

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0219 van 25 maart 2014  
in de zaak 1213/0319/A/3/0300

*In zake:* 1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad ANTWERPEN**

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els EMPEREUR  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Véronique ELSEMANS

*verwerende partij*

*Tussenkomen* de bvba **TERRA NOVA** (in vereffening)  
*partij:*

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Ciska SERVAIS  
kantoor houdende te 2600 Berchem, Roderveldlaan 3  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 31 augustus 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2170 Merksem, Laaglandlaan zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 41, sectie B, nummer 137A.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 januari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Véronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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**

1.

De bvba TERRA NOVA (in vereffening) verzoekt met een aangetekende brief van 2 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 juni 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

2.

Het verzoek tot tussenkomst werd tijdig ingediend en het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort. De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning en kan dan ook worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 1° VCRO.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 2 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, deels gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in een dagrecreatiegebied.

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 eveneens gelegen binnen de omschrijving van een op 29 juli 2010 vergunde verkaveling. Met een arrest van 25 maart 2014 met nummer A/2014/0215 heeft de Raad deze verkavelingsvergunning vernietigd.

Er werd geen openbaar onderzoek gehouden.

De dienst Stadsontwikkeling/ ontwerp verleent op 13 juli 2012 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 augustus 2012 het volgende ongunstig advies:

“ ...

**Beoordeling**

*Voorliggende aanvraag omvat het bouwen van een woonhuis. het ontwerp voorziet in het oprichten van een eengezinswoning met 3 bouwlagen: gelijkvloers, verdieping en zolder onder een zadeldak De woning heeft een breedte van 15 meter en een bouwdiepte van 9,30 meter. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,97 meter en de nokhoogte 9,63 meter boven het maaiveld. De voorgevel wordt ingeplant op 10 meter achter de rooilijn.*

*De aanvraag wijkt betreffende materialen en bouwwijze niet al van het algemeen gangbare in een woongebied en in de omgeving.*

*Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een op datum van 17 juli 2009 door de deputatie verleende verkavelingsvergunning ME/2009/V/0004. Deze verkavelingsvergunning wordt door het college, alsook door de stad Antwerpen, bestreden middels een verzoek tot vernietiging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (rolnummer 1011/0099/SA/3/0078). OP heden is er nog geen uitspraak gekend bij de Raad. Dit gegeven is evenwel niet relevant, aangezien de lastvoorwaarden van deze verkavelingsvergunning niet zijn vervuld ( onder andere een nieuwe voldoende uitgeruste weg), waardoor de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning, en er bovendien bijkomende elementen zijn, die losstaan van voormeld deputatiebesluit, op grond waarvan de aanvraag dient te worden geweigerd.*

*Het ontwerp wijkt immers eveneens af van de bouwcode, zo worden onder andere de minimale plafondhoogte, de maximale breedte van de garagepoort en het minimale volume van de septische put niet gerespecteerd.*

*Gelet op voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning*

...”

De eerste verzoekende partij weigert op 31 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en neemt ter motivering het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 17 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 14 november 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en dagrecreatiegebied...

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

2. Het goed is gelegen binnen de omschrijving van een op datum van 29 juli 2010 door de deputatie verleende verkavelingsvergunning. De aanvraag situeert zich op lot 9A. Deze verkavelingsvergunning wordt door de stad Antwerpen bestreden middels een verzoek tot vernietiging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op heden is er nog geen uitspraak gekend bij de Raad. Dit gegeven maakt, dat de vergunning dient te worden getoetst aan de op 29 juli 2010 verleende verkavelingsvergunning.

*In dit besluit oordeelde deputatie dat betreffende kavel 9A, reeds wordt ontsloten via de bestaande weg en aldus wel degelijk reeds aan een voldoende uitgeruste weg is gelegen.*

3. De aanvraag voldoet niet aan volgende bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woningverordening, de Bouwcode;

Artikel 24 minimale hoogte van ruimtes

...

**De leefruimtes beschikken niet over een vrije hoogte van minstens 2,60m. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd.**

Artikel 33 Autobergplaatsen achter voorgevel

...

**De toegangspoort tot de garage is 4m30 breed. De poort mag slechts een breedte hebben van maximum 3m. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd.**

Artikel 88 Voorbehandeling bij gebouwen gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied

...

**De septische put omvat slechts een maximale inhoud van 2000l voor minstens 5 personen. De septische put moet ene inhoud hebben van minstens 3000l. Dit alles kan als voorwaarde worden opgelegd.**

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

*Er wordt een 3m brede zijtuinstrook ten opzichte van de voorziene wegenis aan de rechterzijde van het perceel voorzien.*

*De aanvraag voldoet aan de voorschriften opgelegd in de verkavelingsvergunning. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zit hier grotendeels in vervat.*

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat***

- ***de leefruimtes dienen te beschikken over een vrije plafondhoogte van minstens 2,60m;***
- ***de garagepoort dient beperkt te blijven tot een breedte van maximum 3m;***
- ***de septische put moet een inhoud hebben van minstens 3000l.***

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

**V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

**A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 4 december 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 18 januari 2013, is dan ook tijdig.

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

1.

De eerste verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningsverlenend bestuursorgaan en beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang op basis van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 2° VCRO.

De tweede verzoekende partij maakt in het verzoekschrift voldoende aannemelijk dat zij als publieke rechtspersoon ingevolge de bestreden beslissing rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij wijst er op dat de aanvraag niet past binnen de door haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en lijnrecht ingaat tegen haar stedenbouwkundig beleid. Ook zij doet blijken van het rechtens vereiste belang om een beroep in te stellen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen voegen een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden van 21 december 2012 toe aan hun verzoekschrift. De verzoekende partijen beschikken dan ook over de rechtens vereiste hoedanigheid om een beroep in te stellen bij de Raad.

**C. Schending van artikel 12 Procedurebesluit**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verwerende partij stelt geen afschrift van het verzoekschrift te hebben ontvangen, hetgeen volgens artikel 12 van het Procedurebesluit nochtans vereist is.

2.

De verzoekende partijen repliceren hierop dat de Raad reeds meermaals oordeelde dat dit niet de onontvankelijkheid van het verzoekschrift met zich meebrengt. Het overmaken van een afschrift van het verzoekschrift geldt louter ter informatie en kan niet leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering.

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de tekst van artikel 12 van het Procedurebesluit zelf blijkt dat de kennisgeving van het verzoekschrift en de bijgevoegde stukken aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning door de verzoekende partijen een louter informatieve waarde heeft. De eventuele schending van artikel 12 van het Procedurebesluit kan dan ook niet leiden tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en van artikel 159 GW.

Zij lichten dit als volgt toe:

“ ...

*De determinerende redenen om de gevraagde vergunning te verlenen worden als volgt weergegeven in de bestreden beslissing:...*

*Het determinerend motief om de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning te verlenen is aldus de overeenstemming van de aanvraag met de verkavelingsvergunning.*

*Verzoekende partij een verzoek tot schorsing en vernietiging (**stuk 7**) ingesteld tegen het besluit van de Deputatie van de provincie Antwerpen van 29 juli 2010 waarbij de verkavelingsvergunning onder voorwaarden werd verleend, gekend bij Uw Raad onder rolnummer 1011/0099/SA/3/0078.*

*In dit verzoekschrift bij Uw Raad worden omstandig de middelen aangegeven en toelicht waarom de betrokken verkavelingsvergunning manifest onwettig is.*

*Verzoekende partij verzoekt dan ook Uw Raad om in het kader van deze procedure op grond van art. 159 van de Grondwet de verkavelingsvergunning van 29 juli 2010 buiten toepassing te laten.*

*Het gevolg van deze onwettigheidsverklaring en buitentoepassingsverklaring is dat de juridische grondslag van de bestreden beslissing ontbreekt en de bestreden beslissing niet*

afdoende gemotiveerd is op grond van pertinente en draagkrachtige motieven, zoals vereist door de materiële en formele motiveringsverplichting op grond van de art.2 en 3 van de Uitdrukkelijke Motiveringswet van 1991.

Hieronder wordt in acht gegronde middelen de onwettigheid van de verkavelingsvergunning van 29 juli 2010 aangetoond:...

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

1.

Verwerende partij is niet verplicht om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning af te wijzen als gevolg van een ingesteld beroep bij Uw Raad of ‘on hold’ te zetten in afwachting van een uitspraak door Uw Raad.

De decretale vervaltermijnen die de verwerende partij bij het nemen van een beslissing worden opgelegd (artikel 4.7.23, §2 VCRO) beletten eveneens dat verwerende partij haar beslissing over een aanvraag voor ongekende tijd kan uitstellen.

2.

Eisende partij meent dat verwerende partij de verkavelingsvergunning buiten toepassing moest laten op grond van artikel 159 van de Grondwet.

Artikel 159 G.W stelt:...

Zowel de rechtspraak als de rechtsleer leggen deze bepaling ruim uit, in die zin dat zij op reglementaire bestuurshandelingen, op niet-reglementaire beslissingen van het bestuur en zelfs op individuele handelingen (in casu vergunningsaanvragen) van toepassing is.

Evenwel zijn enkel de rechtbanken en hoven bevoegd om op basis van artikel 159 G.W. administratieve handelingen te toetsen op hun wettigheid en grondwettigheid.

Principieel mag de administratieve overheid dus geen besluit buiten toepassing laten omdat zij het onwettig acht.

De Raad van State staat een afwijking van dit principe toe, enkel wanneer het besluit (of de verordening) zo grof onregelmatig is dat het als onbestaande moet beschouwd worden.

De onregelmatigheid moet zéér duidelijk en buitengewoon zijn. De onwettigheid moet een cruciale component van de bestuurshandeling aantasten om aan de handeling haar bestaansrecht te ontnemen.

Er moet sprake zijn van een dermate flagrante materiële vergissing dat de vergunning, voor “onbestaande” te houden is.

In casu werd de verkavelingsvergunning door eisende partij aangevochten bij Uw Raad.

Evenwel was er, op het ogenblik van het afleveren van de bestreden vergunning, geen enkele reden om ervan uitte gaan dat de verkavelingsvergunning onwettig zou zijn.

*Verwerende partij kan artikel 159 GW met betrekking tot haar eigen besluiten waarvan de onwettigheid niet werd aangetoond, niet -ambtshalve- toepassen.*

2.

*Eisende partij verwijst naar haar middelen die zij heeft aangehaald in de procedure bij Uw Raad gekend onder rolnummer 1011/0099/SA/3/0078 om aan te tonen dat de verkavelingsvergunning onwettig zou zijn.*

*verwerende partij verwijst naar haar verweer waaruit blijkt dat de verkavelingsvergunning wettig is en bijgevolg geen zins buiten toepassing moest verklaard worden...*

Conclusie:

*De verkavelingsvergunning d.d. 29 juli 2010 is niet onwettig en moest bijgevolg niet buiten toepassing gelaten worden. De bestreden beslissing kon verleend worden op basis van deze verkavelingsvergunning. De bestreden beslissing werd bijgevolg afdoende gemotiveerd.  
..."*

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*" ...*

*Tussenkomen partij herneemt hieronder integraal de weerlegging van de acht door verzoekster opgeworpen middelen, zoals uiteengezet in het verzoekschrift tot tussenkomst en de nota tot tussenkomst...*

*3.*

*De verkavelingsvergunning dd. 29 juli is zodoende wel degelijk wettig, zodat de bestreden beslissing beschikt over een afdoende juridische grondslag.*

*..."*

4.

In hun wederantwoordnota voegen de verzoekende partijen niets wezenlijks toe aan hun betoog.

*Beoordeling door de Raad*

*De aangevraagde eengezinswoning is gelegen op het lot 9A van de op 29 juli 2010 vergunde verkaveling. De verwerende partij verleent met de bestreden beslissing de stedenbouwkundige vergunning voor deze eengezinswoning omdat 'de aanvraag voldoet aan de voorschriften opgelegd in de verkavelingsvergunning. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening zit hier grotendeels in vervat.'*

Met het reeds vermelde arrest van 25 maart 2014 met nummer A/2014/0215 heeft de Raad de verkavelingsvergunning van 29 juli 2010 echter vernietigd. Hierdoor vervalt de juridische grondslag van de in casu bestreden beslissing. Gelet op het gebrek aan een correcte juridische grondslag, dient de besteden beslissing dan ook vernietigd te worden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba TERRA NOVA is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 november 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2170 Merksem, Laaglandlaan zn en met kadastrale omschrijving Afdeling 41, sectie B, nummer 137A.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen de drie maanden na de nieuwe beslissing omtrent het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 17 juli 2009 waarbij een verkavelingsvergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel in negen loten voor open bebouwing.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 25 maart 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER