

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 262.417 van 20 februari 2025
in de zaak A. 239.544/VII-42.118**

In zake : 1. C.D.
 2. T.V.
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Emmanuel Plavsic
 kantoor houdend te 2000 Antwerpen
 Meir 12-14, bus 301
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de PROVINCIE ANTWERPEN

Tussenkommende partij :

de BV TRINTA
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Laurent Proot en Florence Lobelle
kantoor houdend te 9000 Gent
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het cassatieberoep, ingesteld op 7 juli 2023, strekt tot de nietigverklaring van arrest nr. RvVb-A-2223-0928 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 8 juni 2023 in de zaak 2122-RvVb-0977-A.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Het cassatieberoep is toelaatbaar verklaard bij beschikking van 7 september 2023.

De verzoekende partijen hebben een toelichtende memorie ingediend.

De bv Trinta heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 20 oktober 2023. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft op 31 januari 2024 een verslag opgesteld, op grond van artikel 16 van het koninklijk besluit van 30 november 2006 ‘tot vaststelling van de cassatie-procedure bij de Raad van State’ (hierna: cassatieprocedurebesluit).

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van de procedure teneinde te worden gehoord ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 16 januari 2025.

Staatsraad Francis Van Nuffel heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Emmanuel Plavsic, die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Florence Lobelle, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Wouter De Cock heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Regelmatigheid van de rechtspleging

3. Het verzoek tot voortzetting van de procedure bevat een schriftelijke repliek op het verslag van de auditeur.

Het cassatieprocedurebesluit voorziet niet in de mogelijkheid om na de kennisgeving van het auditoraatsverslag nog een schriftelijke repliek in te dienen. Wanneer de auditeur concludeert dat het cassatieberoep moet worden verworpen, kan de verzoeker luidens artikel 18 van het cassatieprocedurebesluit (in de versie vóór de wijziging ervan bij koninklijk besluit van 21 juli 2023, die nog van toepassing is op deze zaak) vragen dat de procedure wordt voortgezet teneinde te worden gehoord, bij gebreke waaraan de afstand van het geding kan worden toegewezen. Het “verzoek tot voortzetting van de procedure” van de verzoekende partijen wordt slechts als procedurestuk aanvaard in zoverre hierin de vraag wordt gesteld om de procedure voort te zetten teneinde te worden gehoord. In zoverre het stuk een schriftelijke voorbereiding vormt van de mondelinge uiteenzetting op de terechtzitting, wordt het beschouwd als een loutere inlichting.

IV. Feiten

4.1. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich verleent aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met negen appartementen op een perceel, gelegen op de hoek van de Boutersemstraat en de Koningin Astridlaan (N1).

4.2. De deputatie van de provincieraad van Antwerpen verwerpt het bestuurlijk beroep van onder meer de verzoekende partijen, en verleent de omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

4.3. De verzoekende partijen dienen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (hierna: RvVb) een vernietigingsberoep in tegen het deputatiebesluit van 23 juni 2022. Het bestreden arrest:

- verwerpt het eerste middel tot nietigverklaring,
- bevindt het tweede middel tot nietigverklaring gegrond,
- onderzoekt niet het derde middel tot nietigverklaring omdat het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging,
- verwerpt de vraag om het arrest in de plaats te stellen van de bestreden beslissing,
- vernietigt het bestreden deputatiebesluit, en
- beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het bestuurlijk beroep.

V. Onderzoek van het middel tot nietigverklaring

Uiteenzetting van het middel

5. De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 149 van de Grondwet en van artikel 24 van de algemene bouwverordening v.3.1 van de gemeente Kontich (hierna: “het bouwreglement”).

Zij komen op tegen de verwerping door de RvVb van het eerste middel van hun beroep waarin zij hadden opgeworpen dat de deputatiebeslissing artikel 24 van het bouwreglement schendt en onzorgvuldig is tot stand gekomen doordat meer woongelegenheden worden vergund dan door dit artikel 24 wordt toegelaten, en steunt op een onzorgvuldig onderzoek van de feiten. Het bestreden arrest motiveert die verwerping als volgt:

“De verwerende partij stelt [...] niet onterecht dat het perceel gelegen is langsheen de N1 tussen de Antwerpsesteenweg en de Mechelsesteenweg. Het loutere feit dat het perceel ook gelegen is langs de Bautersemstraat doet geen afbreuk aan de toepasbaarheid van de in artikel 24 Bouwreglement opgenomen uitzondering. Er wordt immers niet gesteld dat deze uitzondering niet geldt wanneer het een hoekperceel betreft waarbij voor de andere weg(en) de uitzondering niet geldt.”

De verzoekende partijen formuleren volgende grieven:

“De RvVb schond de op hem rustende motiveringsplicht omdat het bestreden arrest [...] een gemis aan motivering bevat en de gegeven (deel)motivering alleszins tegenstrijdig is.

Verzoekende partijen voerden immers aan dat artikel 24 van het [bouwreglement] (ook) van toepassing is op de Boutersemstraat en voor die straat beperkingen gelden waarmee het aangevraagde omgevingsproject duidelijk en onbetwistbaar strijdig is. De RvVb beantwoordde die wettigheidskritiek niet en beantwoordde enkel de vraag of de uitzondering voor de N1 van toepassing is, wat irrelevant is in het licht van de opgeworpen wettigheidskritiek.

Wat verzoekende partijen aanvoerden en de RvVb niet beantwoordde is, dat de basisregel van het bewuste artikel 24 geldt, ongeacht of de uitzondering ook geldt of niet en zoja, er dan een tegenstrijdigheid is waarbij voor een hoekperceel de strengste regel - die voor de Boutersemstraat - geldt [:]

‘De enige consequentie immers van de feitelijke en onbetwistbare vaststelling dat het perceel van de aanvrager aan die twee straten grenst, is dat het perceel in kwestie alleszins ook aan de Boutersemstraat grenst en op dat deel van het perceel artikel 24 dus ten volle van toepassing is en blijft zodat de mogelijke uitzondering die geldt voor het deel zijde Koningin Astridlaan zonder voorwerp is door de voorrang van de strengere regel die geldt voor de Boutersemstraat, zoniet wordt aan artikel 24 elke zin ontnomen’ [...]

Het bestreden arrest is ook intern tegenstrijdig door te erkennen dat het perceel van het omgevingsproject ook aan de Boutersemstraat gelegen is en *tegelijk* te stellen dat dit geen afbreuk doet aan de toepassing van de uitzondering in artikel 24 voor de N1, terwijl beide regels logischerwijs niet samen toegepast kunnen worden op één perceel voor één omgevingsproject. [...] Alleszins overtreedt het bestreden arrest de wet, met name artikel 24 van het [bouwreglement] door de door verzoekende partijen aangevoerde schending van de basisregel ervan - die voor de Boutersemstraat - door de bestreden beslissing niet te sanctioneren, nu deze basisregel van toepassing is op het deel van het perceel gelegen aan de Boutersemstraat en dat niet samen kan met de uitzondering voor de N1 omdat twee inhoudelijk tegengestelde regels niet op een zelfde perceel kunnen toegepast worden voor een zelfde omgevingsproject en in dergelijk geval de strengste regel de voorrang had moeten krijgen.

[...] Het bestreden arrest ging daarom ook ten onrechte niet in op het verzoek tot indeplaatsstelling omdat bij gegrondverklaring van het eerste middel er een gebonden bevoegdheid tot weigeren is omdat het een niet betwist feit is dat de aanvraag niet voldoet aan de basisregel van voornoemd artikel 24 wat betreft de Boutersemstraat en daar ook nooit aan kan voldoen in zijn huidige vorm en inhoud.”

Standpunt van de tussenkomende partij

6. De tussenkomende partij laat gelden dat de RvVb op alle argumenten van de verzoekende partijen heeft geantwoord, waaronder ook het argument dat de ligging aan de Boutersemstraat zou moeten primeren en daarom geen toepassing kan worden gemaakt van de regel voor de N1. Er is dus geen gemis aan motivering.

Evenmin is er volgens de tussenkomende partij een tegenstrijdige motivering. De RvVb heeft duidelijk uiteengezet waarom hij oordeelt dat de regel voor de N1 wel degelijk van toepassing is ook al heeft de aanvraag betrekking op een hoekperceel dat per definitie is gelegen langsheen twee straten. Artikel 24 van het bouwreglement bepaalt in algemene termen dat de beperkingen van het aantal woonentiteiten niet van toepassing zijn voor de eengezinswoningen langs de N1. Hieruit volgt dat de ligging langs de N1 volstaat om te besluiten dat de beperkingen niet van toepassing zijn, ongeacht of de eengezinswoning ook nog langs een andere straat is gelegen. Artikel 24 sluit op geen enkele wijze hoekpercelen uit, maar verwijst louter in het algemeen naar percelen gelegen langs de N1. Er is geen reden om aan te nemen dat de regelgeving voor percelen langs de N1 niet zou gelden voor hoekpercelen.

Dit is bovendien de enige ruimtelijke logische interpretatie van artikel 24. De N1 wordt beschouwd als een as waar projecten met een grotere densiteit inpasbaar zijn. Het uitsluiten van de hoekpercelen zou impliceren dat de ruimtelijke potenties langsheen deze as niet volledig kunnen worden benut. Het zou bovendien tot een zeer bevreemdend straatbeeld langs de N1 leiden.

Beoordeling

7. Blijkens het bestreden arrest bepaalt artikel 24 van het bouwreglement:

“Bij afbraak van een eengezinswoning geldt:

- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tot 135m²: mag niet vervangen worden door een meergezinswoning.
- eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte tussen 135m² en 250m²: mag vervangen worden door een meergezinswoning bestaande uit maximum 3 woonentiteiten.
- Eengezinswoning met een netto-vloeroppervlakte groter dan 250 m²: mag vervangen worden door een meergezinswoningen.

Voorgaande bepalingen (afbraak van een eengezinswoning) zijn niet van toepassing voor eengezinswoningen gelegen langs de volgende straten en pleinen: N1 (tussen Antwerpsesteenweg en Mechelsesteenweg), St. Jansplein, St. Martinusstraat, Gemeenteplein en Stationsplein.”

8. Het bestreden arrest stelt vast dat de aanvraag van de tussenkomende partij tot vervanging van een eengezinswoning door een meergezinswoning betrekking heeft op een hoekperceel, dat zowel gelegen is aan de N1 (tussen Antwerpsesteenweg en Mechelsesteenweg) als aan de Boutersemstraat.

Wanneer een aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een perceel dat door zijn ligging onderworpen wordt aan meerdere stedenbouwkundige voorschriften, moet de aanvraag in beginsel cumulatief aan deze voorschriften voldoen.

Door te oordelen dat de aanvraag omwille van de ligging langs de N1 enkel onderworpen is aan de uitzonderingsbepaling voor de percelen langs die weg, en niet eveneens moet voldoen aan de beperkingen die artikel 24 van het bouwreglement bevat voor de percelen langs de Boutersemstraat, een straat waar de uitzondering niet geldt, schendt het bestreden arrest die bepaling.

9. Het middel is in zoverre gegrond.

BESLISSING

- 1. De Raad van State vernietigt arrest nr. RvVb-A-2223-0928 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 8 juni 2023 in de zaak 2122-RvVb-0977-A.**
 - 2. Dit arrest dient te worden overgeschreven in de registers van de Raad voor Vergunningsbetwistingen en melding ervan moet worden gemaakt op de kant van het vernietigde arrest.**
 - 3. De zaak wordt verwezen naar de anders samengestelde Raad voor Vergunningsbetwistingen.**
 - 4. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het cassatieberoep, begroot op een rolrecht van 400 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verzoekende partijen.**
- De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op twintig februari tweeduizend vijftientig,
door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Carlo Adams,	kamervoorzitter,
Peter Sourbron,	staatsraad,
Francis Van Nuffel,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Carlo Adams