

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 november 2017 met nummer RvVb/S/1718/0264
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0614/SA

| | |
|------------------------|--|
| Verzoekende partij | het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZWIJNDRECHT vertegenwoordigd door de heer, burgemeester, André VAN DE VYVER en mevrouw, gemeentesecretaris, Ilse WEYNANTS met woonplaatskeuze op de kantoren van het college van burgemeester en schepenen te 2070 ZWIJNDRECHT, Binnenplein 1. |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkomenende partij | de heer Gert JANSSENS , wonende te 2070 Zwijndrecht, Kapellenkouter 59 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 april 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZWIJNDRECHT van 4 oktober 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een regularisatievergunning verleend voor het aanpassen van de dakuitbouw van een woning op een perceel gelegen te Kapellenkouter 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 420 H2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 september 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 13 oktober 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 7 november 2017.

Advocaat Katrien VERGAUWEN *loco* advocaat Yves LOIX voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Sarah JACOBS *loco* advocaat Koen GEELEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 augustus 2016 (datum ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ZWIJNDRECHT een aanvraag in voor een regularisatievergunning voor “*aanpassing dakuitbouw achtergevel van de woning*” op een perceel gelegen te Kapellenkouter 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 420 H2.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 4 oktober 2016 de regularisatievergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats

De bouwplaats grenst aan de linker perceelsgrens aan de woning Kapellenkouter 61. Dit is een gelijkaardige woning als de woning in de aanvraag.

De bouwplaats grenst aan de rechter perceelsgrens aan de woning Kapellenkouter 57. Dit is ook een gelijkaardige woning als de woning in de aanvraag.

De bouwplaats grenst aan de achter perceelsgrens aan de tuin van de woningen Richard Orientstraat 142 en 148.

Op het perceel is op dit moment volgende bebouwing aanwezig: een eengezinswoning in halfopen bebouwing bestaande uit één bouwlaag en een bouwlaag onder het zadeldak. Naast de woning is een vrijstaande garage.

Beschrijving van de omgeving

De aanvraag maakt deel uit van gekoppelde en vrijstaande bebouwing met volgende kenmerken:

- de woningen bestaan uit 2 bouwlagen;*
- de woningen hebben een kroonlijsthoogte van ca. 5,35 m;*
- de woningen hebben een zadeldak.*

Het betreft een homogene omgeving waarin uitsluitend Woningen voorkomen en dan voornamelijk eengezinswoningen.

Historiek

Voor dit perceel werden volgende stedenbouwkundige vergunningen afgeleverd:

1954/061 - Bouwen van 33 premiewoningen, vergund dd. 25/01/1955

1971/052 — Bijbouwen van een garage, vergund dd. 09/11/1971

2014/00066M — Melding regularisatie aanbouw keuken en bouw veranda aan woning, aktenaam 17/06/2014

Voor dit perceel werd geen proces-verbaal opgesteld.

Bespreking van de goede plaatselijke aanleg

Gezien geen gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzonder plan van aanleg of geen behoorlijk vergunde, niet vervallen verkavelingvergunning van toepassing is, dient de aanvraag getoetst aan de algemeen binnen de gemeente gehanteerde regels en de specifieke omgevingsomstandigheden van de site.

Voor dit perceel werd een preadvies opgemaakt dd. 19 oktober 2007 met volgende inhoud:

Uitbreidingsmogelijkheden woning:

Achter het gebouw:

- Rechthoekige uitbouw over volledige breedte van de achtergevel tot een diepte van 5,7 m.
- Gelijkvloers plat dak of veranda

Beperkingen:

Bovenstaande kan slechts gerealiseerd worden indien tegelijkertijd aan de hieronder vermelde bepalingen is voldaan:

- Afstand uitbouw tot perceelsgrens: min. 3 m.
- Afstanden tot garage (in welke richting ook): min. 3 m.

Materialen:

- Hoofdzakelijk baksteen, wit te schilderen
- Structurele elementen van uitbouwen ook wit (in ieder geval die elementen zichtbaar vanop de straat

Documentatie zie huisnr. 13 - CBS zie huisnummer 1

> De uitbouw wordt uitgevoerd in witgeschilderde steenstrips. De aanvraag voldoet wat dit aspect betreft.

> Het pre-advies voorziet in uitbreidingsmogelijkheid achteraan de woning op het gelijkvloers. Deze aanvraag betreft een vergroting van het volume onder het schuine dak door verplaatsen van de nok en het herbouwen van het achterste dakvlak onder een helling van 50°. De dakkapel achteraan wordt uitgebreid door ze op te trekken tot de hoogte van de nieuwe nok. Deze werken betreffen uitbreiding aan de achterkant van de woning op de verdiepingen. Deze zijn niet opgenomen in het pre-advies. De aanvraag voldoet niet aan het pre-advies.

> De verhoging van de dakkapel is zodanig, dat ze over twee verdiepingen doorloopt. Door de verhoging wordt een volwaardige bijkomende verdieping met slaapkamer gecreëerd. De omvang van het bijkomende volume is dermate groot, dat het in principe niet langer om een dakkapel gaat, maar om een uitbouw op de tweede verdieping. Een uitbouw op de

tweede verdieping is niet opgenomen in het pre-advies als uitbreidingsmogelijkheid. De aanvraag voldoet niet aan het pre-advies.

De Kapellenkouter heeft een heel eigen karakter. In deze wijk dient met extra zorg en aandacht geoordeeld of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De specifieke omgevingsomstandigheden van de site dienen te worden afgetoetst, met name in hoeverre de aanvraag overeenkomt met de karakteristieke bebouwing in de wijk en de omliggende woningen.

De woningen zijn gebouwd volgens standaardtypes. De woning waarop de aanvraag betrekking heeft is van het type F. Dit type heeft achteraan een dakkapel van ca 4,66 m breed en 1,5 m hoog met een schuin dakje.

> De plaatsing van de bestaande dakkapel achteraan werd behouden. De breedte neemt aan weerszijden met 14 cm toe. De oorspronkelijke hoogte van de dakrand van de kapel bedroeg 5,36 m. De huidige hoogte van de dakrand is 8,24 m. Dit is een verschil van 2,88 m.

De totale hoogte van de uitbouw bedroeg ca. 1,5 m en bedraagt nu 4,24 m. De hoogte van het dakvlak zelf is ca. 4,63 m. De uitbouw is in verhouding tot het dakvlak zodanig groot dat er in principe geen sprake meer is van een dakkapel.

> Het gevelvlak van de dakkapel is ca. 20 m² groot, van de oorspronkelijke dakkapel ca. 7,2 m², een toename van ca. 13 m². De dakkapel besloeg een volume van ca 9 m³. De uitbouw in deze aanvraag werd reeds grotendeels gerealiseerd en beslaat een volume van ca 36 m³, een toename van ca. 25 m³. Zowel gevelvlak als volume van de dakkapel werden buiten proportie vergroot. Deze ingreep stuit in omvang en verhoudingen op geen enkele wijze aan bij de woningen in de wijk, noch bij de typologie van de woningen.

De dakuitbouw tast het specifieke karakter van de wijk aan, doordat een nieuw type van bebouwing wordt geïntroduceerd binnen de wijk.

De verdere toetsing aan de elementen bepaald in het artikel 4.3.1§2 van de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke ordening geeft volgend resultaat:

Functionele inpasbaarheid en schaal

Het gebouw richt zich noch naar de bestaande elementen van de straatwand of de omliggende gebouwen, noch naar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De schaal van de aanvraag is volledig anders dan deze van de overige gebouwen van deze eenvormige site.

Mobiliteitsimpact

Gezien het een ééngezinswoning betreft is het mobiliteitsimpact verwaarloosbaar.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het gebouw is opgevat als een compact geheel. Het belast het perceel op een minimale wijze.

Visueel vormelijke elementen

De gevelmaterialen zijn de volgende: witgeschilderde steenstrips.

Deze materialen zijn in overeenstemming met de algemeen binnen de gemeente aanvaarde gevelmaterialen en passen binnen de omgeving waarop de aanvraag betrekking heeft.

Qua volume wijkt de aanvraag duidelijk af van de omgeving. De uitbouw achteraan reikt tot aan de verhoogde nieuwe nok, is zichtbaar vanop de straat en is opmerkelijk hoger dan de dakkapellen in de rest van de wijk. De woning neemt ter hoogte van de tweede verdieping een beduidend groter volume in dan de naastliggende woningen. In principe wordt er een uitbouw geconstrueerd met volwaardige tweede verdieping, terwijl deze wijk bestaat uit woningen met één bouwlaag gelijkvloers en een tweede bouwlaag onder het schuine dak. De aanvraag past wat betreft volume niet binnen de omgeving.

Bodemreliëf

De aanvraag heeft geen of nauwelijks impact op het bodemreliëf.

Hinderaspecten

De aanvraag voldoet aan de wetgeving op lichten en zichten en heeft niet meer impact op de belendende percelen dan dat normalerwijze kon verwacht worden.

De vergunning dient principieel geweigerd op basis van artikel 4.3.1§1 van de Vlaamse Codex, dat stelt dat aanvragen dienen geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening*

2° indien de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2;

3° indien het aangevraagde onverenigbaar is met normen en percentages betreffende de verwezenlijking van een [...] bescheiden woonaanbod, vastgesteld bij of krachtens het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid

4° in de gevallen waarin overeenkomstig artikel 8, §1, van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid geen vergunning kan worden afgeleverd.

De aanvraag voldoet aan artikel 4.3.1. §1 1° b van bovenstaande elementen en dient dus geweigerd.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 4 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert: onder meer als volgt:

“ ...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Bij enkele van de 33 typewoningen (bijvoorbeeld nr. 62 en nr. 64) werden de dakkapellen inmiddels aangepast, maar deze woningen hebben nog steeds dakkapellen die visueel-vormelijk ondergeschikt zijn aan het dakvolume en een dakvolume waarbij telkens hellende dakschilden tegen elkaar geplaatst.

De woning van de aanvraag situeert zich in het noordwesten van de bebouwde dorpskern van de gemeente Zwijndrecht. De Kapellenkouter is een woonstraat, die deel uitmaakt van een woonwijk ten noorden van de N70.

Links van de woning bevindt zich de eengezinswoning Kapellekouter 61, rechts de woning Kapellekouter 57. Achteraan grenst het perceel aan de tuinen van de eengezinswoningen in de Richard Orlentstraat 142 - 148.

De Kapellenkouter laat zich kenmerken door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen en heeft een uitgesproken residentieel karakter. Het straatbeeld is homogeen en laat zich kenmerken door woningen met 1 volwaardige, gelijkvloerse bouwlaag en een dakvolume.

De oorspronkelijke woning werd opgericht in 1956, nadat op 25 januari 1955 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van 33 'premiewoningen' in de Kapellenkouter.

De 33 woningen werden destijds gezamenlijk opgericht door de Kleine Landeigendom. Het zijn typewoningen (type A, B, C, D, E, F, G, H, I, J en K) waarbij elk type nauw verwant is aan elkaar. De woningen lijken bijgevolg sterk op elkaar zonder identiek te zijn.

De woning van de aanvraag werd gebouwd overeenkomstig type F.

Hoewel niet alle woningen in de Kapellenkouter identiek zijn, geven de 33 typewoningen uit de jaren vijftig deze straat een bepaalde eigenheid, identiteit en homogeniteit.

De meeste woningen in de straat hebben een zadeldakvolume. Bij sommige woningen, zoals de woning van de aanvraag, staat de nok van het zadeldak evenwijdig met de straat. Bij anderen staat de nok haak op de straat, ze hebben aan de voorgevel een centrale puntgevel met zadeldak. Bij enkele woningen is het dakvolume een combinatie van een evenwijdige en een haakse nok. Het gaat echter steeds om nauw aan elkaar verwante varianten met tegen elkaar geplaatste, hellende dakschilden. De 33 typewoningen werden, met uitzondering van type E, allemaal opgericht met een dakhelling van 45°. Ook de overige woningen hebben een gelijkaardige dakhelling.

De kroonlijst van de meeste woningen bedraagt ongeveer 3,60m, zoals dit ook het geval is bij de woning van de aanvraag.

Net zoals de woning van de aanvraag zijn nagenoeg alle gevels van de woningen in deze straat uitgevoerd in wit geschilderde baksteen en met accenten in rode baksteen, en zijn nagenoeg alle daken bekleed met roodkleurige dakpannen. De bouwbreedte en bouwdiepte van de woningen varieert.

Dakkapellen zijn eigen aan het straatbeeld. Ze worden zowel waargenomen in de voorste als de achterste dakvlakken en zijn steeds visueel-vormelijk ondergeschikt aan het dakvolume. De dakkapellen van de 33 oorspronkelijke typewoningen waren even hoog en hadden hetzelfde schuine dakje.

De oorspronkelijke woning van de aanvraag bijvoorbeeld werd gebouwd met een bescheiden dakkapel in het achterste dakvlak, overeenkomstig de typekenmerken (4,66m breed, 1,5m hoog uit het dakvlak en schuin dakje).

Op recente luchtfoto's (bron: Geopunt Vlaanderen) kan worden waargenomen dat nagenoeg op alle percelen woningbijgebouwen (garage, berging, ...) werden opgericht, naast of achter de woningen. Ook de woning van de aanvraag heeft woningbijgebouwen, namelijk een garage en tuinbergingen. Op 9 november 1975 werd aan de toenmalige eigenaars een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage.

Op dezelfde luchtfoto's kan ook worden waargenomen dat verschillende oorspronkelijke woningen doorheen de jaren werden uitgebreid met een gelijkvloerse achterbouw. Dit is ook het geval bij de woning van de aanvraag, die op de gelijkvloerse verdieping werd uitgebouwd tot een bouwdiepte van 13,46m. Op 17 juni 2016 nam het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht akte van de melding van de aanbouw van een keuken en een veranda (regularisatiemelding).

De aanvraag is functioneel inpasbaar, heeft geen bijkomende mobiliteitsimpact en respecteert de draagkracht van het perceel

De bestaande functie, een eengezinswoning, blijft behouden. Hierdoor blijft ook het bestaande mobiliteitsprofiel ongewijzigd.

De aanvraag voorziet geen bijkomende verharding of bijkomende horizontale dakoppervlakte en er wordt geen bijkomende open ruimte op het perceel aangesneden. Het ruimtegebruik op het perceel wijzigt vanuit deze invalshoek niet.

De gevraagde uitbreiding is visueel-vormelijk en qua schaal niet inpasbaar. Het resultaat is een overmatig gedimensioneerde en disproportionele dakuitbouw met plat dak, die volledig breekt met het uitzicht van de directe omgeving, dat wordt gedomineerd door hellende dakvlakken en ondergeschikte dakkapellen.

De meest visueel waarneembare ingrepen van de aanvraag zijn het optrekken van de nok van het dak en het uitbreiden van de bestaande dakkapel in het achterste dakvlak.

De dakrand van de oorspronkelijke dakkapel was 5,36m hoog en sloot via een schuin dakje aan op het bestaande dakvlak, dat een helling van 45° en een nokhoogte van 7,89m heeft. De dakrand kwam slechts 1,50 hoog uit het dakvlak, zodat het ging om een bescheiden en ondergeschikte dakuitbouw, volledig ondergeschikt aan het bestaande dakvolume. Dit kan ook duidelijk worden waargenomen op de ter beoordeling voorgelegde zijaanzichten van de bestaande woning.

Hierboven werd reeds toegelicht dat het bestaande zadeldakvolume (waarbij 2 hellende dakschilden tegen elkaar zijn geplaatst), de ondergeschikte dakkapel met schuin dakje en de dakhelling van 45° kenmerkend zijn voor de 33 typewoningen uit de jaren vijftig.

De aanvraag gaat volledig voorbij aan deze typische kenmerken en introduceert een nieuwe daktypologie, die totaal vreemd is aan de vormtaal van de bestaande omgeving:

- Het achterste dakvlak werd herbouwd met een helling van 50°. Het oorspronkelijke achterste dakvlak had een dakhelling van 45°.
- De aan het dakvolume ondergeschikte dakkapel (kroonlijsthoogte 5,36cm) werd vervangen door een omvangrijke dakkapel met een kroonlijsthoogte van 8,24m, gelijk aan de nieuwe nokhoogte van het dak.
- De nieuwe dakkapel is 4,42m hoog, ruim 2,8m hoger dan de bestaande dakkapel.

- *In plaats van een schuine dakje binnen de contouren van het bestaande dakvolume heeft de nieuwe dakkapel een plat dak over de volledige diepte van 3,80m.*
- *Het platte dak is 3,8m diep en 4,66m breed en heeft een oppervlakte van 17,7m² op nokhoogte, volledig buiten het dakvlak.*

Geen enkele andere woning heeft een dakuitbouw waarbij een dergelijk omvangrijk rechthoekig volume uit het achterste dakvlak springt, waarvan de dakrand over een diepte van bijna 4m gelijk loopt met de nok van het dak en waarbij visueel een tweede bouwlaag wordt gecreëerd.

Gelet op de hoogte (een bouwhoogte van 8,24m en 4,24m hoger dan de achterste kroonlijst) en de vormgeving (een plat dak met een diepte van 3,8m voorbij de nok van het dak) zal het nieuwe dakvolume duidelijk vanop de straat waarneembaar zijn en een significante impact hebben op het bestaande straatbeeld.

Dit blijkt ook uit een door het college van burgemeester bijgebrachte foto (aanvullend standpunt van 13 december 2016), waaruit blijkt dat het nieuwe dakvolume waarneembaar is vanuit de Neerstraat (ten noordoosten van de aanvraag).

De typewoningen (bijvoorbeeld type I en K) met puntvoorgevel en zadeldak (= voorgevel tot aan de nok) zijn niet vergelijkbaar met een dakkapel achteraan de woning tot aan de nok zoals in de aanvraag. De vorm en het volume zijn volledig anders. Bovendien wordt de puntgevel bij verschillende van de typewoningen waargenomen en is het net één van de stijlkenmerken van de typewoningen in de Kapellenkouter.

De aanvraag brengt de eigenheid van de woning en van het straatbeeld in het gedrang.

Waar de woning van de aanvraag en de overige woningen in de Kapellenkouter hun specifieke karakter ontleen aan de vormgeving met schuine daken, springt er nu een omvangrijk rechthoekig volume uit het achterste dakvlak. De uitbouw refereert qua afmetingen en volume niet naar de omliggende woningen. Er is sprake van een schaal- en stijlbreuk.

De discussie of de gevraagde uitbreiding al dan niet strijdig is met het vooradvies van 19 oktober 2007 is niet aan de orde bij het beoordelen van voorliggende aanvraag

In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen in 2007 een vooradvies heeft verleend voor het perceel van de aanvraag.

Het advies uit 2007 spreekt zich enkel uit over een uitbreidingsmogelijkheid achteraan de woning op het gelijkvloers en doet geen uitspraken over andere delen van de woning dan de achtergevel, dus ook niet over de gevraagde dakuitbouw. Het achterste dakvlak kan bezwaarlijk als een onderdeel van de achtergevel (zijnde de gevel achteraan de woning, die geen zij- of voorgevel is), maar wel een onderdeel van het dak(volume). 'Achtergevel' en 'dak' zijn twee afzonderlijke, duidelijk van elkaar te onderscheiden begrippen en onderdelen van de woning. Hetzelfde geldt bijgevolg ook voor het uitbreiden van het 'dak' (wat voorliggende aanvraag beoogt) en het voorzien van een gelijkvloerse uitbouw over volledige breedte van de 'achtergevel' tot een bepaalde diepte.

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

Ontvankelijkheid:

- Bombeeck - Janssens: OK

Beroep:

- Bombeeck - Janssens: niet ingewilligd

Beslissing: weigering

...

Na de hoorzitting van 31 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 gegrond en verleent de regularisatievergunning. De verwerende partij beslist onder meer als volgt:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is functioneel inpasbaar, heeft geen bijkomende mobiliteitsimpact en respecteert de draagkracht van het perceel.

De woning van de aanvraag situeert zich in het noordwesten van de bebouwde dorpskern van de gemeente Zwijndrecht. De Kapellenkouter is een woonstraat, die deel uitmaakt van een woonwijk ten noorden van de N70.

Links van de woning bevindt zich de eengezinswoning Kapellekouter 61, rechts de woning Kapellekouter 57. Achteraan grenst het perceel aan de tuinen van de eengezinswoningen in de Richard Orientstraat 142 - 148.

De Kapellenkouter laat zich kenmerken door vrijstaande en gekoppelde eengezinswoningen en heeft een uitgesproken residentieel karakter. Het straatbeeld laat zich kenmerken door woningen met 1 volwaardige, gelijkvloerse bouwlaag en een dakvolume.

De bestaande functie, een eengezinswoning, blijft behouden. Hierdoor wijzigt ook het mobiliteitsprofiel van de woning niet.

De aanvraag voorziet geen bijkomende verharding of bijkomende horizontale dakoppervlakte en er wordt geen bijkomende open ruimte op het perceel aangesneden. Het ruimtegebruik op het perceel wijzigt vanuit deze invalshoek niet en de afstanden tussen de woning van de aanvraag en de omliggende percelen wijzigt niet.

De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar.

De oorspronkelijke woning werd opgericht in 1956, nadat op 25 januari 1955 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van 33 'premiëwoningen' in de Kapellenkouter.

De 33 woningen werden destijds gezamenlijk opgericht door de Kleine Landeigendom. Het zijn typewoningen (type A, B, C, D, E, F, G, H, I, J en K) waarbij elk type nauw verwant is aan elkaar. De woningen lijken bijgevolg sterk op elkaar zonder identiek te zijn. De 33 typewoningen uit de jaren vijftig zijn niet identiek, maar geven deze straat een bepaalde eigenheid.

De eigenheid van de 33 typewoningen mag echter niet verward worden met homogeniteit. De in de omgeving van de aanvraag bestaande toestand kan immers allesbehalve homogeen worden genoemd, zoals hieronder wordt toegelicht

Van de typewoning van aanvraag, type F, werden er slechts 2 exemplaren gebouwd in de ganse straat. Het gaat om de woning van de aanvraag en verderop gelegen woning Kapellenkouter 53.

Slechts 2 woningen in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag behoren tot de 33 typewoningen, namelijk de woningen Kapellenkouter 57 en 61. De overige woningen op de omliggende percelen (Neerstraat 105, 107, 109, 111 en 113; Richard Orlentstraat 142, 146 en 148; Kapellenkouter 86) wijken qua bouwstijl, materiaalgebruik en dakvormen sterk af van de woning van de aanvraag.

De woning Kapellenkouter 86 heeft dan wel een witte gevel, maar het betreft een recente woning die werd opgericht in de plaats van een gesloopte hoeve en die niet verwant is aan één van de tien types (A tot en met K).

De halfopen eengezinswoning Richard. Orlentstraat 146, die vlak achter de woning van de aanvraag ligt, heeft een omvangrijke aanbouw op zowel de gelijkvloerse als eerste verdieping. Het betreft een aanbouw met plat dak zoals ook wordt beoogd door de vergunningsaanvragers.

Het dakvolume van meerdere typewoningen werd doorheen de jaren aangepast.

- De woning Kapellenkouter 64 heeft een uitbouw langs de achterkant van de woning tot en met nokhoogte, zoals de aanvraag beoogt. De voorkant van de woning heeft een dakuitbouw met een zadeldak tot de nokhoogte van de woning.*
- De woning Kapellenkouter 72 heeft een aanbouw langs de linkerkant van de woning, die verder doorloopt naar de achterkant van de woning. Het dak is aangepast tot aan de nokhoogte van de woning.*
- De woning Kapellenkouter 28 betreft een woning die zichtbaar omvangrijker is dan de andere woning. De nokhoogte is hoger en de dakkapellen in het linker- en rechterdakvlak zijn uitgevoerd met een plat dak in de plaats van een hellend dak.*
- De woning Kapellenkouter 19 heeft een zeer afwijkende dakconstructie, met een zadeldakvolume dat overloopt in een licht, hellend dakvlak over de linkerkant van de woning.*

Vanuit de lucht moet dan weer worden vastgesteld dat er geen homogeniteit is qua ruimtegebruik. Op recente luchtfoto's (bron: Geopunt Vlaanderen) kan immers worden waargenomen dat nagenoeg op alle percelen woningbijgebouwen (garage, berging, ...) werden opgericht, naast of achter de woningen. Het gaat om woningbijgebouwen die qua bouwstijl, materiaalgebruik en dakvormen verschillen en die op uiteenlopende delen (achter of naast de woning, dichtbij of verder van de woning, ...) van de percelen werden opgericht.

Ook de woning van de aanvraag heeft woningbijgebouwen, namelijk een garage en tuinbergingen. Op 9 november 1975 werd aan de toenmalige eigenaars een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een garage.

Op diezelfde luchtfoto's kan worden waargenomen dat verschillende van de typewoningen doorheen de jaren werden uitgebreid met een gelijkvloerse achterbouw. Dit is ook het geval bij de woning van de aanvraag, die op de gelijkvloerse verdieping werd uitgebreid tot een bouwdiepte van 13,46m. Op 17 juni 2016 nam het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht akte van de melding van de aanbouw van een keuken en een veranda (regularisatiemelding). Als gevolg wordt er in de omgeving van de aanvraag een verscheidenheid aan uitbreidingen van de typewoning waargenomen. De aanbouwen verschillen per woning qua diepte, hoogte, breedte en verschijningsvorm.

Gelet op het bovenstaande kan in alle redelijkheid worden gesteld dat er een enorme diversiteit bestaat in de wijk Kapellenkouter, en dit zowel wat betreft (dak)vormen, materialen, (dak)uitbreidingen en dimensionering. Hoewel de woningen in de jaren 50' als aan elkaar verwante typewoningen werden gebouwd, is er geen sprake meer van een homogeen straatbeeld en ruimtegebruik.

Het standpunt dat de gevraagde dakuitbouw vreemd is aan de vormtaal van de bestaande omgeving kan dan ook niet worden bijgetreden. Omvangrijke dakkapellen zijn bovendien eigen aan het straatbeeld. Ze worden zowel waargenomen in de voorste als de achterste dakvlakken:

- De woning Kapellenkouter 64 heeft een uitbouw langs de achterkant van de woning tot en met nokhoogte, zoals de aanvraag beoogt. Ook de woningen Kapellenkouter 7 en 26 hebben een dakuitbouw met een zadeldak tot de nokhoogte van de woning.
- De woning Kapellenkouter 28 betreft een woning die zichtbaar omvangrijker is dan de andere woning. De nokhoogte is hoger en de vanop de straat zichtbare dakkapellen in het linker- en rechterdakvlak zijn uitgevoerd met een plat dak in de plaats van een hellend dak.

De impact van de dakuitbouw op het straatbeeld is aanvaardbaar. De aanvraag wijzigt immers niets aan de bestaande voor- en zijgevels, die de meest significante impact hebben op het straatbeeld. De dakuitbouw zal niet boven de vernieuwde nok uitsteken, die slechts met 35cm (van 7,89m naar 8,24m) verhoogt, en blijft minimaal 85cm van de zijkant van het dakvlak. De uitbouw van beroepers is bijgevolg enkel vanuit een schuine invalshoek en dus zeer beperkt zichtbaar langs de voorkant van de woning.

De verhoging van de nokhoogte met 35cm ten opzichte van de bestaande bouwhoogte is niet van die aard dat de omwonenden zullen worden geconfronteerd met een woning, die qua schaalgrootte significant is gewijzigd.

Net zoals bij de meeste woningen in de straat het geval is, zijn de gevels van de huidige woning van de aanvraag uitgevoerd in wit geschilderde baksteen en met accenten in rode baksteen, en zijn de daken bekleed met roodkleurige dakpannen. De gevraagde materialen wijzigen dit gegeven niet. De uitbouw zal worden afgewerkt met een wit geschilderde baksteen, die aansluit op de voor- en zijgevels.

Dat de dakuitbouw vanuit bepaalde invalshoeken zichtbaar is vanop de straat, bijvoorbeeld vanuit de Neerstraat, is geen struikelblok. Vanuit de Neerstrook is het ook bijvoorbeeld mogelijk om inkijk te nemen op de omvangrijke uitbouw van de woning Richard Orientstraat

146. Hetzelfde geldt voor de aanpassingen aan de woningen Kapellenkouter 19, 28, 64 en 72, die ook zichtbaar zijn vanop de straat. In een omgeving met voornamelijk vrijstaande bebouwing is het niet meer dan logisch dat er bepaalde zichtassen tussen de woningen zijn.

De aanvraag brengt de woonkwaliteit van de omliggende woningen niet in het gedrang.

De aanvraag heeft als doelstelling om een bestaande woning te moderniseren en het wooncomfort van deze woning uit te breiden door middel van een meer kwalitatieve slaapkamer.

De nieuwe raamopeningen in de dakuitbouw worden louter voorzien in functie van een derde slaapkamer. Deze raamopeningen dienen hoofdzakelijk voor de verlichting en verluchting van een ruimte met een lage dynamiek, en gaan niet gepaard met onaanvaardbare hinder. Er worden geen zijdelingse raamopeningen voorzien. In de bestaande dakkapel zijn er reeds raamopeningen, waardoor een bepaalde inkijk op de aanpalende percelen mogelijk is. Dergelijke inkijk is bovendien eigen aan deze omgeving, waarbij de achtergevels van woningen en hun achtergevelraamopeningen zich oriënteren naar zowel de eigen tuinzone als naar de aanpalende tuinzones. Alle woningen in deze omgeving hebben raamopeningen ter hoogte van de achtergevel, van waaruit een inkijk kan worden genomen op de aanpalende percelen.

De materialisatie en de vormgeving van het project is neutraal en hedendaags. Er wordt gekozen om het project met dezelfde materialen en vormgeving uit te werken, zodat een eenvormig geheel ontstaat. De materialen zijn duurzaam en worden reeds waargenomen in de heterogene omgeving van de aanvraag. De bestaande bebouwing laat zich kenmerken door een verscheidenheid aan materialen (gevelstenen, bepleistering, hout, PVC, aluminium, glas, ...) en kleuren. Alle gevels worden afgewerkt met dezelfde gevelbekleding en zullen het uitzicht hebben van volwaardige gevels. De aanpalende bewoners zullen niet uitkijken op een onafgewerkte constructie maar op een esthetisch, hedendaags en alzijdige uitbouw.

De dakuitbouw springt in ten opzichte van de zijgevels van de woning en zal niet boven de nok uitsteken. De afstanden tussen de bestaande woning en de omliggende bebouwing wijzigen hierdoor niet.

De discussie of de gevraagde uitbreiding al dan niet strijdig is met het vooradvies van 19 oktober 2007 is niet aan de orde bij het beoordelen van voorliggende aanvraag.

In ondergeschikte orde kan worden opgemerkt dat het college van burgemeester en schepenen in 2007 een vooradvies heeft verleend voor het perceel van de aanvraag.

Het advies uit 2007 spreekt zich enkel uit over een uitbreidingsmogelijkheid achteraan de woning op het gelijkvloers en doet geen uitspraken over andere delen van de woning dan de achtergevel, dus ook niet over de gevraagde dakuitbouw.

Het achterste dakvlak kan bezwaarlijk als een onderdeel van de achtergevel worden beschouwd (zijnde de gevel achteraan de woning, die geen zij- of voorgevel is), maar wel als een onderdeel van het dak(volume).

'Achtergevel' en 'dak' zijn twee afzonderlijke, duidelijk van elkaar te onderscheiden begrippen en onderdelen van de woning.

Hetzelfde geldt bijgevolg ook voor het uitbreiden van het 'dak' (wat voorliggende aanvraag beoogt) en het voorzien van een gelijkvloerse uitbouw over volledige breedte van de 'achtergevel' tot een bepaalde diepte.

BESLUIT

Artikel 1 - Het beroep van Bombeeck - Janssens, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 4 oktober 2016 van het college van burgemeester en schepenen van Zwijndrecht, waarbij de vergunning tot het aanpassen van de dakuitbouw van de woning wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Kapellenkouter 59, afdeling 1, sectie A, nr. 420 H 2, wordt ingewilligd.

Een vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij, noch de tussenkomende partij, betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoekschrift zet de verzoekende partij uiteen dat de afgeleverde vergunning een aanzienlijk verstorende impact zal hebben op de ruimtelijk gewenste ontwikkelingen binnen de wijk, zoals die zijn uitgetekend en consequent door de gemeente worden toegepast. Er is volgens haar ook sprake van een belangrijke precedentwaarde voor toekomstige gelijkaardige aanvragen. De verzoekende partij meent dan ook een moeilijk te herstellen nadeel te zullen lijden als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in afwachting van het oordeel van de Raad over het verzoek tot vernietiging. Dat nadeel strekt zich volgens haar ook uit tot alle eigenaars van percelen binnen de wijk welke, door het door de verzoekende partij gevoerde beleid, terecht een bepaald verwachtingspatroon hebben ten aanzien van de ontwikkelingen binnen hun wijk. Dat verwachtingspatroon wordt volgens de verzoekende partij geschonden door de bestreden beslissing. Zij ziet tot slot in die zin een dimensie van algemeen belang in het ingeroepen moeilijk te herstellen nadeel dat de schorsing ter voorkoming daarvan volkomen rechtvaardigt.

2.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in en neemt bijgevolg geen standpunt in over de vereiste van hoogdringendheid met het oog op een eventuele schorsing.

3.

In haar verzoekschrift tot tussenkomst wijst de tussenkomende partij er op dat, naast een ernstig middel, niet langer een moeilijk te herstellen ernstig nadeel maar wel hoogdringendheid vereist is opdat de vordering tot schorsing kan worden ingewilligd. Zij stipt aan dat er enkel sprake kan zijn van hoogdringendheid wanneer het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht op straffe van het belanden in een toestand met onherroepelijke schadelijke gevolgen. Die onherroepelijke schadelijke gevolgen moeten verder nog een persoonlijk karakter hebben, aldus de tussenkomende partij.

Waar de tussenkomende partij meent dat, door gewag te maken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, in elk geval de hoogdringendheid niet wordt aangetoond; stipt zij verder aan dat de ingeroepen nadelen ook niet geconcretiseerd worden. De verzoekende partij laat volgens haar ook na om de gemiddelde doorlooptijd bij de Raad enerzijds en deze van de realisatie van het project anderzijds, te schetsen. Aan de grondvoorwaarde van de hoogdringendheid is dan ook niet voldaan, aldus de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de tussenkomen de partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij enkel een betoog voert over het *'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'* dat zij met de voorliggende vordering wenst te voorkomen. Voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 is de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, als één van de twee grondvoorwaarden voor het inwilligen van een verzoek tot schorsing, vervangen door de vereiste van 'hoogdringendheid'.

Om te slagen in hun vordering tot schorsing dient de verzoekende partij in haar verzoekschrift aan te tonen dat de zaak omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. Zij zal in haar verzoekschrift het bewijs moeten leveren van ernstige nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing wordt genomen en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

De uiteenzetting onder de titel *'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'* kan maar in aanmerking genomen worden voor zover uit deze uiteenzetting zelf feiten blijken die de redenen van hoogdringendheid aantonen. In wat volgt, stelt de Raad evenwel vast dat er, los van het door de verzoekende partij opgeworpen moeilijk te herstellen ernstig nadeel, geen sprake kan zijn van hoogdringendheid nu de vordering tot schorsing doelloos is.

3.

Het doel van een hoogdringende behandeling is het voorkomen van de verwezenlijking van nadelige gevolgen door een vergunningsbeslissing voor een verzoekende partij. Een hoogdringende behandeling is bijgevolg enkel nuttig in de mate dat een verzoekende partij nadelige gevolgen aanvoert die nog verhinderd kunnen worden. Een schorsingsarrest heeft immers enkel uitwerking voor de toekomst en kan reeds uitgevoerde werken en de nadelige gevolgen die daarmee gepaard gaan, niet verhinderen of ongedaan maken.

4.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de bestreden beslissing in essentie de regularisatie van een dakkapel voor ogen heeft. Het voorwerp van de bestreden beslissing is dan ook een bouwwerk dat op het ogenblik van de bestreden beslissing minstens voor het grootste gedeelte gerealiseerd is. Ter zitting bevestigt de tussenkomen de partij dat de vergunde dakkapel intussen grotendeels, dit is tot beloop van de ruwbouw, gerealiseerd werd. Dit gegeven wordt door de verzoekende partij niet betwist. In die omstandigheden kan de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen nuttig effect meer hebben voor de verzoekende partij.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 november 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH