

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1014 van 26 april 2016
in de zaak 1112/0812/A/8/0727

In zake:



bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de heer , wonende te 

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 20 februari 2009 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het renoveren en uitbreiden van een woning met kantoor tot een meergezinswoning met kantoor.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te , met als kadastrale omschrijving .

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. Verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. Tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 26 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 25 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met het tussenarrest van 1 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0522 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 16 februari 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Filip VAN DIEVOET, die *loco* advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verzoekende partijen, en [REDACTED], zijn gehoord.

Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

4.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

[REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 11 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 8 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

3.

Verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota dat het verzoekschrift tot tussenkomst van 5 november 2012 laattijdig is ingediend. Deze exceptie doelt echter op de schriftelijke uiteenzetting over de zaak van tussenkomende partij overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO, die tijdig -binnen een termijn van 30 dagen na de dag van de betekening van de beschikking van 8 oktober 2012- werd ingediend met een aangetekend schrijven van 5 november 2012, maar die verkeerdelijk werd getiteld als “verzoekschrift tot tussenkomst” in plaats van “schriftelijke uiteenzetting”.

Het eigenlijke verzoekschrift tot tussenkomst werd overeenkomstig artikel 4.8.19, §1 VCRO met een aangetekend schrijven van 11 september 2012 tijdig -binnen een termijn van 30 dagen na de dag van de betekening conform 4.8.17, §1, lid 2 VCRO- ingesteld.

De exceptie is ongegrond. Het verzoek tot tussenkomst is tijdig en regelmatig ingesteld.

IV. FEITEN

1.

Op 22 december 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het renoveren en uitbreiden van een woning met kantoor tot een meergezinswoning met kantoor”*.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleende eerder op 24 juni 2005 aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een buitentrap aan deze woning. De constructie wordt op de voorliggende bouwplannen vermeld als *“buitentrapconstructie reeds vergund volgens bouwvergunning AN2/2005/B/0098 CBS 25.06.2005”*. Een (tegen)vordering van verzoekende partijen tot afbraak van deze constructie, naar aanleiding van een geschil met tussenkomende partij voor de Vrederechter van het zesde kanton te Antwerpen, wordt door laatstgenoemde ongegrond verklaard bij vonnis van 27 september 2010.

2.

Het perceel is volgens het gewestplan ‘Antwerpen’ goedgekeurd bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 61 ‘Koningin Elisabethlei en omgeving’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 3 mei 1982, in een strook voor hoofdgebouwen.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 16 januari 2009 voorwaardelijk gunstig.

De stedelijke brandweer adviseert op 26 januari 2009 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 9 februari 2009 voorwaardelijk gunstig.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 20 februari 2009 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partij en motiveert als volgt:

“... ”

De aanvraag omvat het renoveren en uitbreiden van een woning met kantoor tot een meergezinswoning met kantoor.

Het kantoor op de benedenverdieping blijft ongewijzigd.

De woning op de eerste en tweede verdieping wordt opgesplitst tot twee appartementen.

Op de tweede verdieping wordt achteraan een volume bijgebouwd. De uitbreiding op de

tweede verdieping sluit qua bouwhoogte en -diepte aan bij het profiel van de naastgelegen bureu.

Op het plat dak boven de tweede verdieping wordt een transparant volume voorzien met de trap die toegang verleent tot het dakterras. De resterende dakoppervlakte wordt aangelegd als extensief groen dak.

Om de privacy van de aangelanden te garanderen wordt ter hoogte van het dakterras de rechter scheidsmuur opgetrokken met circa één meter. Gelet op de bebouwingsvoorschriften van het bijzonder plan van aanleg nummer 61 dat een bouwvolume toelaat met drie verdiepingen, is het terras en de beoogde scheidsmuurverhoging vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar.

De werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar op voorwaarde dat de toiletten aflopen in een septische put om zo te voldoen aan artikel 48.1 van de gemeentelijke bouwcode.

De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze vatbaar is voor vergunning.

...

5.

Verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 maart 2009 administratief beroep aan bij verwerende partij.

5.1.

Verwerende partij beslist op 14 mei 2009 in eerste instantie om het beroep onontvankelijk te verklaren wegens laattijdigheid. Dit besluit wordt op vordering van verzoekende partijen door de Raad van State vernietigd bij arrest nr. 218.551 van 20 maart 2012, nadat in dit kader een prejudiciële vraag is gesteld aan het Grondwettelijk Hof en laatstgenoemde daarover bij arrest nr. 11/2012 van 25 januari 2012 heeft geoordeeld.

5.2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 mei 2012 om het -ontvankelijk- beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 mei 2012 beslist verwerende partij op 10 mei 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Koningin Elisabethlei en omgeving’ ...

De aanvraag bevindt zich volgens het BPA in de ‘strook voor hoofdgebouwen’. Op het plan staat tevens vermeld dat de bouwdiepte 18m bedraagt en ‘3V’. Dit symbool stelt dat er drie verdiepingen kunnen gerealiseerd worden en dat de hoogte van het gebouw min. 11m en max. 13m dient te bedragen.

De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

Beroeper argumenteert dat er een openbaar onderzoek dient gehouden te worden, omdat er werken zijn aan de scheidsmuren. Echter blijft men met de werken binnen de toegelaten bouwdiepte volgens het BPA, waardoor de aanvraag in overeenstemming blijft met het BPA en er dus geen openbaar onderzoek dient gehouden te worden.

De aanvraag dient getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de Bouwcode, dd. 25 maart 2011. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de bouwcode, op voorwaarde dat de toiletten aflopen in een septische put.

...

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

De aanvraag gaat over de omvorming van een eengezinswoning met kantoor naar een meergezinswoning met twee appartementen en een kantoor op het gelijkvloers. Op de eerste verdieping wordt een appartement voorzien en op de tweede verdieping wordt na uitbreiding eveneens een appartement voorzien. Beide appartementen hebben een oppervlakte van respectievelijk 152m² en 145m². Per appartement worden twee slaapkamers voorzien. De appartementen zelf zijn voldoende ruim en de voorziene ruimtes beschikken over rechtstreeks dag- en zonlicht. Beide appartementen beschikken over een buitenruimte. Het appartement op de eerste verdieping heeft toegang tot de achterliggende tuin. Het appartement op de tweede verdieping beschikt over een terras en een dakterras. De voorziene appartementen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zowel qua afmetingen als qua bestemming. Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan geoordeeld worden dat de aanvraag inpasbaar is in haar omgeving. Deze omgeving wordt immers gekenmerkt door een gelijkaardige bebouwing met statige woningen bestaande uit hetzij woningen, hetzij appartementen, hetzij kantoren. Qua hoogte is het gevraagde inpasbaar in deze straat. Door de interne verandering en het voorzien van een dakterras op voldoende afstand tov de straatkant verandert het uitzicht tov het straatbeeld minimaal.

Aan de achterzijde van deze reeks woningen is er een sterke diversiteit qua bebouwingswijze tussen de verschillende gebouwen. Het gevraagde is een teruggesprongen glaspartij, opgetrokken over de volledige breedte van het perceel. Rechts ervan is een gebouw van drie bouwlagen met baksteenmetselwerk. Links van het gevraagde heeft de achtergevel een lichte teint, met uitspringende terrassen op de verdiepingen. Ook hier komen meerdere glaspartijen voor in de achtergevel. Verderaf van het betreffende project is er eveneens een mix aan gebouwen aanwezig, die zowel qua bouwstijl als kleur sterk verschillen. Gelet op voorgaande kan geoordeeld worden dat er geen sprake is van een uniformiteit van deze achtergevels.

Om de mogelijke hinder tot de aanpalenden te beperken wordt de scheidsmuur op het dak opgetrokken met ca. 1m (wat conform het BPA is). Voor het overige wordt op het dak een groendak voorzien. Het verhogen van het bouwvolume is volledig in overeenstemming met de omringende gebouwen.

Beroeper spreekt van een parkeerproblematiek in de zeer drukke [REDACTED] en oordeelt dat voorliggende aanvraag hier geen rekening mee houdt. De locatie wordt gekenmerkt door druk gerij van wagens, fietsers en openbaar vervoer. Er worden parkeerplaatsen voorzien op het openbaar domein.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking komen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van eerste verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

Eerste verzoekende partij omschrijft zijn belang in het verzoekschrift als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen hebben in deze een evident belang bij hun beroep. De woning waarvoor vergunning werd verleend paalt immers rechtstreeks aan hun eigendom.

Door de verbouwwerken wordt er op de tweede verdieping een enorme glaspartij gecreëerd welke uitzicht zal geven op de tuin van verzoekers. Daarenboven wordt een glazen piramidevormige constructie voorzien waardoor toegang geboden zal worden tot het dak, waarop een groot dakterras zal geplaatst worden ...

Het spreekt voor zich dat zowel de enorme glaspartij als de piramidevormige constructie en tenslotte het grote dakterras op het dak zullen zorgen voor een verminderde privacy van verzoekers. Verzoekende partijen zullen zich niet meer in hun tuin kunnen begeven zonder dat zij gadegeslagen zullen worden vanuit de tweede verdieping als vanop het dak. Eén en ander blijkt overduidelijk uit de door de verzoekende partijen bij onderhavig verzoekschrift gevoegde foto's ...

De vergunning zal aldus zorgen voor een sterke vermindering van hun woonkwaliteit en van het rustig genot dat zij tot nu toe van hun woning konden genieten.

...”

2.

Tussenkomende partij betwist de uiteenzetting van eerste verzoekende partij in het verzoekschrift met betrekking tot het belang als volgt:

“ ...

Onder 2.2 Belang ... verwijst Peter Flamey naar zijn belang. De laatste vaststelling van de vrederechter (zie vonnis ...) “... is er vanuit de tuin van verweerders geen storend vlak zicht op de metalen trapconstructie van eiser” betekent dat hij er geen hinder van kan ondervinden en zich dus niet als benadeelde partij kan opstellen voor wat betreft deze constructie.

...”

3.

Eerste verzoekende partij repliceert in de toelichtende nota als volgt:

“ ...

Verzoekende partij tot tussenkomst meent dat verzoekers vanuit de tuin geen storend zicht hebben op de metalen trapconstructie die zich aan het kwestieus pand bevindt.

Verzoekende partij tot tussenkomst verliest hierbij echter uit het oog dat verzoekende partijen zich in de eerste plaats beroepen op de hinder welke zij zullen ondervinden ten gevolge van de 10 mei 2012 door de Deputatie verleende stedenbouwkundige vergunning.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.16, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

*“§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld:
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder
of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing ...”*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat een verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door een verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat een verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Eerste verzoekende partij verwijst in het verzoekschrift met betrekking tot het belang op het feit dat *“zowel de enorme glaspartij als de piramidevormige constructie en tenslotte het grote dakterras op het dak zullen zorgen voor een verminderde privacy”*, gezien verzoekende partijen *“zich niet meer in hun tuin zullen kunnen begeven zonder dat zij gadegeslagen zullen worden vanuit de tweede verdieping als vanop het dak”*, waardoor *“de vergunning aldus zal zorgen voor een sterke vermindering van hun woonkwaliteit en van het rustig genot dat zij tot nu toe van hun woning konden genieten”*. Door expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden beslissing de privacy en woonkwaliteit van (onder meer) eerste verzoekende partij zal aantasten, maakt laatstgenoemde voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Deze nadelen worden door tussenkomende partij als zodanig niet betwist, gezien laatstgenoemde -onder verwijzing naar een vonnis van de Vrederechter- louter stelt dat eerste verzoekende partij geen hinder zou ondervinden van de metalen buitentrap. Deze constructie maakt echter geen voorwerp uit van de bestreden vergunningsbeslissing, gezien hiervoor reeds op 24 juni 2005 een stedenbouwkundige vergunning werd verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, terwijl eerste verzoekende partij zijn hinder en nadelen evenmin hieraan ontleent.

De exceptie is ongegrond. Eerste verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.7.13 VCRO, van artikel 3, 2°, b), 4) van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de

algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel alsook het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel stellen zij dat “verwerende partij de vergunningsaanvraag heeft beoordeeld zonder dat zij kon beschikken over een volledig bouwaanvraagdossier”, terwijl “een normaal en zorgvuldig handelende overheid een vergunningsaanvraag dient te beoordelen op basis van een volledig en correct aanvraagdossier”. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

Dat het zorgvuldigheidsbeginsel de vergunningverlenende overheid verplicht om over een volledig dossier te beschikken, wat impliceert dat zij het dossier vooraf op zijn volledigheid moeten onderzoeken, slechts waarna zij met kennis van zaken - ingeval van een volledig dossier - kunnen oordelen over het dossier ...

Dat in art. 3, 2°, b), 4) van het Besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning wordt bepaald dat in het aanvraagdossier moet worden vermeld welke werken, handelingen werden uitgevoerd zonder vergunning en voor welke van die werken een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

Dat verzoekende partijen reeds in hun administratief beroepschrift dd. 23 maart 2009 hebben aangetoond dat in de bouwaanvraag niet nauwkeurig werd aangeduid aan de hand van de plannen welke werken werden uitgevoerd zonder vergunning, doordat de vergunningsaanvrager de indruk trachtte te wekken dat de bestaande toestand volledig vergund zou zijn;

Dat meer bepaald in dit verband werd aangetoond dat de bestaande buitenpandige trapconstructie ter hoogte van de eerste verdieping illegaal gebouwd werd;

Dat de vergunningsaanvrager in zijn nota ... voor de Deputatie ... beweerde dat deze trapconstructie wel degelijk vergund zou zijn door te verwijzen naar een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door de stad Antwerpen op 24 juni 2005;

Dat na studie van deze stedenbouwkundige vergunning ... alsook van het vergunde plan echter duidelijk blijkt dat de trapconstructie wel degelijk illegaal is, want in strijd met de ... vergunning geplaatst is;

...

Dat ook op het plan gevoegd bij de aanvraag staat aangeduid dat het ging om een "houten buitentrap" met een "scherm ter waarborging van de privacy van de geur";

Dat echter ... in werkelijkheid ... een metalen trap en dus niet ... een houten trap ...

Dat bovendien ... ook ... geen metalen rooster begroend met een groenblijvende klimplant werd geplaatst ter waarborging van de privacy; en dat enkel een metalen rooster werd geplaatst zonder meer ...;

Dat volgens een vaststaande rechtspraak en een éénsluidende rechtsleer vaststaat dat anders bouwen dan vergund gelijk aan bouwen zonder vergunning ...

Dat derhalve de trap tegen het pand waarop de bouwaanvraag betrekking heeft stedenbouwkundig onvergund is;

Dat ... de vergunningsaanvrager de vergunningverlenende overheid eveneens trachtte te misleiden, daar hij klaarblijkelijk bezig is met aanmerkelijke wijzigingen aan te brengen aan het reliëf van de bodem in de tuinzone van zijn pand, zij het kennelijk zonder dat deze reliëfwijzigingen inbegrepen werden in de vergunningsaanvraag en evenmin zonder dat hiervoor een afzonderlijke vergunningsaanvraag werd ingediend;

Dat uit de gevoegde foto's ... blijkt hoe de vergunningsaanvrager op twee verschillende plaatsen de bodem heeft uitgegraven of uitgediept, en dat ten gevolge hiervan de aard en/of functie van de bodem op deze plaats gewijzigd werd;

Dat het ... vast staat dat hij hiervoor in principe een stedenbouwkundige vergunning nodig heeft ... art. 4.2.1., 4° VCRO ...

Dat te dezen in het aanvraagdossier met geen woord werd gerept over deze terreinaanlegwerken, zodat het onduidelijk is of deze werken zagezegd zouden moeten begrepen worden als zijnde inbegrepen in de bestreden aanvraag;

Dat één en ander is nochtans van wezenlijk belang nu de vergunningverlenende overheid uiteraard slechts een uitspraak kon doen over een vergunningsaanvraag indien zij beschikte over alle elementen:

Dat hieruit volgt dat de aanvrager dan ook een nieuwe aanvraag in dient te dienen met nieuwe bouwplannen, waarin álle door hem gewenste vergunningsplichtige handelingen worden opgenomen (dus met inbegrip van de illegale trapconstructie en de terreinaanlegwerken) ...

...

In een tweede onderdeel stellen zij dat verwerende partij in “de bestreden beslissing niet dan wel niet afdoende heeft gemotiveerd waarom zij geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd of laten organiseren in de fase van administratief beroep”, terwijl zij “in het kader van onderhavige vergunningsprocedure reeds in extenso erop hebben gewezen dat het aanvraagdossier manifest onvolledig was, zodat hierover geen beslissing kon genomen worden door verwerende partij met kennis van zaken”, en “verwerende partij hier bij het nemen van de bestreden beslissing volledig aan voorbij is gegaan”. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

Dat verzoekende partijen namelijk reeds in het administratief beroepschrift alsook in de replieknota neergelegd tijdens de hoorzitting ... hadden gewezen op hoger vermelde onvolledigheid van het aanvraagdossier;

Dat verzoekende partijen ... al deze elementen nogmaals mondeling hebben opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting ...;

Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep ...

Overwegende dat ... verwerende partij het aanvraagdossier ondanks de uitvoerig uiteengezette argumentatie in de replieknota van verzoekende partijen toch volledig heeft bevonden; ... de replieknota ... onbesproken heeft gelaten ...

...

Dat het organiseren van een hoorzitting naar aanleiding van een bouwberoep om vervolgens op geen enkele manier te verwijzen naar de argumentatie die op deze hoorzitting naar voren werd gebracht, laat staan dat hiermee rekening zou worden gehouden, het nut van zulk een hoorzitting uiteraard tot nul wordt herleid;

Dat verwerende partij de argumentatie van verzoekende partij bij de behandeling van het bouwberoep niet is tegemoet getreden;

Dat de verwerende partij zonder meer stelt dat de aanvraag volledig zou geweest zijn;

2.

Tussenkomen partij repliceert als volgt:

“ ...

De beslissing van de deputatie van 10 mei 2012 heeft enkel betrekking op de vergunning van 20 februari 2009 en niet op de vergunning van 2005 voor het bouwen van een buitentrap. Deze vergunning werd verleend op 24 juni 2005 en hiertegen werd nooit beroep aangetekend. Ondergeschikt, wat betreft deze vergunning, kan het volgende worden toegevoegd. De werken werden uitgevoerd in maart 2007, het is duidelijk dat deze constructie deel uitmaakt van de bestaande toestand in 2009 en dit is als dusdanig meegenomen in de aanvraag die heeft aanleiding gegeven tot de bouwvergunning van 20 februari 2009.

Bovendien heeft [REDACTED] zelf deze plannen van 2005 bij mij thuis kunnen inzien op 10 september 2005 en heeft hij zich met de uitvoering ervan akkoord verklaard zoals blijkt uit een brief door hem zelf geschreven op 20 augustus 2008 ...

Als [REDACTED] ... beweert dat ... geen metalen rooster begroend met een groenblijvende klimplant werd geplaatst, poogt hij ... de Raad te verschalken. Het rooster waarvan sprake in de stedenbouwkundige vergunning is wel degelijk begroeid met groene klimplant, zie foto ... Inderdaad werd destijds door stedenbouw de wijziging opgelegd om de volle houten scheidingwand die voorzien was in het oorspronkelijk plan om de privacy van de burens (in casu [REDACTED] te garanderen te vervangen door een metalen rooster met groene begroeiing. Dit betekent dat van het begin een volledige houten uitvoering reeds werd uitgesloten, en de huidige uitvoering is dan ook een logische voortzetting van de aanbevelingen van stedenbouw, zonder inbreuk te plegen op het goedgekeurde plan. In de geest van de aanbeveling van stedenbouw is alles reglementair uitgevoerd en logischerwijze ook zo weergegeven als bestaande toestand in de bouwvergunning van 2009 waarop de huidige beslissing van de deputatie betrekking heeft, er is niets illegaals aan deze situatie en aanvrager is zeker niet op schalkse wijze te werk gegaan zoals [REDACTED] wil laten uitschijnen.

In 2010 werd door [REDACTED] bij de vrederechter de afbraak van deze trap gevorderd omdat hij niet zou vergund zijn. In haar vonnis van 27 september 2010 ... heeft de vrederechter het volgende beslist: ...

- *Gelet op al deze overwegingen, komt de tegenvordering van verweerders opzichtens eiser tot afbraak van de trapconstructie eveneens ongegrond voor ...*

Er is dus, bovenop de vergunning van het college van de stad Antwerpen, een uitspraak door de burgerlijke rechtbank dat deze trap mag blijven staan en dat deze bovendien reeds door [REDACTED] schriftelijk werd goedgekeurd. Zijn geschreven goedkeuring dateert bovendien van 2008, toen de trap reeds gebouwd was (maart 2007), dus heeft hij hem goedgekeurd in zijn huidige uitvoering en dit ook moeten toegeven aan de vrederechter.

...

Gezien al het voorgaande moet besloten worden dat deze trapconstructie volkomen legaal is en dat aanvrager nooit enige poging heeft ondernomen om andere partijen te misleiden of te verschalken ...

... spreken verzoekers van aanmerkelijke wijzigingen in het reliëf van de bodem, terwijl hier op de plaats van het vroegere terras een mooi nieuw terras met fundering werd aangelegd ... zodat er geen sprake is van wijziging van aard of functie van de bodem, zoals verzoekers beweren, en zoals ze zelf toch al hadden kunnen vaststellen daar de foto's duidelijk genoeg zijn. Dit terras werd gebouwd in de maand mei 2012 zodat

verzoekers nog gebruik maken van oude foto's (zonder vermelding van datum?), terwijl de huidige situatie voor hen toch duidelijk zichtbaar is?

Volgens het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, in werking getreden op 1 december 2010, vallen deze werken onder deze handelingen ...

Duidelijk blijkt nogmaals uit het voorgaande dat het eerste middel niet kan aanvaard worden.

...

3.

Verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog het volgende:

“ ...

Het weze duidelijk dat verzoekende partij tot tussenkomst mist tracht te spuien omtrent de vaststelling dat de trapconstructie die zich aan zijn woning bevindt illegaal is.

...

Voor de bouw van een trapconstructie aan de achterzijde van het pand van verzoekende partij tot tussenkomst werd door de stad Antwerpen van 24 juni 2005 een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. De opgerichte constructie werd echter niet geplaatst in overeenstemming met de bepalingen van de door de stad afgeleverde vergunning.

...

In plaats van een houten trap werd echter een metalen trap geplaatst. Evenmin bevindt er zich aan deze trap een rooster met een groenblijvende klimplant. Er werd enkel een doorzichtig rooster geplaatst, doch van enige afscherming met een groenblijvende klimplant is geen sprake.

...

Evenmin kan met goed gevolg naar het vonnis van de Vrederechter dd. 27 september 2010 worden verwezen ... Het aangehaalde vonnis spreekt zich ... niet uit over het stedenbouwkundig karakter van de constructie, en stelt zeker niet dat deze constructie conform de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

De bewering van verzoekende partij tot tussenkomst dat de reliëfwijzigingen zogenaamd dienden om een terras aan te leggen doet geen afbreuk aan de verplichtingen van art. 4.2.1, 4° VCRO.

...

In casu geeft verzoekende partij tot tussenkomst toe dat er inderdaad reliëfwerken aan de bodem werden uitgevoerd, in het verzoekschrift tot tussenkomst wordt namelijk aangegeven dat er een terras met fundering werd aangelegd in de tuinstrook.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij tot tussenkomst poneert is het aangelegde terras wel degelijk vergunningsplichtig. Het betreft namelijk een terras dat niet op 1 meter afstand van de perceelsgrens is geplaatst. De regeling van art. 2.1, 8° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is kan aldus geen toepassing vinden. Deze regel bepaalt dat slechts wanneer een niet-overdekte constructie op 1 meter afstand van de perceelsgrens wordt geplaatst, er geen stedenbouwkundige vergunning voor deze constructie wordt vereist.

Daarenboven diende tevens rekening gehouden te worden met de bepaling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Bouwcode" van de stad Antwerpen ... aangaande de inrichting van tuinen.

Art. 55 van de Bouwcode stelt dat de aanleg van verhardingen voor terrassen tot 50 m² niet waterdoorlatend hoeven te zijn, maar dat verhardingen boven 50 m² wel waterdoorlatend dienen te zijn.

Voor de aanleg van het terras diende derhalve een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd te worden, bij gebreke waarvan het terras ook als een illegale constructie dient te worden beschouwd.

...

De vergunningverlenende overheid deed aldus uitspraak over een vergunningsaanvraag zonder alle relevante elementen in rekening te brengen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen voeren in het eerste onderdeel in essentie aan dat de trapconstructie en de reliëfwijzigingen in de tuinzone in strijd met artikel 3, 2° b), 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning niet werden vermeld op de bouwplannen. Hierdoor zou verwerende partij de vergunningsaanvraag ten onrechte hebben beoordeeld op basis van een onvolledig aanvraagdossier, hoewel zij hierop door verzoekende partij werd gewezen in het kader van het administratief beroep.

2.

Voormeld geschonden geacht artikel 3, 2° b), 4 luidt als volgt:

“Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor de in artikel 2 bedoelde werken, bevat minstens de volgende stukken in viervoud: ...

2° de tekeningen van de geplande werken, ondertekend door de aanvrager, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, gevouwen tot A4-formaat (21 cm x 29,7 cm), en met minstens: ...

b) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100 met minstens: ...

4) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;”

3.

Het voorwerp van de bouwaanvraag betreft volgens de stukken van het dossier en de bestreden beslissing het renoveren en uitbreiden van een woning met kantoor tot een meergezinswoning met kantoor. Daarbij blijft het kantoor op het gelijkvloers ongewijzigd, en wordt de bestaande woning op de eerste en de tweede verdieping opgesplitst in twee appartementen, met een uitbreiding van het volume op de tweede verdieping en een dakterras ter hoogte van de derde verdieping, dat via een trap toegankelijk is vanuit de leefruimte van het tweede appartement.

De Raad stelt vast dat noch de door verzoekende partijen geviseerde “*buitenpandige trapconstructie*”, noch de “*terreinaanlegwerken*” deel uitmaken van het voorwerp van de aanvraag. Terwijl de trapconstructie op de bouwplannen “bestaande toestand” en “nieuwe toestand” wordt vermeld als “*buitentrapconstructie reeds vergund volgens bouwvergunning AN2/2005/B/0098 CBS 25.06.2005*”, wordt wat betreft de tuin op deze plannen gesteld dat “*bestaande tuin blijft ongewijzigd*”.

Verzoekende partijen betwisten niet dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen op 24 juni 2005 aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning

verleende voor het bouwen van een buitentrap aan de woning, zoals wordt vermeld op de bouwplannen. De discussie tussen verzoekende partijen en tussenkomende partij inzake de al dan niet conforme uitvoering van deze vergunning doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de betreffende trap geen voorwerp uitmaakt van de aanvraag en geen invloed had op de beoordeling van de aanvraag door verwerende partij.

Hetzelfde geldt voor de discussie tussen verzoekende partijen en tussenkomende partij inzake de aanleg van een nieuw terras met fundering in de tuin, gezien de tuin volgens de bouwplannen ongewijzigd blijft en daarin (in huidige aanvraag) geen terrasconstructie wordt voorzien (en vergund). In de rand hiervan merkt de Raad op dat artikel 2.1, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 16 juli 2007 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is heden bepaalt dat *“niet-overdekte constructies tot maximaal 80 vierkante meter per goed, met inbegrip van alle bestaande niet-overdekte constructies in zijtuin en achtertuin”* zijn vrijgesteld van vergunning, *“voor zover ze worden geplaatst op minstens 1 meter van de perceelgrenzen of tot tegen een bestaande scheidingsmuur op de perceelgrens”*.

Gelet op voormelde vaststellingen hebben verzoekende partijen geen belang bij het eerste middelonderdeel, dat derhalve onontvankelijk is.

4.

Verzoekende partijen voeren in het tweede onderdeel in essentie aan dat in de bestreden beslissing niet (afdoende) wordt gemotiveerd waarom er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd, en dat verwerende partij in de bestreden beslissing abstractie heeft gemaakt van hun argument inzake de manifeste onvolledigheid van het aanvraagdossier, hoewel hierop expliciet werd gewezen in het kader van de administratieve beroepsprocedure en met name tijdens de hoorzitting.

Het middelonderdeel steunt blijkens de lezing op de premisse dat verzoekende partijen verwerende partij tijdens de administratieve beroepsprocedure terecht hebben gewezen op de onvolledigheid van het aanvraagdossier. Gelet op de bespreking van het eerste middelonderdeel, waaruit blijkt dat de door verzoekende partijen gesuggereerde onvolledigheid van de bouwplannen niet relevant is in het licht van de beoordeling van de wettigheid van de bestreden vergunningsbeslissing, hebben zij evenmin belang bij het tweede middelonderdeel, dat derhalve eveneens onontvankelijk is.

B. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 1.1.2, 13°, 4.3.1, §1, 1°, a), 4.4.1, 4.7.21, §1, 4.7.22 en 4.7.23 VCRO, van de artikelen 0.04 en 1.01, 5°, a) en c) van het bijzonder plan van aanleg nr. 61 “Koningin Elisabethlei en omgeving”, van artikel 11, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het beginsel ‘patere legem’, en beroepen zich op de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en op machtsoverschrijding.

In een eerste onderdeel stellen zij dat “verwerende partij ten onrechte geoordeeld heeft dat de aanvraag zagezegd niet in strijd zou zijn met de artikelen 0.04 en 1.01 van het bijzonder plan van aanleg nr. 61 alsook met artikel 11, §1 van de Antwerpse Bouwcode”. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

de vergunningverlenende overheid op grond van art. 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO een vergunning dient te weigeren als het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften;

Dat art. 4.4.1 VCRO slechts voorziet in de mogelijkheid om beperkte afwijkingen toe laten na een openbaar onderzoek; dat echter geen openbaar onderzoek werd georganiseerd;

...

Dat ... van een normaal en zorgvuldig optredend vergunningverlenend bestuur redelijkerwijze mag verwacht worden dat zij, bij de beoordeling van de vraag of een aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, zorgvuldig te werk gaat en ... dat de rechtsonderhorigen er ... rechtmatig op mogen vertrouwen dat ... overheid in de eerste plaats haar eigen reglementaire besluiten respecteert en op een correcte wijze toepast ...

Overwegende dat in de eerste plaats, verwerende partij ... ten onrechte gemeend heeft dat de aanvraag niet in strijd zou zijn met art. 0.04, 3° van het BPA nr. 61;

Dat in de verklarende nota van de architect ... wordt verduidelijkt dat de nieuwe achtergevel op de tweede verdieping ... na uitbreiding, tot op 1 meter inspringt ten opzichte van de zijpercelen;

Dat op de bouwaanvraagplannen alsook op de foto's van de actuele stand ... duidelijk blijkt dat voormelde insprong ook loopt over de volledige breedte van het pand ...

Dat art. 0.04, 3°, A., 3) van het BPA nr. 61 enkel in- en uitsprongen toelaat uit het voorziene profiel van de achtergevel op maximum 2 meter afstand van elke perceelsgrens, zodat het bestreden besluit dit artikel op kennelijke wijze heeft geschonden;

Dat ... in de stedenbouwkundige voorschriften ... géén onderscheid wordt gemaakt tussen 'insprongen' en 'uitsprongen'; dat art. 0.01, 29° ... een uitsprong definieert als een "deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel", doch zonder dat hierbij een onderscheid gemaakt wordt naar welke kant ('in' of 'uit') de sprong gemaakt wordt (naar binnen of naar buiten); dat in dit verband ter verduidelijking verwezen kan worden naar de gemeentelijke bouwcode waarin wél uitdrukkelijk een onderscheid gemaakt wordt tussen een 'insprong' en een 'uitsprong' en waarin een insprong gedefinieerd wordt als zijnde een "terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak" (art. 2, 54° gemeentelijke bouwcode) en een uitsprong als zijnde een "vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak" (art. 2, 98° gemeentelijke bouwcode);

Dat in het BPA ... insprongen en uitsprongen gelijk worden gesteld, zodat in beide gevallen de afstand van 2 meter zoals vooropgesteld in art. 0.04, 3°, A., 3) ... dient gerespecteerd te worden; dat dit te dezen echter in het geheel niet het geval is ...

Dat bovendien het niet respecteren van deze reglementaire bepaling ... bijdraagt tot de onverenigbaarheid ... met de goede ruimtelijke ordening ... aangezien (1) geen enkel ander pand in de onmiddellijke omgeving over een insprong beschikt die over de ganse breedte van het pand loopt en (2) deze insprong welke over de volledige breedte uitgevoerd wordt in glas onmiskenbaar zal leiden tot de aantasting van de privacy van verzoekende partijen alsook van de overige omwonenden ...

Overwegende dat in de tweede plaats, de bestreden beslissing werd genomen in strijd met art. 0.04 van het BPA nr. 61 betreffende de parkeerplaatsen;

Dat verzoekende partijen zowel in hun administratief beroepschrift ... als in hun bijkomende nota zoals neergelegd op de hoorzitting ... er terecht op hebben gewezen dat bij het opstellen en beoordelen van de vergunningsaanvraag geen of minstens onvoldoende aandacht werd geschonken aan de parkeerproblematiek in de onmiddellijke omgeving, nu de aanvraag ... voorziet in de opsplitsing van het pand ... van een eengezinswoning met kantoor tot een meergezinswoning met kantoor, doch zonder dat klaarblijkelijk in bijkomende parkeergelegenheid wordt voorzien;

Dat de algemeen geldende voorschriften van het BPA ... nochtans vereisen dat een minimale stallingscapaciteit dient voorzien te worden en dit "binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook"; dat hoewel de vereiste minimale stallingscapaciteit verder niet wordt bepaald ... de uitdrukkelijke vermelding van de noodzaak op een minimaal vereiste capaciteit niettemin wijst op het belang van deze problematiek in de onmiddellijke omgeving, zodat deze geenszins mag verwaarloosd worden bij de indiening en de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag;

Dat de bestreden beslissing op grove wijze aan deze problematiek voorbij is gegaan;

Dat hoewel ... geen specifieke bepaling in het BPA aangeeft welke de specifiek vereiste minimale stallingscapaciteit dient te zijn, redelijkerwijze mag aangenomen worden dat het BPA vereist dat minstens één autostalling per gezin wordt ingericht wanneer het zoals te dezen gaat om een meergezinswoning en dat deze ene stalling per gezin wordt ingericht "binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook" ...

Dat de aanvraag niettemin slechts voorziet in één autostalling binnen de perceelsgrenzen, dat minstens uit de aanvraag niet valt af te leiden of er meerdere stallingen binnen de perceelsgrenzen opgericht zullen worden voor meerdere gezinnen;

Overwegende dat in de derde plaats de bestreden beslissing tevens strijdt met art. 11, §1 van de Antwerpse bouwcode doordat het dak niet in harmonie is met de overige daken in de onmiddellijke omgeving;

Dat op de ... bouwplannen duidelijk te zien is hoe de vergunningsaanvrager boven de (uitgebreide) tweede verdieping een dakterras met omringend groendak wenst te installeren alsook hoe dit dakterras bereikbaar gemaakt zal worden door middel van een soort piramidevormige constructie van maar liefst 4,5 meter lang en wel 2,54 meter hoog die in het midden van het plat dak geplaatst zal worden;

Dat een dergelijke dakvorm geheel niet in overeenstemming is met art. 11, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Bouwcode" van de stad Antwerpen, waarin uitdrukkelijk wordt gestipuleerd dat de dakvorm in harmonie moet zijn met "het referentiebeeld, zoals nader bepaald in art. 7";

Dat art. 7 ... bepaalt dat in een bestaande omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig moeten ontworpen worden dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving;

Dat evenwel nergens in de onmiddellijke omgeving van het pand van de vergunningsaanvrager er zich nog dergelijke gelijkaardige piramidevormige constructies op voor het overige platte daken bevinden; en dat in geen geval piramidevormige

constructies van zulke omvang dat zij toegang moeten geven tot een dakterras in de omgeving aanwezig zijn;

Dat hierbij overigens in dezelfde zin opgemerkt dient te worden dat evenmin in de onmiddellijke omgeving van de bouwsite er zich uberhaupt een dakterras bevindt, laat staan een dakterras van dergelijke omvang ...

Dat één en ander logisch is nu zulk een dakterras ... haaks staat op de bouwtypologie die overwegend voorkomt in en rond ■■■■, welke bestaat uit statige meesterwoningen enerzijds en druk bewoonde appartementsgebouwen anderzijds; dat het voor zich spreekt dat dergelijk dakterras alles behalve te rijmen valt met het statige karakter van eerstgenoemde meesterwoningen, doch ook met het druk bewoond karakter van laatstgenoemde appartementsgebouwen;

...

In een tweede onderdeel stellen zij dat verwerende partij “de bestreden beslissing onder meer in dit verband niet, of minstens ... niet afdoende heeft gemotiveerd, onder meer rekening houdende met de argumentatie ... in hun administratief beroepschrift en in hun replieknota die werd neergelegd op de hoorzitting”. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

verzoekende partijen in het kader van onderhavige vergunningsprocedure reeds in extenso hebben gewezen op de niet-overeenstemming van de bouw aanvraag met art. 0.04 en 1.01 van het BPA nr. 61 en art. 11, § 1 van de Antwerpse Bouwcode, doch dat verwerende partij hier bij het nemen van de bestreden beslissing volledig aan voorbij is gegaan;

... namelijk zowel in het administratief beroepschrift als in de replieknota neergelegd tijdens de hoorzitting ...

Dat verzoekende partijen tenslotte al deze elementen nogmaals mondeling hebben opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting ...

Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep door de beroepende partijen ...

... dat verwerende partij het administratief beroep ... ondanks de uitvoerig uiteengezette argumentatie toch niet heeft ingewilligd en ... verkeerdelijk heeft aangenomen dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften;

Dat verzoekende partijen ... dienden vast te stellen dat de stedenbouwkundige nota en de replieknota niet eens worden vermeld in het bestreden besluit, laat staan dat de inhoud hiervan wordt besproken en beoordeeld op haar merites;

Dat het bestreden besluit niet eens overweegt of de insprong welke de glaspertij op de tweede verdieping maakt al dan niet in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA; dat het bestreden besluit slechts melding maakt van het feit dat het gevraagde inderdaad een teruggesprongen glaspertij uitmaakt ...

Dat het bestreden besluit met betrekking tot de parkingproblematiek ... slechts stelt dat er parkeerplaatsen voorzien worden op het openbaar domein, zonder te motiveren of het om een voldoende aantal parkeerplaatsen zou gaan, of deze parkeerplaatsen binnen of

buiten de bouwstrook gesitueerd zijn en of deze parkeerplaatsen dus voldoen aan ... BPA;

Dat de opmerkingen en bezwaren van verzoekende partijen in verband met het dakterras en de grote piramidevormige constructie die op het plat dak zal komen te verrijzen evenmin worden beantwoord ... ; dat verwerende partij slechts aanhaalt dat het dakterras op voldoende afstand zou liggen ten opzicht van de straatkant zodat het straatbeeld slechts minimaal zou worden verstoord;

Dat bestreden beslissing overigens niets zegt over het al dan niet in harmonie zijn van de dakconstructie met de omgeving, zoals nochtans opgelegd door art. 11, §1 van de Antwerpse bouwcode; dat de bestreden beslissing slechts poneert dat er geen uniformiteit zou zijn van de achtergevels; dat deze -foutieve- stelling geen afbreuk doet aan de vaststelling dat er geen grote piramidevormige constructies op de daken in de onmiddellijke omgeving voorkomen;

Dat dergelijke overwegingen aldus niet volstaan om een afdoende antwoord te bieden op de argumentatie ... door verzoekers in de administratieve beroepsprocedure ...; dat de motivering ... afdoende dient te zijn, zodat deze de beroepers in staat kan stellen te begrijpen op grond van welke feitelijke en juridische gronden geen rekening werd gehouden met hun argumenten en waarom de bouwaanvraag wel in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften;
...

2.

Tussenkomen partij repliceert als volgt:

“ ...
de piramidale constructie op het dak ... is niet in strijd met het BPA 61 betreffende de bepalingen van “plat dak”. Artikel 0.03 bepaalt dat voor een constructie binnen een bepaald huizenblok dient te worden gewerkt met aangepaste constructie, voor ondermeer de dakvorm en dakbedekking.
Welnu, het dak zelf van verzoekers op [REDACTED]
, aanpalende aan de woning van aanvrager en dat toch als een plat dak kan worden beschouwd, draagt verschillende constructies, hoge schoorstenen, zoals blijkt uit foto's ...
Ook de woning van de buurman aan de andere kant ([REDACTED])
) vertoont verhoogde constructies op het dak. Op de foto's is duidelijk te zien dat de “bunker” liftkamer van verzoekers zelfs hoger is dan de piramidale constructie van aanvrager, en deze bunker zeker niet als mooi kan beschouwd worden .
[REDACTED]schrijft ... dat evenwel nergens in de onmiddellijke omgeving van het pand van de vergunningsaanvrager er zich nog dergelijke gelijkaardige piramidevormige constructies op voor het overige platte daken bevinden ... maar heeft hierbij blijkbaar zijn eigen woning over het hoofd gezien zoals blijkt uit de foto's.
...”

3.

Verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog het volgende:

“ ...
De bepaling waarop verzoekende partij tot tussenkomst zich wenst te beroepen bepaalt ... niets omtrent het al dan niet toelaten van bijkomende dakconstructie aan een bestaand dak.

Art. 0.03 van het BPA stelt slechts dat, onverminderd de afwijkingsmogelijkheden in de stedenbouwwetgeving, in bepaalde omstandigheden van de voorschriften van het BPA kan worden afgeweken, doch slechts voor wat betreft de dakvorm en de dakbedekking.

...

De glazen piramide die op het dak zal worden geplaatst heeft zodoende geen betrekking op de dakhelling en de nokhoogte, waardoor de bepaling van art. 0.03 van het BPA in deze geen enkele relevantie heeft.

Verzoekende partijen roepen de strijdigheid van de glazen constructie met art. 11, §1 van de Antwerpse Bouwcode in.

Door de bouw van een glazen piramidevormige constructie van 4,5 meter breedte en 2,54 meter hoogte op een bestaand plat dak zal het dak geen harmonie meer vormen met de overige daken in de onmiddellijke omgeving en het straatbeeld ernstig verstoren.

De bewering van verzoekende partij tot tussenkomst dat op de aanpalende daken ook constructies aanwezig zouden zijn doet hieraan geen afbreuk.

De aanwezigheid van schouwen, en zelfs een liftkoker, zijn noodzakelijke accessoria van een pand met daarin een woning en een kantoor gevestigd. Deze zaken kunnen tot de normale uitrusting van een gebouw gerekend worden. Logischerwijze beschikt het overgrote meerderheid van de gebouwen en woningen over een schouw. Zo beschikken ook de gebouwen in de onmiddellijke omgeving over schouwen.

Geen enkel pand in de onmiddellijke omgeving beschikt daarentegen over een grote glazen piramidevormige constructie dat op een plat dak is gebouwd.

Verzoekende partij tot tussenkomst vergelijkt appels met peren. De aanwezigheid van een liftkoker en van schouwen betekent zeker niet dat een enorme glazen piramidevormige constructie op een plat dak inpasbaar zou zijn. Deze geplande constructie zal daarentegen zorgen voor een enorme breuk in het straatbeeld, en de bestaande harmonie verstoren. Hetgeen strijdig is met art. 11, §1 van de Bouwcode.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen voeren in hun eerste onderdeel in essentie aan dat de aanvraag, respectievelijk wat betreft de insprong van het nieuw volume op de tweede verdieping, het aantal parkeerplaatsen en de piramidevormige constructie op het dak met dakterras, strijdig is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Zij menen blijkens hun tweede onderdeel tevens dat hun argumentatie daaromtrent in hun beroepschrift, hun replieknota naar aanleiding van de hoorzitting en hun mondelinge uiteenzetting tijdens de hoorzitting niet dan wel onvoldoende wordt betrokken in de bestreden beslissing, die terzake niet afdoende zou zijn gemotiveerd.

2.

Wat betreft de insprong door het nieuw volume op de (uitgebreide) tweede verdieping van 1 meter ten opzichte van de zijpercelen, menen verzoekende partijen dat er een schending voorligt van artikel 0.04, 3°, A, 3) van het bijzonder plan van aanleg nr. 61 "Koningin Elisabethlei en omgeving" (hierna het BPA), gezien deze insprong over de volledige breedte van de woning loopt.

2.1.

Het geschonden geachte artikel van het BPA luidt als volgt:

"0.01. Terminologie ...

29° Uitsprong : Deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

0.04. Algemeen geldende voorschriften ...

3° Uitsprongen uit de achtergevel van een hoofdgebouw ...

A. Bij aaneengesloten, gegroepeerde of gekoppelde bebouwing ...

3) uit de achtergevel :

a) Terrassen, balkons : uitsprong uit het voorziene profiel maximum 2 m op minimum 2 m afstand van elke perceelgrens.

b) Erkers: uitsprong uit het voorziene profiel is verboden."

2.2.

Op basis van de lezing van voormeld artikel stelt de Raad vast dat dit klaarblijkelijk enkel betrekking heeft op "*uitsprongen uit de achtergevel van een hoofdgebouw*", en derhalve niet eveneens, zoals *in casu*, op "insprongen", waarvoor het BPA overigens evenmin een definitie bevat.

Een "*uitsprong*" betreft zowel volgens de spraakgebruikelijke betekenis als volgens Van Dale iets wat naar buiten uitspringt of vooruitsteekt, zodat de definitie van "*uitsprong*" in het BPA enkel kan worden geïnterpreteerd als het "*vooruitspringend*" deel van een gevel dat niet in hetzelfde vlak ligt als het overige gedeelte van die gevel.

2.3.

Gelet op voormelde vaststelling mist het argument van verzoekende partijen "*dat art. 0.04, 3°, A., 3) van het BPA nr. 61 enkel in- en uitsprongen toelaat uit het voorziene profiel van de achtergevel op maximum 2 meter afstand van elke perceelgrens*", en dat er "*in de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA géén onderscheid wordt gemaakt tussen 'insprongen' en 'uitsprongen'*" en "*insprongen en uitsprongen gelijk worden gesteld*" feitelijke grondslag. De verwijzing door verzoekende partijen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen (hierna de Bouwcode), waarin "*wel uitdrukkelijk een onderscheid gemaakt wordt tussen een 'insprong' en een 'uitsprong' en waarin een insprong gedefinieerd wordt als zijnde een 'terugspringend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak' en een uitsprong als zijnde een 'vooruitstekend bouwdeel ten opzichte van het gevelvlak'*" doet hieraan geen afbreuk. Deze definities gelden enkel in het kader van de toepassing van de Bouwcode, en tonen bovendien eveneens aan dat er een duidelijk onderscheid bestaat tussen "insprongen" en uitsprongen".

2.4.

De Raad stelt op basis van de bouwplannen vast dat de borstwering van het terras op de tweede verdieping niet verder komt dan de achtergevel op de eerste verdieping, zodat er *in casu* geen sprake is van een "uitsprong uit de achtergevel" in de zin van artikel 0.04, 3°, A, 3) van het BPA. Dit wordt overigens niet betwist door verzoekende partijen, die in hun verzoekschrift zelf stellen dat de nieuwe achtergevel op de tweede verdieping "inspringt" ten opzichte van de zijpercelen.

In die optiek stelde de bestreden beslissing terecht dat "*de aanvraag volledig in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zowel qua afmetingen als qua bestemming*". Bovendien werd de betreffende insprong, waaromtrent in het BPA geen voorschriften zijn voorzien, beoordeeld op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie verder bij de beoordeling van het vierde middel).

3

Wat betreft de parkeerplaatsen menen verzoekende partijen dat er een schending voorligt van artikel 0.04 van het BPA, gezien er ondanks de wijziging van de ééngezinswoning tot meergezinswoning geen bijkomende parkeergelegenheid wordt voorzien, zodat er niet zou zijn voldaan aan de minimaal vereiste stallingscapaciteit "*binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook*". Zij benadrukken daarbij

dat “de vereiste minimale stallingscapaciteit verder niet wordt bepaald in het BPA”, maar menen dat “hoewel geen specifieke bepaling in het BPA aangeeft welke de specifiek vereiste minimale stallingscapaciteit dient te zijn, redelijkerwijze mag aangenomen worden dat minstens één autostalling per gezin wordt ingericht”.

3.1.

Het geschonden geachte artikel van het BPA luidt als volgt:

“0.04. Algemeen geldende voorschriften ...

Parkeer-, laad- en stopplaatsen

I. Parkeerruimte

A. Algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop een gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.

5. Bepaling van de vereiste stallingscapaciteit.

Naast de eerste kolom die de aard of de bestemming van het goed opgeeft wordt in de tweede kolom opgelegd wat het aantal stallingplaatsen is dat vereist is per eenheid die in de derde kolom wordt bepaald.

Deze berekeningswijze moet bij verbouwing enkel worden toegepast op de bijkomende eenheden ...”

3.2.

De Raad stelt op basis van de lezing van voormeld artikel vast dat de minimale stallingscapaciteit, in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen beweren, wel degelijk nader wordt bepaald in de algemeen geldende voorschriften van het BPA. Het middel, dat uitgaat van de veronderstelling dat de minimale stallingscapaciteit niet specifiek wordt geregeld in de algemeen geldende voorschriften van het BPA, vertrekt derhalve van een verkeerde premisse. Verzoekende partijen tonen -gelet op dit verkeerd uitgangspunt- evenmin concreet aan dat de garage in het gebouw en de voorliggende verharding, die blijken uit het bouwplannen, niet voldoende zijn in het licht van de algemeen geldende voorschriften van het BPA inzake parkeerruimte.

4.

Wat betreft de piramidevormige dakconstructie en het dakterras menen verzoekende partijen dat er een schending voorligt van artikel 11, §1 van de Bouwcode, gezien de inrichting van een dakterras met dergelijke toegangsconstructie niet in harmonie zou zijn met de overige daken in de onmiddellijke omgeving.

4.1.

Het geschonden geachte artikel van de Bouwcode luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“Deel 3: Ruimtelijke kwaliteit ...

Hoofdstuk 2 : Uiterlijke kenmerken ...

Afdeling 1 : Inplanting en afmeting

Toelichting

Inplanting

... Vanuit het principe van de harmonie met het referentiebeeld kan er op een perceel even diep en hoog gebouwd worden als op in de omgeving. Het basisvolume van een gebouw wordt dus bepaald door het referentiebeeld en versterkt mee het straatbeeld of het bouwblok.

Artikel 11 : Daken

§1. De dakvorm moet in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals bepaald in artikel 7.”

Het artikel 7 waarnaar in artikel 11 expliciet wordt verwezen, luidt als volgt:

“Deel 3: Ruimtelijke kwaliteit ...

Hoofdstuk 1 : Algemeen ...

Toelichting ...

Harmonie

In de stad zijn de meerderheid van de gebouwen echter geen monumenten of waardevolle gebouwen. Het zijn gebouwen die op zich niet noodzakelijk een bijzondere beeldwaarde hebben, maar in de samenstelling ervan ontstaat wel een zeer leesbare structuur. Verschillende panden samen vormen een eenheid, een straatbeeld, een bouwblok of een typische wijk. Het is daarom essentieel om bij toevoegingen of wijzigingen aan bestaande gebouwen of bij nieuwbouw steeds de ruimere context van de werken te bekijken en de voorgestelde werken uit te voeren “in harmonie met de omgeving”. Met “harmonie met de omgeving” wordt bedoeld het samengaan van het gebouw met zijn omgeving. In gebieden waar de bebouwing een sterke samenhang vertoont, zal het over het algemeen wenselijk zijn om de schaal en geleding van de bestaande bebouwing te volgen. Hiermee wordt niet bedoeld dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden. Het gebouw moet dus niet uniform of eenvormig zijn met zijn omgeving maar wel een bewuste relatie aangaan met zijn omgeving. In sommige gevallen is het denkbaar dat ook een contrast of een interpretatie kan zorgen voor het goed samengaan van het gebouw met de omgeving, zeker wanneer dit de kwaliteit van de omgeving ten goede komt. Daarom is het aangewezen om het gebouw in een ruimer gebied te zien omdat op die schaal de harmonie duidelijk merkbaar is. Dit ruimer gebied is het referentiebeeld om de harmonie aan te toetsen. Soms is het referentiebeeld een bouwblok of een wijk, andere keren is de straat zelf een uitstekend referentiebeeld om de harmonie te bepalen, maar meestal kijkt men naar de gebouwen langs dezelfde zijde van de straat als het gebouw waarvoor de bouwaanvraag wordt ingediend en dit van straathoek tot straathoek. Het gebouw wordt steeds bekeken vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Harmonie is een uitermate interpretabel gegeven en elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden.

...

Artikel 7 : Harmonie

§1 *In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.*

§2 *Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.*

§3 *Harmonie met de omgeving begint met voldoende kennis van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving. Deze kennis dient ingezet te worden opdat het op te richten of te verbouwen gebouw op doelbewuste en gemotiveerde wijze een relatie aangaat met de omgeving.”*

4.2.

Uit de samenlezing van voormelde voorschriften en de daarbij horende toelichting volgt onder meer dat een vergunningverlenende overheid concreet moet onderzoeken en motiveren of de bestaande bebouwing in de omgeving homogene kenmerken vertoont, en of de beoogde dakvorm in “harmonie” is met de kenmerken van de omgeving die het referentiebeeld vormen. Gezien de piramidevormige constructie in aluminium, die toegang verschaft tot het dakterras, samen met dat dakterras een onderdeel vormt van het dak van de meergezinswoning, en gezien

verzoekende partijen daaromtrent opmerkingen hadden geformuleerd tijdens de administratieve beroepsprocedure, diende dit onderzoek nog concreter en preciezer te gebeuren.

4.3.

De bestreden beslissing overweegt inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met artikel 11 (en artikel 7) van de Bouwcode het volgende:

“De aanvraag dient getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, de Bouwcode, dd. 25 maart 2011. De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de bouwcode, op voorwaarde dat de toiletten aflopen in een septische put.

...

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

...

Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan geoordeeld worden dat de aanvraag inpasbaar is in haar omgeving. Deze omgeving wordt immers gekenmerkt door een gelijkaardige bebouwing met statige woningen bestaande uit hetzij woningen, hetzij appartementen, hetzij kantoren. Qua hoogte is het gevraagde inpasbaar in deze straat. Door de interne verandering en het voorzien van een dakterras op voldoende afstand tov de straatkant verandert het uitzicht tov het straatbeeld minimaal.

Aan de achterzijde van deze reeks woningen is er een sterke diversiteit qua bebouwingswijze tussen de verschillende gebouwen.

...

Het verhogen van het bouwvolume is volledig in overeenstemming met de omringende gebouwen.”

Uit voormelde overwegingen blijkt dat verwerende partij specifiek wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met de Bouwcode in de bestreden beslissing enkel overweegt dat *“de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de Bouwcode, op voorwaarde dat de toiletten aflopen in een septische put”*. Derhalve bevat de bestreden beslissing in het licht van de artikelen 7 en 11 van de Bouwcode geen specifieke overweging(en) inzake de harmonie van de dakvorm, met name de piramidevormige constructie en het dakterras, met het referentiebeeld dat wordt gevormd door de kenmerken van de omgeving.

Evenmin blijkt uit de bestreden beslissing of er in de (onmiddellijke) omgeving nog dakterrassen voorkomen die bereikbaar zijn via een piramidevormig *“beglaasd trapvolume in aluminium buitenschrijnwerk (grijs)”*. In de bestreden beslissing wordt in het kader van de toets van het aangevraagde aan de goede ruimtelijke ordening enkel overwogen dat *“deze omgeving wordt gekenmerkt door een gelijkaardige bebouwing met statige woningen”*, waaruit blijkt dat de omgeving (aan de straatzijde) homogene kenmerken vertoont, die het referentiebeeld vormen inzake (onder meer) de dakvorm. Evenwel wordt de dakvorm van de *“gelijkaardige bebouwing”* niet nader omschreven, noch wordt onderzocht in hoeverre de piramidevormige constructie en het dakterras daarmee *“in harmonie”* zijn. De overweging dat *“het uitzicht tov het straatbeeld minimaal verandert door de interne verandering en het voorzien van een dakterras op voldoende afstand tov de straatkant”* omvat daaromtrent evenmin een afdoende concrete uitspraak. Nochtans stelt de Raad op basis van de bouwplannen, en met name het plan *“doorsnede - gevels nieuwe toestand”*, vast dat het trapvolume op het dak ter hoogte van de voorgevel 1,75 meter uitsteekt boven de dakopstand, terwijl dit gegeven in de bestreden beslissing niet afdoende concreet wordt betrokken. De overweging dat er *“aan de achterzijde van deze reeks woningen een sterke diversiteit qua bebouwingswijze is tussen de verschillende gebouwen”* verandert hieraan niets, gezien deze overweging terzake niet relevant is.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.7.15 en 4.7.21, §1 VCRO, van de artikelen 3, §2, eerste en derde lid en §3, 13°, 8 en 11 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, en voeren machtsoverschrijding aan.

In een eerste onderdeel stellen zij dat de bestreden beslissing ten onrechte overweegt dat er geen openbaar onderzoek moest worden georganiseerd ingevolge de overeenstemming van de aanvraag met het bijzonder plan van aanleg. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

Dat, in concreto, art. 3, §3, 13° van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken voorschrijft dat aanvragen waarbij scheimuren of muren die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom worden opgericht, uitgebreid of afgebroken aan een openbaar onderzoek dienen te worden onderworpen;

Dat de verplichting tot organisatie van een openbaar onderzoek ex art. 3, §3, 13° ... overeenkomstig art. 3, §2, eerste lid ... niet geldt indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg bestaat;

Dat deze uitzondering volgens art. 3, §2, derde lid ... slechts geldt voor zover de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg;

Dat met andere woorden uit de samenlezing van voormelde artikelen 3, §2, eerste en derde lid en art. 3, §3, 13° volgt dat, niettegenstaande de ligging binnen de perimeter van een BPA, wel degelijk een openbaar onderzoek dient gehouden te worden voor stedenbouwkundige vergunningsaanvragen onder meer strekkende tot het wijzigen van muren die in aanmerking komen voor mandeligheid indien in de aanvraag wordt afgeweken van het BPA in kwestie;

Dat de aanvraag, onder meer, tot doel heeft om de scheidingsmuur ter linkerzijde (in vooraanzicht) van het pand van de vergunningsaanvrager (dus de scheidingsmuur tussen de panden Jan Van Rijswijcklaan 20-22 enerzijds en Jan Van Rijswijcklaan 24 anderzijds) op te trekken met maar liefst 2 m; dat aldus in principe conform de bepaling van art. 3, § 3, 13° ... een openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden;

Dat evenwel het pand van verzoekende partijen gelegen is binnen de perimeter van het BPA nr. 61 ... , zodat op grond van deze ligging op het eerste zicht voorkomt dat geen openbaar onderzoek moest georganiseerd worden ... (art. 3, § 2, eerste lid ...);

Dat in de aanvraag ... echter uitdrukkelijk werd afgeweken van voormeld BPA, namelijk in de mate dat een uitsprong wordt voorzien op minder dan 2 m afstand van elke perceelsgrens en dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien (zie infra tweede middel, met betrekking tot de schending ... van het BPA), zodat ... de organisatie van een openbaar onderzoek vereist was (art. 3, §2, derde lid jo. art. 3, §3, 13° ...).

...

Dat, in weerwil van de zonet vermelde bepalingen geen openbaar onderzoek georganiseerd werd door de vergunningverlenende overheid in eerste noch in tweede administratieve aanleg ofschoon dit wel had dienen te gebeuren;

...

Dat zelfs indien het bestuur -ten onrechte- van oordeel zou zijn dat art. 3, §2 ... (geen openbaar onderzoek in geval van ligging in een BPA) de toepassing van art. 3, § 3, 13° ... (openbaar onderzoek in geval van wijziging aan de scheimuur) zagezegd zou verhinderen (quod certe non) dan mocht van een normaal en zorgvuldig handelend bestuursorgaan redelijkerwijze verwacht worden dat zij toch nog een openbaar onderzoek zou organiseren, op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;

Dat in weerwil van de opmerkingen hieromtrent in het kader van de administratieve beroepsprocedure de Deputatie niet heeft vastgesteld dat het College van Burgemeester en Schepenen ten onrechte geen openbaar onderzoek georganiseerd heeft ... en evenmin alsnog een openbaar onderzoek heeft georganiseerd in graad van administratief beroep teneinde de overige omwonenden toe te laten hun bezwaren en/of opmerkingen omtrent te aanvraag in te dienen;

Dat de bestreden vergunning vernietigd dient te worden wegens schending van de substantiële vormvereiste die de formaliteit van het openbaar onderzoek uitmaakt ...

...

In een tweede onderdeel stellen zij dat de bestreden beslissing, in het licht van hun argumentatie naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure, niet afdoende motiveert waarom er geen openbaar onderzoek moest worden georganiseerd. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

Dat verzoekende partijen namelijk -na lezing van het verslag van de PSA, waarin werd geponeerd dat geen openbaar onderzoek diende plaats te vinden- in de replieknota neergelegd tijdens de hoorzitting ... reeds hadden gewezen op hoger vermelde argumentatie waardoor de vergunningverlenende overheid -desnoods in het kader van het administratief beroep- een openbaar onderzoek had moeten organiseren;

Dat verzoekende partijen tenslotte al deze elementen nogmaals mondeling hebben opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting voor verwerende partij;

Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep door de beroepende partijen ...

Overwegende dat verzoekende partijen echter ... dienden vast te stellen dat verwerende partij ondanks de uitvoerig uiteengezette argumentatie in de replieknota ... toch geen openbaar onderzoek heeft georganiseerd of laten organiseren; dat verzoekende partijen, sterker nog, diende vast te stellen dat de replieknota ... en de hierin opgenomen argumentatie betreffende de organisatie van een openbaar onderzoek onbesproken heeft gelaten, laat staan dat deze argumentatie wordt beoordeeld op haar merites ...

Dat het geen betoog behoeft dat verwerende partij, door op zulke wijze om te springen met de argumentatie aangereikt door verzoekende partijen, het decretaal recht van verzoekende partijen om gehoord te worden alsook haar eigen verplichting van ... op afdoende wijze te motiveren en deze motivatie op te nemen in het vergunningsbesluit op manifeste wijze heeft miskend;

...

Dat de verwerende partij zonder meer stelt dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de bepalingen van het BPA ... waardoor geen openbaar onderzoek georganiseerd zou moeten worden, dit in weerwil van de argumentatie die verzoekende partijen tijdens de vergunningsprocedure naar voren hebben gebracht, waardoor het bestreden besluit is genomen in strijd met de materiële en formele motiveringsplicht;

Dat verwerende partij ten onrechte suggereert dat in casu enkel een openbaar onderzoek had dienen georganiseerd te worden indien de wijziging aan de scheimuur (op grond waarvan verzoekende partijen terecht het argument steunen dat een openbaar onderzoek had moeten georganiseerd worden) een afwijking van het BPA zou uitgemaakt hebben, hetgeen te dezen zegge niet het geval zou zijn; dat deze redenering van verwerende partij echter in het geheel niet opgaat, nu de verplichting om een openbaar onderzoek te organiseren in geval van ligging in een BPA ontstaat vanaf het ogenblik dat vaststaat dat de aanvraag een afwijking op dit BPA inhoudt; dat het hierbij dus geen enkele rol speelt voor welk specifiek aspect van de vergunningsaanvraag wordt afgeweken van het BPA waarin de aanvraag zich situeert; dat de loutere vaststelling van het bestaan van een afwijking ten aanzien van het BPA volstaat opdat een openbaar onderzoek dient georganiseerd te worden;
...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 3, §§2 en 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging luidde op het ogenblik van de aanvraag als volgt:

“§2. Indien voor het gebied waarin het goed gelegen is een bijzonder plan van aanleg ... bestaat, is een openbaar onderzoek niet vereist; §3 is niet van toepassing.

...

Bij de toepassing van het eerste ... lid geldt ... dat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming moet zijn met de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg ...

§3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:

...

13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;”

2.

Er bestaat geen betwisting over de vaststelling dat het aangevraagde is gelegen binnen de perimeter van een BPA, zodat er onafgezien van het voorwerp van de aanvraag in beginsel geen openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd, mits de bouwaanvraag in overeenstemming is met het BPA.

3.

Het middel vertrekt van de premisse dat voorliggende aanvraag uitdrukkelijk afwijkt van het geldende BPA, in zoverre daarin wordt voorzien in een uitsprong op minder dan 2 m afstand van elke perceelgrens en er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien. Verzoekende partijen verwijzen in dit kader in hun verzoekschrift expliciet naar hun uiteenzetting onder het derde middel, waarin wordt aangevoerd dat de aanvraag, respectievelijk wat betreft de insprong van uitbouw op de tweede verdieping en het aantal parkeerplaatsen, strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA. Gezien uit de bespreking hierboven

van het derde middel blijkt dat verzoekende partijen niet aantonen dat voorliggende aanvraag afwijkt van de betreffende (algemeen geldende) voorschriften van het BPA, vertrekt het derde middel van een verkeerde premisse.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat er *in casu* (in eerste aanleg dan wel in graad van administratief beroep) een openbaar onderzoek diende te worden georganiseerd. De vaststelling dat de aanvraag volgens de bouwplannen en conform het verzoekschrift van verzoekende partijen voorziet “om de scheidingsmuur ter linkerzijde (in vooraanzicht) van het pand van de vergunningsaanvrager (dus de scheidingsmuur tussen de panden ■■■■■ enerzijds en ■■■■■ anderzijds) op te trekken met 2m” impliceert derhalve niet dat er (overeenkomstig geciteerd artikel 3, §3, 13°) een openbaar onderzoek moest worden georganiseerd. Verzoekende partijen tonen evenmin concreet aan dat dergelijk onderzoek minstens diende te worden georganiseerd op basis van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het middel is ongegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het gelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel, en beroepen zich op de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel stellen zij dat de bestreden beslissing ten onrechte oordeelt dat de bouwaanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

Dat het in casu aangevraagde wat betreft de visueel-vormelijke aspecten kennelijk niet verenigbaar is met de ordening in de onmiddellijke omgeving;

Dat ... ten onrechte wordt gesteld dat de aanvraag inpasbaar zou zijn in haar omgeving omdat deze omgeving zou gekenmerkt worden door een gelijkaardige bebouwing met statige woningen bestaande uit woningen en/of appartementen en/of kantoren, zodat het uitzicht ten opzichte van het straatbeeld minimaal veranderd zou worden ...

Dat deze nietszeggende en foutieve argumentatie ... in het bestreden besluit; dat hieraan nog wordt toegevoegd dat de achterzijde van de woningen in de omgeving een sterke diversiteit qua bebouwingswijze zouden hebben en dat gezien de naastliggende gebouwen er eveneens "glaspartijen" in de achtergevel zouden bevinden geen sprake zou kunnen zijn van een uniformiteit van deze achtergevels;

Dat deze beoordeling ... kennelijk onjuist en onredelijk is, en dat los van de vraag of het reeds bestaande (deel van het) pand van de vergunningsaanvrager vanuit visueel-vormelijk oogpunt al vergelijkbaar met en dus inpasbaar was in de onmiddellijke omgeving, echter overduidelijk blijkt uit de bouwaanvraagplannen (achtergevel, nieuwe

toestand) en uit foto's ... dat de aanvraag op visueel-vormelijk gebied volledig haaks staat op de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving;

Dat de ... uitbreiding van de tweede verdieping langs de achtergevel uit een dubbele, volledig in glas opgebouwde schuifdeur bestaat die zowel over de ganse breedte als over de ganse hoogte van de verdieping loopt, en zodoende eerder het uitzicht heeft van een veranda of van een appartement op de zeedijk dan van een normale achtergevel in de concrete onmiddellijke omgeving;

Dat uit de stukken (zie foto's ...) duidelijk blijkt dat deze visbokaalachtige constructie op de tweede verdieping in de eerste plaats een totale breuk vormt met het overige gedeelte van het pand van de vergunningsaanvrager, welke volledig uit normale gevelsteen is opgetrokken met daarin ramen en vensters met normale afmetingen en op normale hoogtes;

Dat hetzelfde geldt voor wat betreft de achtergevels van de overige panden in de onmiddellijke omgeving, waaronder ook het pand van verzoekende partijen; dat in tegenstelling tot wat de bestreden beslissing doet uitschijnen in geen enkele van de naastgelegen panden een dergelijke brede en hoge glasconstructie bevindt die de volledige hoogte en breedte van een verdieping bestrijkt;

Dat de achtergevels in de onmiddellijke omgeving wel een uniformiteit hebben, aangezien zij wel bestaan uit gevelsteen met daarin vensters en ramen aangebracht van normale afmetingen en op gewone hoogten;

Dat ... er een wezenlijk verschil bestaat tussen deze bestaande terrassen met een gewone toegang en het terras met de toegangsschuifdeur die de volledige gevel omvat; dat de deuren die toegang verschaffen tot de terrassen van de overige panden zich in de onmiddellijke omgeving beperken qua omvang en afmeting tot het strikt noodzakelijke om zich effectief toegang te verlenen tot het terras, terwijl de overige delen van de achtergevels bestaan uit gevelsteen en ramen van normale grootte en op een normale hoogte geplaatst;

Dat de visbokaalachtige constructie van de bouwaanvraag daarentegen de volledige hoogte en breedte bestrijkt van de tweede verdieping van de achtergevel, zonder dat dit deel van de gevel verder ook maar uit één steen bestaat;

Dat op visueel-vormelijk vlak de uitbreiding van de tweede verdieping van het pand waarop de bouwaanvraag betrekking heeft dus volledig afwijkt van de ordening in de onmiddellijke omgeving, zodat dit aspect onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat hetzelfde geldt voor wat betreft de piramidevormige constructie op het dak waarmee toegang verschaft zal worden tot het dakterras, alsook wat betreft het dakterras zelf;

Dat in dit verband verwezen kan worden naar de argumentatie ontwikkeld in het ... middel aangaande de harmonieregel van art. 11, §1 van de Antwerpse bouwcode, argumentatie die alhier integraal als hernomen dient beschouwd te worden;

Dat op geen enkel pand in de onmiddellijke omgeving een dergelijke bevreemdende constructie staat, zodat deze alleenstaande constructie een uiterst storend element in het straatbeeld van de onmiddellijke omgeving zal uitmaken;

Dat in tegenstelling tot wat het bestreden besluit doet uitschijnen deze piramidevormige constructie wel degelijk goed te zien zal zijn door de omwonenden in de onmiddellijke omgeving, zoals onder meer door verzoekende partijen vanuit hun tuin ...; zodat het voor zich spreekt dat wanneer voorgenoemde constructie reeds duidelijk zichtbaar zijn vanop

de begane grond, deze zichtbaarheid des te groter zal zijn vanaf de straatkant en nog meer vanuit de verschillende appartementen aan de overkant van de [REDACTED]

Dat bijgevolg het dakterras en de piramidevormige constructie haaks staat op de normale en gangbare bouwtypologie in de onmiddellijke omgeving en aldus onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening;

Dat de constructies (achtergevel tweede verdieping, piramidevormige constructie en dakterras) die door het bestreden besluit worden vergund eveneens onverenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zij ontegensprekelijk de privacy van de aanpalende percelen en in het bijzonder de privacy van verzoekende partijen dreigen aan te tasten;

Dat zoals reeds aangetoond, de achtergevel van het pand ... ter hoogte van de tweede verdieping ... volledig zal bestaan uit een in glas gebouwde schuifdeurconstructie, die zich uitstrekt over de volledige breedte en hoogte van de tweede verdieping; dat hetzelfde geldt met betrekking tot het terras op de tweede verdieping ...

Dat ... geen van de overige panden in de onmiddellijke omgeving terrassen hebben die over de hele breedte van de panden lopen en dat de toegangen tot deze terrassen van de overige panden in de onmiddellijke omgeving niet volledig uit glas bestaan;

Dat het zonneklaar is dat de bestreden beslissing zal zorgen voor een rechtstreekse aanslag op de privacy van verzoekende partijen en de bewoners van het andere buurperceel;

Dat verzoekende partijen geen gebruik meer zullen kunnen maken van hun mooie stadstuin zonder dat elke beweging zal kunnen gadeslagen worden vanuit de 'visbokaal' op de tweede verdieping;

Dat door de specifieke conceptie van het terras op de tweede verdieping en de enorme glaspartij de omwonenden een veel grotere stoornis van de privacy moeten ondergaan dan wat redelijkerwijze van hen zou kunnen verwacht worden mocht het gekozen concept wél aansluiten bij de bouwstijl in de onmiddellijke omgeving;

Dat hetzelfde geldt voor wat betreft het dakterras dat door de bouwaanvraag voorzien wordt en waaromtrent in de bestreden beslissing wordt geponeerd dat de hinder ten opzichte van de aanpalende percelen beperkt zou kunnen worden enkel en alleen omdat de scheidingsmuur er hoogte van het dakterras zou opgetrokken worden;

Dat er immers volledig aan voorbij wordt gegaan dat deze uitbreiding van de scheidingsmuur enkel de scheidingsmuur tussen het perceel [REDACTED] en het perceel [REDACTED] betreft, en dat voor het overige géén hinderbeperkende maatregelen worden opgelegd ten opzichte van het perceel van verzoekende partijen, zodat deze laatsten wél en blijkbaar als enigen alle lasten zullen moeten dragen inzake privacyhinder;

...

Dat met betrekking tot de privacy van het pand van verzoekende partijen ... de ligging in het BPA nr. 61 de vergunningverlenende overheid niet ontslaat van haar verplichting om de aanvraag te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening voor die aspecten die, zoals de privacy, niet geregeld zijn in de bijzondere stedenbouwkundige voorschriften van dat BPA

...

Dat in deze de privacy van verzoekende partijen wel degelijk ernstig in het gedrang komt door de plaatsing van een terras in het midden van het dak ... zonder dat hierbij in enige hinderbeperkende maatregel wordt voorzien; dat ... niets verhindert dat de toekomstige bewoners van het appartement op de tweede verdieping ... toch vrij op de rest van het dak en door de daktuin ... wandelen en ... een volledig zicht zullen hebben op de tuin van

verzoekende partijen, daar uit de bouwaanvraagplannen immers duidelijk blijkt dat het dakterras niet fysiek zal afgesloten worden ...

Dat om al deze redenen de bestreden aanvraag manifest onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, feit waaraan verwerende partij in het bestreden besluit ten onrechte volledig voorbij is gegaan;

...

Verzoekende partijen stellen in een tweede onderdeel dat verwerende partij “de bestreden beslissing in dit verband niet, of minstens ... niet afdoende heeft gemotiveerd, onder meer rekening houdende met de argumentatie ... in hun administratief beroepsschrift en in hun replieknota die werd neergelegd op de hoorzitting”. Zij overwegen daaromtrent het volgende:

“ ...

verzoekende partijen in het kader van onderhavige vergunningsprocedure reeds in extenso hebben gewezen op de niet-overeenstemming van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening, doch dat verwerende partij hier bij het nemen van de bestreden beslissing volledig aan voorbij is gegaan;

...

Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep door de beroepende partijen; dat er in zulk een geval immers onmiskenbaar sprake is van een verzwaring van de formele motiveringsplicht ...

...

Dat verzoekende partijen ... dienden vast te stellen dat de stedenbouwkundige nota en de replieknota niet eens worden vermeld in het bestreden besluit, laat staan dat de inhoud hiervan wordt besproken en beoordeeld op haar merites;

Dat het bestreden besluit voor wat betreft de inpasbaarheid van de piramidevormige constructie op het dak van de tweede verdieping niet eens overweegt of deze al dan niet inpasbaar is in de ordening van de onmiddellijke omgeving; en dat het bestreden besluit evenmin enige overweging bevat betreffende de privacyhinder welke verzoekende partijen zullen moeten ondergaan; evenmin wordt overwogen dat de bouwaanvraag geen ernstige veiligheidsrisico's met zich mee zal brengen;

... dat verwerende partij slechts aanhaalt dat het dakterras op voldoende afstand zou liggen ten opzicht van de straatkant zodat het straatbeeld slechts minimaal zou worden verstoord;

Dat bestreden beslissing overigens niets zegt over het al dan niet in harmonie zijn van de dakconstructie met de omgeving, zoals nochtans opgelegd door art. 11, §1 van de Antwerpse bouwcode ...

Dat dergelijke overwegingen aldus niet volstaan om een afdoende antwoord te bieden op de argumentatie welke werd aangehaald door verzoekers in de administratieve beroepsprocedure; dat de motivering immers afdoende dient te zijn ...

...”

2.

Tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

Tenslotte ... spreekt [REDACTED]

*over privacy en visuele hinder, terwijl hij zelf beschikt over een groot terras op de eerste en tweede verdieping over de ganse breedte van zijn woning dat met een diepte van 1 à 2 meter uitsteekt uit de achtergevel Het moet dan ook gezegd dat hij zelf vanop deze terrassen ruimschoots inkijk heeft in alle tuinen van de buurt, nummers 12, 14, 20 en 22, tot zelfs 24, waardoor hijzelf meer privacy wegneemt van de omwonenden op die manier, en zich een “voordeel” toe eigent waar geen enkele van de burens zich op kan beroepen! Op de foto's is ook duidelijk te zien dat er terrassen zijn op huisnummer 14 (buur aan andere kant van woning [REDACTED]) op de verdiepingen die uitsteken uit de achtergevel en die eveneens inkijk nemen in de omliggende tuinen.
...”*

3.

Verzoekende partijen stellen in hun toelichtende nota nog het volgende:

*“ ...
Verzoekende partij tot tussenkomst ontkent ... geenszins dat de vergunde constructies een uiterst storend element in de omgeving vormen en ontkent niet dat deze zullen zorgen voor een enorme privacy-hinder naar de omwonenden toe.*

Verzoekende partij tot tussenkomst beperkt zich tot de loutere insinuatie dat verzoekers zelf de privacy van de omwonenden zouden schenden (quod non). Verzoekende partij tot tussenkomst verliest hierbij duidelijk uit het oog dat het wettigheidsstoezicht van Uw Raad zich beperkt tot het voorliggend geschil ...

*...
Het pand van verzoekende partijen is niet vergelijkbaar met dat van verzoekende partij tot tussenkomst. Hoewel het eerstgenoemde pand inderdaad over een aantal terrassen beschikt, zijn deze terrassen gelegen op een ruime afstand van de perceelsgrens en springen deze zeker geen 1 à 2 meter uit, ze maken daartegen een insprong. Het pand van verzoekende partijen dateert van 1958, dus lang vóór het BPA ...*

Ten gevolge van de afstand van de buitenste perceelsgrens en de insprong wordt de privacy van de omwonende maximaal beschermd.

Deze gesteldheid staat in schril contrast met hetgeen door de bestreden beslissing vergund werd.

De ... uitbreiding van de tweede verdieping langs de achterzijde bestaat uit een dubbele, volledig in glas opgebouwde schuifdeur, die over de ganse breedte als over de ganse hoogte van de verdieping loopt. Vanuit de tuin van verzoekende partijen zal men aldus de gehele tijd bekeken kunnen worden vanuit de tweede verdieping

*Daarboven komt nog een glazen piramidevormige constructie met toegang tot een dakterras. Het spreekt voor zich dat ook vanop het dakterras inkijk genomen kan worden in de gehele tuin van verzoekende partijen;
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de aanvraag, respectievelijk wat betreft de uitbreiding van de tweede verdieping achteraan en de piramidevormige constructie op het dak en het dakterras, zowel op basis van het aandachtspunt dat betrekking heeft op de visueel-vormelijke aspecten als op basis van de hinderaspecten, onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Zij menen tevens dat de bestreden beslissing, in het licht van hun argumentatie daaromtrent tijdens de administratieve beroepsprocedure, niet dan wel niet afdoende is gemotiveerd.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op ... visueel-vormelijke elementen, ... en op hinderaspecten, ... in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand ...

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ... gemeentelijk plan van aanleg ... waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de (in het kader van het administratief beroep) geuite bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende BPA, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken, voor zover deze niet reeds zijn behandeld en geregeld in de voorschriften van het BPA.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, inzonderheid het uitbreiden van de tweede verdieping van een bestaand gebouw in een aangesloten bebouwing, en het inrichten van een dakterras ter hoogte van de derde verdieping, diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de uit te breiden woning zelf en met de aansluitende woningen, waaronder de woning van verzoekende partijen. De voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO betreffen (alleszins) de visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving was in die optiek van minder doorslaggevende aard, en kan er alleszins niet toe leiden dat de verenigbaarheid ten aanzien van de bestaande woning en de aansluitende bebouwing op de naastliggende percelen buiten beschouwing wordt gelaten.

5.

Het bouwperceel is zoals hoger gesteld gelegen binnen de grenzen van het BPA nr. 61 'Koningin Elisabethlei en omgeving', in een "*strook voor hoofdgebouwen*" (artikel 1.01). De bouwaanvraag diende dan ook in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA. De voor huidige zaak relevante bepalingen luiden als volgt :

"1.01. Strook voor hoofdgebouwen

5° Welstand van de gebouwen

a) dakvorm : plat dak

b) materialen:

gevels : - zichtbaar van de weg ...

- overige gevels : baksteen ...

c) uitsprongen : - gelijkvloers : ...

- op de bovenverdiepingen : ..."

Gelet op geciteerd artikel 1.01. diende de bouwaanvraag, zowel wat betreft de materialen van de uitbreiding van de tweede verdieping als wat betreft de piramidevormige constructie op het dak en het dakterras, door de vergunningverlenende overheid onverminderd te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. In het BPA zijn er inzake de visueel-vormelijke elementen als relevant aandachtspunt voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening immers geen gedetailleerde voorschriften opgenomen in de zin van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 3° VCRO, zodat de vergunningverlenende overheid ter zake nog steeds over een discretionaire bevoegdheid beschikt. Hetzelfde geldt voor wat betreft de beoordeling van de hinderaspecten ten gevolge van de wijze van uitbreiding (achteraan) van de tweede verdieping en ten gevolge van het dakterras met piramidevormige toegangsweg.

6.

Wat betreft de uitbreiding van de tweede verdieping door middel van het bijbouwen achteraan van een volume met terras van 1 meter, waarbij dit (met 1 meter) teruggesprongen deel van de achtergevel over de ganse breedte en hoogte wordt uitgevoerd in glas, wordt in de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van dit onderdeel van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, het volgende overwogen:

" ...

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zowel qua afmetingen als qua bestemming. Ook vanuit het oogpunt van de

goede ruimtelijke ordening kan geoordeeld worden dat de aanvraag inpasbaar is in haar omgeving. Deze omgeving wordt immers gekenmerkt door een gelijkaardige bebouwing met statige woningen bestaande uit hetzij woningen, hetzij appartementen, hetzij kantoren. Qua hoogte is het gevraagde inpasbaar in deze straat. Door de interne verandering en het voorzien van een dakterras op voldoende afstand tov de straatkant verandert het uitzicht tov het straatbeeld minimaal.

Aan de achterzijde van deze reeks woningen is er een sterke diversiteit qua bebouwingswijze tussen de verschillende gebouwen. Het gevraagde is een teruggesprongen glaspartij, opgetrokken over de volledige breedte van het perceel. Rechts ervan is een gebouw van drie bouwlagen met baksteenmetselwerk. Links van het gevraagde heeft de achtergevel een lichte teint, met uitspringende terrassen op de verdiepingen. Ook hier komen meerdere glaspartijen voor in de achtergevel. Verderaf van het betreffende project is er eveneens een mix aan gebouwen aanwezig, die zowel qua bouwstijl als kleur sterk verschillen. Gelet op voorgaande kan geoordeeld worden dat er geen sprake is van een uniformiteit van deze achtergevels.

Om de mogelijke hinder tot de aanpalenden te beperken wordt de scheidsmuur op het dak opgetrokken met ca. 1m (wat conform het BPA is). (eigen onderlijning)

...

De Raad stelt, mede in het licht van de argumentatie van verzoekende partijen in het kader van de administratieve beroepsprocedure, vast dat geciteerde motivering in het bestreden besluit kennelijk niet afdoende is. Verwerende partij kon zich bezwaarlijk beperken tot de overweging dat de aangevraagde “*teruggesprongen glaspartij, opgetrokken over de volledige breedte van het perceel*” verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, gezien er zowel in het gebouw rechts “*van drie bouwlagen met baksteenmetselwerk*” als in het gebouw links waarvan “*de achtergevel een lichte teint heeft, met uitspringende terrassen op de verdiepingen*” ook “*meerdere glaspartijen voorkomen in de achtergevel*”, terwijl “*er geen sprake is van een uniformiteit van deze achtergevels*”. Vooreerst moet worden vastgesteld dat een “*teruggesprongen glaspartij over de volledige breedte van het perceel*”, zonder enig gebruik van “*baksteen*” (zoals voorzien in het BPA) in dit deel van de achtergevel, niet zonder meer kan worden gelijkgesteld met de naastliggende gevels, waarin “*meerdere glaspartijen voorkomen in de achtergevel*”, die evenwel ook deels is opgebouwd uit (bak)steen. Bovendien wordt daarbij geen rekening gehouden met de bestaande gevel(s) van de woning. Tenslotte wordt in deze overwegingen abstractie gemaakt van de privacyhinder voor de burens ten gevolge van deze materiaalkeuze, hoewel een gevelonderdeel in glas evident meer uitzicht biedt op de naastliggende percelen dan een gevel uit stenen en ramen.

De Raad oordeelt dan ook dat uit de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de uitbreiding van de tweede verdieping niet blijkt dat verwerende partij, in het licht van onder meer de opmerkingen daaromtrent van verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure, wat betreft de relevante aandachtspunten inzake de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, voldoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

7.

Wat betreft de piramidevormige constructie op het dak en het dakterras dat via een trap in de piramidevormige constructie kan worden bereikt, wordt in de bestreden beslissing inzake de beoordeling van de verenigbaarheid van dit onderdeel van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, het volgende overwogen:

“ ...

De aanvraag is volledig in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, zowel qua afmetingen als qua bestemming. Ook vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening kan geoordeeld worden dat de aanvraag inpasbaar is in haar omgeving. Deze omgeving wordt immers gekenmerkt door een gelijkaardige bebouwing met statige woningen bestaande uit hetzij woningen, hetzij appartementen, hetzij kantoren. Qua hoogte is het gevraagde inpasbaar in deze straat. Door de interne verandering en het voorzien van een dakterras op voldoende afstand tov de straatkant verandert het uitzicht tov het straatbeeld minimaal.

...

Om de mogelijke hinder tot de aanpalenden te beperken wordt de scheidsmuur op het dak opgetrokken met ca. 1m (wat conform het BPA is). Voor het overige wordt op het dak een groendak voorzien. Het verhogen van het bouwvolume is volledig in overeenstemming met de omringende gebouwen.

...

Verzoekende partijen verwijzen ten aanzien van de piramidevormige constructie op het dak expliciet naar hun uiteenzetting onder het derde middel op basis van de (ontstentenis van) harmonie van de dakvorm, die zij als integraal hernomen beschouwen. De Raad verwijst voor de beoordeling van dit middelonderdeel wat betreft de visueel-vormelijke elementen dan ook naar zijn beoordeling van het derde middel wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde met de artikelen 7 en 11 van de Bouwcode.

Wat betreft de privacyhinder ingevolge de inrichting van een dakterras stelt de Raad, mede in het licht van de argumentatie van verzoekende partijen in het kader van de administratieve beroepsprocedure, vast dat geciteerde motivering in het bestreden besluit kennelijk niet afdoende is. Verwerende partij kon zich bezwaarlijk beperken tot de overweging dat “door het voorzien van een dakterras op voldoende afstand tov de straatkant het uitzicht tov het straatbeeld minimaal verandert”, en dat “de scheidsmuur op het dak wordt opgetrokken met ca. 1m (wat conform het BPA is) om de mogelijke hinder tot de aanpalenden te beperken”. De overweging dat het dakterras wordt ingeplant op voldoende afstand van de straatkant maakt abstractie van de privacyhinder voor (de tuinen van) de burens, waaronder verzoekende partijen. Bovendien wordt de verhoging van de scheidsmuur op het dak, die klaarblijkelijk noodzakelijk is “om de mogelijke hinder tot de aanpalenden te beperken”, slechts voorzien op de perceelgrens met één aanpalende, met name de scheidsmuur tussen het bouwperceel en het buurperceel aan de andere zijde dan deze met verzoekende partijen, ten aanzien van wie geen hinder beperkende maatregelen worden voorzien.

De Raad oordeelt dan ook dat uit de motivering van de bestreden beslissing met betrekking tot de inrichting van een dakterras niet blijkt dat verwerende partij, in het licht van onder meer de opmerkingen daaromtrent van verzoekende partijen tijdens de administratieve beroepsprocedure, wat betreft de relevante aandachtspunten inzake de visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten, voldoende rekening heeft gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

E. Vijfde middel

Het vijfde middel wordt 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 tussenkomende partij is ontvankelijk.

2. Het beroep is ontvankelijk en in de aangeven mate gegrond.

De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 10 mei 2012, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het renoveren en uitbreiden van een woning met kantoor tot een meergezinswoning met kantoor op een perceel gelegen te [REDACTED], met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

3.

4. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen en dit binnen een vervalttermijn van 4 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.

5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 525 euro, ten laste van verwerende partij.

6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 april 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Pascal LOUAGE