

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0527 van 12 december 2012
in de zaak 1112/0616/A/4/0548

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven VERNAILLEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 25 april 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 februari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 18 november 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van het verbouwen van 3 woningen naar 3 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 3 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Olivier VERHULST die loco advocaat Sven VERNAILLEN verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Kristof HECTORS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De 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.

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 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 20 juni 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 4 juli 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

1.

Op 30 januari 2009 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het verbouwen van drie woningen naar een meergezinswoning.

Op verschillende punten werden de werken anders uitgevoerd dan de verleende vergunning. Onder meer werden verschillende bouwlagen dieper uitgevoerd dan vergund.

Een eerste regularisatieaanvraag werd op 29 januari 2010 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen.

De tussenkomende partij diende een tweede regularisatieaanvraag in. Op 11 juni 2010 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een regularisatievergunning. De verwerende partij besliste, na administratief beroep van de verzoekende partij, om een vergunning te weigeren.

Op 12 augustus 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen opnieuw een regularisatieaanvraag in. Het is deze aanvraag die het voorwerp is van de bestreden beslissing.

2.

De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 september 2011 tot en met 9 oktober 2011, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De brandweer van Antwerpen brengt op 30 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 18 november 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag voorziet thans in een aantal aanpassingen om tegemoet te komen aan de door de deputatie geformuleerde argumenten. Het ontwerp op tal van vlakken verbeterd ten opzichte van de eerste vraag voor regularisatie van 2010. Onderstaand een overzicht:

- *Op het gelijkvloers (leefgedeelte appartement 1) worden de leefruimte en bureau samengevoegd zodat het middengedeelte beter verlicht wordt. Aan de bouwdiepte wijzigt niets.*
- *Op de eerste verdieping (slaapgedeelte appartement 1) werd reeds in 2009 een terras vergund, doch daar de hoogte van de afscheiding onvoldoende was, wordt in voorliggende aanvraag een ophoging van de scheidingsmuur in aansluiting met de linkerbuur achteraan voorzien van 4.30 tot 5.20. Het klopt dat de achtertuinmuur van het perceel Lange Leemstraat, nr 67 verhoogt met 90 cm, doch gelet op de beperkte hoogte dat de scheidingsmuur moet opgetrokken worden en de relatief grote diepte van het aanpalende perceel, is deze aanvaardbaar. Ook het raamvlak werd meer naar de perceelsgrens verplaatst, wat met de ophoging van de scheidingsmuur, aanvaardbaar is.*
- *Op de tweede verdieping (appartement 2) is in aansluiting met de rechterbuur een bijkomend volume gerealiseerd die de keuken en een terras omvat. Het college oordeelde in 2010 reeds dat gelet op de uitbouw van de rechterbuur, deze bouwdiepte aanvaardbaar is. In voorliggende aanvraag komt de raam in de zijmuur, met zicht op de buur, te vervallen (uit de eerste regularisatie) en wordt het terras afgescheiden met een mat glazen terrasscherp. Deze wijzigingen lossen de privacyproblemen op.*
- *Op de derde verdieping (appartement 2) is eveneens de uitbouw in aansluiting met de rechterbuur terug te vinden. Ook hier worden de privacyproblemen opgelost daar het raam in de zijmuur vervalt, het terras een matglazen terrasscherp krijgt en het terras*

bovendien meer teruggetrokken in aansluiting met de bebouwing bij de linkerbuur wordt georganiseerd.

- *Op de vierde verdieping / zolderverdieping (aanvullend slaapgedeelte van appartement 3) wijzigen de zolderruimtes in slaapkamers. Dit is mogelijk door twee nieuwe dakkapellen een voldoende vrije hoogte verzekeren.*
- *De gevel wijzigt ten aanzien van de vergunde gevel in 2009. De gevel in huidige aanvraag is echter een sterke verbetering ten aanzien van de eerste regularisatie uit 2010 en kan beschouwd worden als passend in de omgeving.*
- *In functie van brandveiligheid worden tal van inspanningen geleverd. Het advies van brandweer is dan ook gunstig.*

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 20 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 februari 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 13 februari 2012 beslist de verwerende partij op 16 februari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Voorliggend dossier kent een uitgebreide historiek. Het gebouw werd niet conform de initiële vergunning gebouwd. Voorliggende aanvraag is een tweede regularisatieaanvraag met de nodige aanpassingen om alsnog een vergunning te krijgen voor het geheel. In de eerder weigering door de deputatie (30/09/2010) werd geoordeeld dat de volumes van de aanpalenden minder diep gebouwd zijn, met uitzondering van het rechter gebouw, waardoor de nieuwe bouwdiepte niet kon vergund worden. Op foto's van het achterliggende gebied is te zien dat bijna alle gebouwen een minder diepe achterbouw hebben en het binnengebied respecteren. Bij de initiële vergunning werd een uitbreiding van de bouwdiepte toegelaten op het gelijkvloers en de eerste verdieping. Een uitbreiding werd echter gebouwd op alle verdiepingen, met uitzondering van de dakverdieping.

Gelet op de besprekingen en de aanpassingen die werden doorgevoerd om tegemoet te komen aan de opmerkingen van het eerdere weigeringsbesluit, dient het volgende geoordeeld te worden.

Vanaf de tweede verdieping worden de ramen die uitkijken op de tuin van beroeper dicht gemetseld. Op die manier zal er geen rechtstreekse inkijk meer zijn naar de tuin van beroeper. Dit vermindert de privacy hinder aanzienlijk. Ook de bouwdiepte wordt op de verdiepingen trapsgewijs afgebouwd. Zodat er een overgang gecreëerd wordt van de oorspronkelijke vergunde bouwdiepte naar de bouwdiepte van de rechterbuur. De bouwdiepte op de 3^{de} verdieping bedraagt dan 12.11m. Zo ontstaan er ook iets grotere terrassen wat het gebruiksgenot tegoe komt. De terrassen worden afgeschermd met melkglas zodat ook de zijdelingse inkijk beperkt wordt. De terrasmuur van het dakterras op de 1^{ste} verdieping wordt verhoogd naar 2m gemeten vanop het terras zodat ook hier geen inkijk meer is in de tuin van de aanpalende. De ramen in de achtergevel tegen de scheiding worden op voldoende afstand van de perceelsgrens ingeplant (60cm) op verdieping 2 en 3. Intern werden de badkamer in de slaapkamer op de dakverdieping geschrapt en de kamerindeling op de 2^{de} verdieping aangepast zodat deze voldoende kwalitatief worden.

De hinder die gecreëerd werd de wederrechtelijke werken wordt door de aanpassingen drastisch beperkt en aanvaardbaar geacht naar de omgeving toe. De bouwhoogtes, bouwdieptes en gebruikte materialen integreren zich voldoende in de omgeving.

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

De bestreden beslissing werd op 9 maart 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 25 april 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van het pand gelegen aan de Lange Leemstraat 67, dat de tuin van dit pand paalt aan het betrokken bouwperceel en dat:

“ ...

De realisatie van de vergunning zal tot gevolg hebben dat verzoekende partij onmiddellijke inzichten zal moeten dulden van het pand in zijn tuin en in zijn woning, de privacy zal worden geschonden en de lichtinval zal worden beperkt.

Verzoekende partij zal de waarde van het onroerend goed gelegen aan de Lange Leemstraat 67 te 2018 Antwerpen zien dalen na de uitvoering van het bestreden besluit. Het nadeel van het gevolg van de uitvoering van het bestreden besluit volgt duidelijk uit de hieronder besproken middelen.

...”

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partij, stellende dat het loutere nabuurschap niet volstaat, dat inkijk in verstedelijkte en dens gebouwde gebieden niet ongebruikelijk is en dat:

“ ...

De vergunninghouder heeft niettemin tal van aanpassingen gedaan om tegemoet te komen aan de wensen van de beroepsindiener, die esthetisch passen binnen het project.

De gelijkvloerse woongelegheden van het gevraagde project heeft een private achtertuin ommuurd. Het onderste appartement heeft ook nog een dakterras aansluitend op de slaapkamer.

De scheidingsmuur zal opgetrokken worden tot een hoogte van 2,00m zodat er geen inkijk is naar de omliggende, aanpalende tuinen.

Het appartement op de tweede verdieping heeft een terras aan de keuken. Aan de linkerzijde wordt hier een mat glazen terrasscherp (hoogte 1,80m) voorzien zodat er geen inkijk is naar de aanpalende bureu.


Het appartement op de derde verdieping heeft eveneens een terras aan de keuken en wordt eveneens afgeschermd door een mat glazen terrasscherp (hoogte 1,80m) voor de privacy. Aan de rechterzijde is dit terras afgeschermd door de gemene muur (>2,00m hoogte).

Het dakterras zelf laat geen rechtstreekse of onrechtstreekse inzichten toe (zie foto p. 15).

Alle ramen aan de achterzijde van het gebouw zijn naar de achterste perceelsgrens gericht. Er is een raam op de eerste verdieping welk op het dakterras uitgeeft. Echter de gemene muur van dit dakterras wordt opgetrokken tot een hoogte van 2,00m boven dit dakterras. Op deze manier is er geen inkijk vanop het dakterras naar de linkeraanpalende en de zijdelingsaanpalende.

...

De vergunninghouder kan nog in herinnering brengen dat in de vergunning van 30 januari 2009 op de eerste verdieping in een terras in de achterbouw werd voorzien, met schuifdeur als toegang en op de vierde verdieping, de dakverdieping, in een terras. Tegen deze stedenbouwkundige vergunning werd geen beroep ingesteld. De vergunning is dan ook definitief. Overigens werd eveneens tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar ingediend.

*Tenslotte kan er geen sprake zijn van een beperking van de bezonning van het perceel van beroepende partij. De achterbouw is immers ingeplant aan de noordoostelijke zijde ten opzichte van het pand en de tuin van beroepende partij, en de zontoetreding van het perceel van beroepende partij wordt volledig bepaald door het pand, gelegen aan de  (het pand rechts van de vergunninghouder). Uit nader onderzoek - een nota bezonning, opgemaakt m.b.t. de vorige aanvraag, die leidde tot de vergunningsweigering door de Deputatie (**STUK 16**) blijkt trouwens dat de zon enkel 's ochtends om 5u30 in het noordoosten staat, en nooit hoger dan 20°.*

De beroepsindiener betwiste in zijn beroepschrift voor de Deputatie in essentie niet dat de aanvraag aan zijn wensen over privacy, burenhinder e.d. tegemoet komt, maar stelt vooral dat hij niet gelooft dat de vergunninghouder het project conform de vergunning zal uitvoeren. Het voorwerp van de aanvraag is het gevraagde project. Het is dit project dat dient te worden getoetst aan de planologische bestemming, de goede ruimtelijke ordening e.d.m. Indien zou blijken dat de vergunninghouder de vergunning niet conform zou uitvoeren, hetgeen allerminst haar intentie is, staan hiervoor de wettelijke actiemogelijkheden voor de beroepsindiener open. Er kan uiteraard hoegenaamd niet van worden uitgegaan dat de vergunninghouder de vergunning niet conform zou uitvoeren.

...

Uit het Collegebesluit en uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat er van dergelijke hinder geen sprake kan zijn. ...

Gelet op deze uitvoerige motivering, mag worden verwacht dat verzoeker uitvoerig met bewijsstukken stoffeert waarom zij toch meent hinder of nadelen te kunnen ondervinden. Terzake blijft hij in gebreke.

Dit klemte te meer, nu in het beroepsschrift bij de Deputatie nog wel werd aangevoerd inzake goede ruimtelijke ordening dat zij hinder zou ondervinden inzake privacy, inkijk en burenhinder, terwijl dit thans in de middelen in het verzoekschrift niet meer terugkomt. Verzoeker legt zich dus neer bij de beoordeling van de Deputatie terzake en kan deze dan ook niet dienstig inroepen ter adstructie van haar belang, zonder hiertoe afdoende draagkrachtige stukken naar voor te brengen, die aantonen dat, niettegenstaande de bevindingen in de bestreden beslissing, zij toch hinder zou lijden.

Ook waardevermindering wordt niet aangetoond. Er worden zelfs geen schattingsverslagen voorgelegd. Integendeel heeft het nieuwbouwproject een waardevermeerdering voor de gehele buurt.

...

De verzoekende partij herhaalt in haar toelichtende nota dat zij hinder en nadelen zal ondervinden door de bestreden beslissing naar inkijk, privacy, zicht en lichtinval en dat haar uitzicht op het binnengebied zal worden omgevormd tot een uitzicht op een “massieve achterbouw”. Verder verwijst de verzoekende partij naar haar “financiële en morele lijdensweg” door de eerdere procedures bij de kortgedingrechter en beslagrechter ten gevolge van de handelingen van de tussenkommende partij.

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de regularisatieaanvraag onder meer betrekking heeft op het dieper uitbouwen van de bouwlagen op de tweede en derde verdieping.

Het wordt niet betwist dat de stadstuin van de verzoekende partij onmiddellijk paalt aan het bouwperceel en een rechtstreeks zicht geeft op de achterbouw van het betrokken bouwperceel. Het kan nauwelijks ontkend worden dat het aangevraagde een impact zal hebben op het uitzicht van de verzoekende partij.

De verzoekende partij maakt in haar betoog aannemelijk dat zij als buur hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet worden aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schendingen aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“
...

De gemeentelijke bouwverordening van de stad Antwerpen (bouwcode), goedgekeurd door de gemeenteraad 25 oktober 2010, van kracht sinds 4 april 2011, stelt in artikel 10:

“Artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte

§1 Bij nieuwbouw, functiewijziging of **een grondige verbouwing** moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte **in harmonie zijn met het referentiebeeld**, zoals nader bepaald in Art. 7. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.

§2 Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte **moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding** ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, **in de tuinen en in de omgeving**.

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.”

(eigen accentuering)

...

In een eerder besluit over de dezelfde aanvraag (zie feitenrelaas) weigerde de deputatie de aanvraag dd. 30 september 2010 en stelde in het weigeringsbesluit:

“De volumes van de aanpalenden zijn vrij eenvoudig en, behalve bij de rechterbuur, veel minder diep gebouwd.”

In dat besluit gaf de deputatie reeds een duidelijk oordeel over het “referentiekader” zoals bedoeld in art. 7, §2 van de Antwerpse Bouwcode. Namelijk vrij eenvoudige volumes die niet zo diep gebouwd zijn, met uitzondering van de rechterbuur. Dit referentiekader is t.a.v. het besluit dd. 30 september 2010 ongewijzigd gebleven. Het ongewijzigde referentiekader wordt bevestigd in het bestreden besluit waar wordt gesteld: ...

Ondanks het ongewijzigd referentiekader heeft de deputatie in tegenstelling tot haar eerder besluit van 2010 nu geoordeeld dat de aanvraag wel in overeenstemming is met het referentiekader, zonder enig aanwijsbaar of afdoende motivering. De trapsgewijze afbouw van de bouwdiepte waarnaar het bestreden besluit verwijst, was immers ook reeds het geval bij de eerdere aanvraag.

Gelet op deze tegenstrijdige besluitvorming kan alleen maar worden besloten dat het bestreden besluit een schending vormt van art. 2 en 3 van de formele motiveringswet, alsook een schending van het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

...

De aanvraag is duidelijk niet in overeenstemming met de bestaande bouwdiepte van de percelen waardoor art. 1.1 van de vorige gemeentelijke bouw en woningverordening en art. 10 en 7 van de nieuwe bouwcode wordt miskend. De aanvraag is daardoor ook niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Huidige aanvraag is kennelijk niet in overeenstemming het referentiekader en dus niet in overeenstemming met art. 10 van de bouwcode (art. 1.1 van de vroegere bouwcode). De aanvraag is zodoende niet in overeenstemming met de heersende stedenbouwkundige voorschriften zoals bedoeld in art. 4.3.1, 1°, a VCRO. Evenzeer is de toetsing door de overheid kennelijk onredelijk en onzorgvuldig gebeurd, zoals bedoeld in art. 4.8.3, §2 VCRO. De aanvraag is niet in overeenstemming met art. 4.3.1, 1°, b VCRO. De aanvraag diende te worden geweigerd.

...”

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

Het valt al meteen op dat de interpretatie van verzoeker van deze harmonieregel, in het licht van het referentiebeeld, te eng en dus niet conform de Antwerpse Bouwcode is. Het College beoordeelt de aanvraag wel degelijk vanuit het logische geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.

Verzoeker verliest hierbij volledig uit het oog dat de harmonieregel niet oplegt dat alle uiterlijke kenmerken zomaar gekopieerd moeten worden en dat het gebouw dus niet uniform of eenvormig moet zijn met de omgeving. Verzoeker gaat geheel onterecht van het tegendeel uit.

...

Uit het Collegebesluit blijkt duidelijk waarom de aanvraag, ook voor wat betreft de bouwdiepte, verenigbaar is met de harmonieregel en de goede ruimtelijke ordening.

...

Verzoeker gaat er trouwens aan voorbij dat haar perceel zich quasi op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] bevindt. Het volgt uit de constitutie van het bouwblok zelf (zoals overigens vele bouwblokken in de stad bestaan) dat de tuin van verzoeker ingesloten ligt tussen aanpalende gebouwen. Hoekpercelen dienen immers in dens bebouwde zones in principe zeer vaak bebouwing aan de achterzijde van het perceel, direct aanpalend aan de achterzijde van hun tuin, te tolereren. De bouwdiepte van het perceel van de vergunninghouder vormt trouwens, zoals hierboven aangetoond, een ruimtelijk aanvaardbare overgang tussen de bouwdiepten van de hoekpercelen naar de percelen rechts van het terrein, die een grotere bouwdiepte hebben.

*Overigens was in de vergunning van 30 januari 2009 ook reeds een bouwdiepte van 15m voorzien (**STUK 4**). Tegen deze stedenbouwkundige vergunning werd geen beroep ingesteld. De vergunning is dan ook definitief. Overigens werd eveneens tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar ingediend.*

Geenszins is de voorziene bouwdiepte dan ook "abnormaal", nu deze niet meer is dan een bevestiging van het bestaande evenwicht tussen de aanpalende eigendommen.

Verder is er geen sprake van een schending van het beleid inzake "binnengebieden" van de Stad. De tuin van verzoeker is immers geen binnengebied, maar wel de achterzijde van een perceel dat uitgaat op de openbare weg. Binnengebieden zijn immers in de regel

grotere open gebieden in het midden van een bouwblok, die nog moeten worden ontsloten naar de openbare weg, en waarvoor er specifieke ruimtelijke condities gelden.

Ook geeft verzoeker niet aan waarom er sprake zou zijn van een binnengebied, en welke het precieze beleid is van de Stad terzake. Zij komt niet verder dan ongefundeerde beweringen.

Geconcludeerd moet alleszins worden dat de bouwdiepte refereert naar de bouwdiepte van aanpalende woningen langs de rechterzijde van het gebouw, en in het bouwblok en dus verenigbaar is met de harmonieregel in de Antwerpse Bouwcode en inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Onderhavig middel stelt scherp dat ondanks een ongewijzigd referentie kader en een ongewijzigde aanvraag voor wat het volume betreft, het bestreden besluit oordeelt dat de aanvraag wel in overeenstemming is met het referentiekader hoewel de deputatie in een eerder besluit (30 september 2010) oordeelde dat de aanvraag niet in overeenstemming was met het referentiekader. Eénzelfde referentiekader en een ongewijzigde aanvraag voor wat betreft het volume (de trapsgewijze afbouw was reeds voorzien in de aanvraag die werd geweigerd dd. 30 september 2010 geeft dus een verschillend besluit van de deputatie, respectievelijk dd. 30 september 2010 en dd. 16 februari 2012. De gewijzigde beoordeling werd niet gemotiveerd. Geen enkele motivering werd teruggevonden in het bestreden besluit aangaande de reden tot afwijking van de motivatie dat de aanvraag. Om die reden vormt het bestreden besluit dan ook een schending van art. 4.3.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), art. 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, alsook van het rechtszekerheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Tot slot wenst verzoekende partij nog te benadrukken dat de stelling van tussenkomende partij op blz. 20 van haar nota dat de vergunning van 30 januari 2009 ook reeds een bouwdiepte van 15m voorzag, manifest fout is. deze vergunning hield immers geenszins de creatie van het gehele bouwvolume achteraan in.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de tussenkomende partij, in strijd met de stedenbouwkundige vergunning van 30 januari 2009, in de achterbouw van het betrokken pand twee bijkomende bouwlagen heeft opgericht. Waar in de vergunning van 30 januari 2009 een uitbreiding van de bouwdiepte slechts werd toegelaten op het gelijkvloers en de eerste verdieping, heeft de tussenkomende partij de uitbreiding eveneens gerealiseerd op de tweede en derde verdieping.

De verwerende partij oordeelde in haar beslissing van 30 september 2010 over de eerdere regularisatieaanvraag van de tussenkomende partij onder meer als volgt:

“ ...

Het ontwerp wijkt af van de gemeentelijke bouw- en woningverordening wat betreft:

- art. 1.1 inplanting, afmetingen, bezonning en dagverlichting. De inplanting, hoogte en bouwdiepte moeten zo opgevat worden dat een minimale bezonning en dagverlichting van alle voor bewoning bestemde lokalen in het gebouw zelf en in de omgeving verzekerd worden of blijven. Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen slechts minimaal beïnvloed worden. Voor de bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepten in het bouwblok. De panden in de directe omgeving zijn behalve de rechterbuur minder diep gebouwd, zeker op de verdiepingen. Door de voorgestelde indeling ontvangen niet alle ruimtes midden in het gebouw voldoende licht en lucht.
- art. 48 beerputten en septische stelsels. Er dient een septische put voorzien te worden.
- art. 56 hoogte van lokalen. De sanitaire ruimtes moeten minimaal 2,20m hoog zijn over 2/3 van de oppervlakte bij schuine zoldering. De badkamer links op verdieping 4 voldoet hier niet aan.
- art. 57.1 alle sanitaire ruimtes moeten voldoende verlucht worden.
- art. 57.2 verluchting van woon-, slaapkamers en keukens. Slaapkamer 3 op verdieping 1 heeft een raam dat volledig in een hoek van de kamer staat tegenover de kastruimte. Er komt onvoldoende licht in de kamer in verhouding tot de grootte ervan. De leefruimte op verdieping 2 ontvangt onvoldoende licht. Er komt enkel licht binnen via de lichtkoker. Er zijn geen opengaande ramen voor verluchting.

De voorwaarden uit het brandweeraadvies dienen strikt nageleefd te worden.

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

Het perceel van beroeper is verkeerd weergegeven op de plannen. Er bevindt zich geen gelijkvloerse bebouwing op de perceelgrens. De indruk wordt gewekt dat de gevraagde bebouwing aansluit op de omgevende bebouwing langs alle zijden behalve de tuinzone.

De volumes van de aanpalenden zijn vrij eenvoudig en, behalve bij de rechterbuur, veel minder diep gebouwd. De verspringingen in de volumes en de vele verspringende terrassen zorgen voor inkijk zowel naar de achterliggende als naastliggende percelen. In de eerdere vergunning was de inkijk en ruimtelijke impact veel beperkter doordat de ramen en de terrassen enkel naar de achterzijde van het perceel waren gericht. Bovendien zijn door de grote bouwdiepte niet alle leefruimtes even kwalitatief en voorzien van voldoende licht en lucht.

Op de foto's van beroeper is te zien dat er grote inkijk is vanop het terras op de eerste verdieping in de tuin van beroeper. Op de vergunde en aanvraagplannen wordt voorzien dat de muur wordt opgetrokken tot 2m hoogte. De aanvrager heeft dit echter niet zo uitgevoerd waardoor er onaanvaardbare hinder is.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke bouwverordening.

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

...

In de bestreden beslissing wordt aangaande de hiervoor aangehaalde beslissing overwogen:

“
...

In de eerdere weigering door de deputatie (30/09/2010) werd geoordeeld dat de volumes van de aanpalenden minder diep gebouwd zijn, met uitzondering van het rechter gebouw, waardoor de nieuwe bouwdiepte niet kon vergund worden. Op foto's van het achterliggende gebied is te zien dat bijna alle gebouwen een minder diepe achterbouw hebben en het binnengebied respecteren. Bij de initiële vergunning werd een uitbreiding van de bouwdiepte toegelaten op het gelijkvloers en de eerste verdieping. Een uitbreiding werd echter gebouwd op alle verdiepingen, met uitzondering van de dakverdieping.

...”

Uit de aangehaalde overwegingen blijkt dat de verwerende partij omtrent de eerdere regularisatieaanvraag oordeelde dat de “nieuwe bouwdiepte” – waarmee duidelijk de onvergunde uitbreiding op de tweede en derde verdieping in de achterbouw wordt bedoeld – niet kon vergund worden omdat “bijna alle gebouwen een minder diepe achterbouw hebben en het binnengebied respecteren”.

2.

De regularisatieaanvraag die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing voorziet niet in een wijziging van de bouwdiepte op de tweede en derde verdieping van het betrokken pand ten aanzien van de eerdere regularisatieaanvraag.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat “de bouwhoogtes, bouwdieptes en gebruikte materialen (...) zich voldoende (integreren) in de omgeving”, hetgeen onmiskenbaar een tegenovergestelde beoordeling uitmaakt van haar eerdere beslissing van 30 september 2009.

Uit de bestreden beslissing blijken echter niet de redenen voor de gewijzigde beoordeling. Het blijkt niet waarom de verwerende partij, in tegenstelling tot haar eerdere beoordeling, oordeelt dat “de (...) bouwdieptes (...) zich voldoende (integreren) in de omgeving”.

De overweging in de bestreden beslissing dat “de bouwdiepte (...) op de verdiepingen trapsgewijs (wordt) afgebouwd” heeft betrekking op een gegeven dat niet verschillend is van de eerdere regularisatieaanvraag en doet derhalve aan de vorige vaststelling geen afbreuk. De overweging dat “de hinder die gecreëerd werd de wederrechtelijke werken (...) door de aanpassingen drastisch (wordt) beperkt en aanvaardbaar geacht naar de omgeving toe” doet aan de voorgaande vaststelling evenmin afbreuk, aangezien dit een beoordeling betreft van de hinderaspecten van het aangevraagde en niet van de verenigbaarheid van aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wat het aspect van de bouwdiepte betreft.

De conclusie van het bovenstaande is dat het bestreden besluit in het licht van de omstandigheden van de zaak geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 februari 2012, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regularisatie van het verbouwen van 3 woningen naar 3 appartementen op een perceel gelegen te ■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomen de partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 december 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ingrid VAN AKEN

Nathalie DE CLERCQ