987 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Flora’, meer bepaald in een zone voor aaneengesloten bebouwing, in een zone voor bijgebouwen en in een bouwvrije strook.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is ook gelegen binnen de omschrijving van een op 1 februari 2010 behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 januari 2013 tot en met 10 februari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 12 april 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

*Aan het college wordt voorgesteld:*

*De stedenbouwkundige vergunning te WEIGEREN om de redenen zoals uiteengezet in onderhavig advies en meer in het bijzonder:*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan.*

*De gevraagde werken brengen echter de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang, ze zijn strijdig met de voorschriften van het bpa en de verkaveling:*

- *De bouwvrije strook in het bpa mag maar voor 30% verhard worden als toegang naar de achtergelegen garages.*
- *De verkaveling laat slechts het behoud van één garage ( in het verlengde van de servitudeweg) toe. De andere twee moeten omgevormd worden tot bijgebouw (tuinhuis) of afgebroken.*
- *De verkaveling verplicht de aanleg van de volledige tuinzone als tuin, het is niet toegelaten in deze strook een oprit naar garages aan te leggen.*
- *Het behoud van twee extra garages achter de tuin zou te veel druk op de servitudeweg leggen en te veel overlast veroorzaken ten opzichte van de burens. De bezwaren van die burens zijn hier terecht en worden aanvaard door het college.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mortsel weigert op 15 april 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij en neemt ter motivering het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

De tweede tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 21 juni 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**8. LEGALITEIT:** *niet OK*

....

*(1) Het verkavelingsplan maakt een duidelijk onderscheid tussen een zone voor ‘garage’ en een zone voor ‘bijgebouw’. De oppervlakte en inplanting van de aangeduide zone stemt overeen met oppervlakte en inplanting van de garage in het verlengde van de aanwezige servitudeweg. De overige 2 aanwezige constructies bevinden zich in de zone voor bijgebouwen.*

*Art. 4.4.1, §1 VCRO bepaalt...*

Om deze reden kan de bestemming van de bestaande bijgebouwen – die in 1956 werden opgericht als de middenste en rechtse garage- niet worden gewijzigd naar garage.

(2) De verkavelingsvoorschriften bepalen voor de bouwvrije strook (= servitudeweg en tuinzone) dat na de oprichting van het hoofdgebouw en de bijgebouwen de strook als tuin dient te worden aangelegd en als dusdanig ggehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond als toegang tot een gebouw wordt aangewend mag verhard worden tot max. 30% van de strook.

Grasdallen zijn een volwaardige verharding. Zo blijkt ook uit arrest A/2011/0013 dd. 22.02.2011 dat stelt: “ De Raad overweegt dat grasraten als ene constructie in de zin van art. 4.1.1, 3 VCRO moeten worden beschouwd.”

Deze strook heeft een totale oppervlakte van 158,32m<sup>2</sup>. De aanvraag voorziet een verharde oppervlakte van (45,82m<sup>2</sup> klinkers + 56,93m<sup>2</sup> grasdallen= 102,75m<sup>2</sup>). Dit maakt dat de aanvraag voorstelt om 65% van deze strook te verharden.

Dit resulteert in meer dan een verdubbeling van de in de verkavelingsvoorschriften toegelaten verharding. Er kan dan ook geen sprake zijn van een beperkte afwijking.

#### **9. GOEDE RO: niet OK**

##### **Toelichting:**

Het goed is gelegen in een dicht bebouwde zone voor aaneengesloten bebouwing en betreft een kopgebouw van deze aaneengesloten bebouwing. Uitgezonderd de garages die historisch aanwezig waren op het perceel, zijn garages achteraan de tuinzones vreemd aan de omgeving.

Het voorzien van drie garages over de volledige perceelsbreedte met bijkomende voorliggende verharding die fysiek geschikt is om wagens om te stallen is in strijd met de open ruimte functie van de in oppervlakte reeds beperkte tuinzone. Het project is functioneel dan ook niet inpasbaar en overschrijdt de draagkracht van de beperkte tuinzone.

Het voorzien van 3 garages op het perceel wendt de parkeerdruk, die volgt uit een eerdere voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een drie gevelappartementengebouw, af op het eigen perceel. Het genereert echter gelijktijdig bijkomende verkeersbewegingen op de aanwezige servitudeweg. Het project voorziet in een verdrievoudiging van het gebruik van deze servitudeweg en bijgevolg ook van de hinder t.o.v. het aanpalende perceel.

...

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op lot 2 bestemd voor strook voor servitudeweg, tuinzone, garage en bijgebouw.

De aanvraag is niet in overeenstemming met deze verkavelingsvergunning, maar komt in aanmerking voor afwijking.

*(1) Het verkavelingsplan maakt een duidelijk onderscheid tussen een zone voor 'garage' en een zone voor 'bijgebouw'. De oppervlakte en inplanting van de aangeduide zone stemt overeen met de oppervlakte en inplanting van de garage in het verlegende van de aanwezige servitudeweg. De overige 2 aanwezige constructies bevinden zich in de zone voor bijgebouwen.*

*Het betreft echter bestaande gebouwen die reeds in 1956 werden opgericht en steeds de functie garage hebben gedragen. De toestand dient bijgevolg te worden beoordeeld als 'vergund geacht'. De voorliggende aanvraag wijzigt noch de constructie, noch de betemming van deze garages. Daardoor dient dit deel van de verkaveling niet te worden getoetst aan het verkavelingsplan, maar aan zijn vergunningstoestand. Deze wordt geacht rechtmatig te zijn.*

*(2) De verkavelingsvoorschriften bepalen voor de bouwvrije strook (= zone servitudeweg en tuinzone) dat na de oprichting van het hoofdgebouw en de bijgebouwen de strook als tuin dient te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd. Alleen het gedeelte van de grond dat als toegang tot een gebouw wordt aangewend mag verhard worden tot max. 30% van de strook.*

*Deze strook heeft een totale oppervlakte van ca. 148,55m<sup>2</sup>. 30% van de strook is ca. 44,57m<sup>2</sup>. Het project voorziet een verharding van ca. 92,98m<sup>2</sup>.*

*Art. 4.4.1, §1 VCRO bepaalt ...*

*Het overwegende deel van de verharding wordt uitgevoerd in grasdallen. Deze vergroenen de verharding en sluiten in dit project aan op de naastliggende tuinstrook. Daardoor maken zij een overgang van de tuinzone naar de verharding en worden zij binnen dit project beschouwd als semi-verharding. Om deze reden wordt geacht dat deze overschrijding van de max. toegelaten verharding als beperkte afwijking kan worden beschouwd, op basis van artikel 4.4.1 VCRO. Er werd reeds een openbaar onderzoek gehouden...*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Het goed is gelegen in een dens bebouwde zone voor aaneengesloten bebouwing en betreft een kopgebouw van deze aaneengesloten bebouwing. Uitgezonderd de garages die historisch aanwezig waren op het perceel, zijn garages achteraan de tuinzones vreemd aan de omgeving. Gelet op de vergund geachte toestand van de garages, wordt geoordeeld dat de ononderbroken verderzetting van de benutting van deze constructies als garages buiten kijf staat.*

*Het voorzien van 3 garages op het perceel zorgt ervoor dat de parkeerdruk die volgt uit een eerdere voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een drie gevelappartement kan worden afgewend op het eigen perceel. Op die manier worden de straat en de omgeving, die reeds fel geteisterd worden door een parkeerproblematiek, niet bijkomend belast.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en halen aan dat het verzoekschrift geen middelen bevat in de zin van artikel 11, 7° van het Procedurebesluit.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De griffie van de Raad heeft met een aangetekende brief van 3 juli 2014 de verzoekende partij opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 15 juli 2014 waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Hoewel behoorlijk opgeroepen, is de verzoekende partij niet verschenen, noch vertegenwoordigd op de zitting van 15 juli 2014. Gegeven voorgaande vaststellingen en gelet op artikel 4.8.17 VCRO verwerpt de Raad de vordering tot schorsing.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0156/SA/1/0212.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 juli 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,	voorzitter van de derde kamer,
	met bijstand van
Lieselotte JOPPEN,	toegevoegd griffier.

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

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER