

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1515 van 30 augustus 2016
in de zaak 1213/0374/A/8/0351

In zake:

1. mevrouw **Myriam LAUWEREYS**
2. de heer **Johan VAN GRIEKEN**

vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Achkiff DRISS**

vertegenwoordigd door:
advocaat Dimitri PRESSMAN
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Ruytenburgstraat 41
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 7 september 2012 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van appartementen en een commerciële ruimte.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2140 Borgerhout (Antwerpen), Turnhoutsebaan 223-225, met als kadastrale omschrijving sectie A, nummers 692 N en 691 E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 april 2014, waar de kamervoorzitter de behandeling van de zaak ambtshalve heeft verdaagd naar de openbare zitting van 1 juli 2014, en aan tussenkomenende partij de mogelijkheid heeft gegeven om een afschrift van de eerste stedenbouwkundige vergunning met de bijhorende plannen te bezorgen, samen met een aanvullende nota. De overige procespartijen krijgen de kans om daarop te reageren met een aanvullende nota.

Tussenkomenende partij diende een afschrift van de eerste stedenbouwkundige vergunning met de bijhorende plannen en een aanvullende nota in. Verzoekende partijen dienden eveneens een aanvullende nota in.

3.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 1 juli 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld, de debatten werden gesloten en de zaak in beraad werd genomen.

Met een beschikking van 16 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met een tussenarrest van 21 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0823 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en partijen opnieuw opgeroepen om te verschijnen op de openbare zitting van 12 april 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS die *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnt voor verzoekende partijen, en advocaat Bernadette VAN LIDTH DE JEUDE die *loco* advocaat Dimitri PRESSMAN verschijnt voor tussenkomenende partij, zijn gehoord. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Op 18 juni 2012 (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 *“de regularisatie van appartementen en commerciële ruimte”*.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een meergezinswoning in gesloten bebouwing, met een handelsgelijkvloers over de volledige perceeldiepte, waarvoor door verwerende partij op 12 februari 2009 een vergunning werd verleend.

Tussenkomende partij wenst met de regularisatie klaarheid te scheppen met betrekking tot de linker scheimuur van de gelijkvloerse handelszaak, die moet worden opgetrokken om de commerciële ruimte achteraan op het perceel te kunnen verwezenlijken. Voorts beoogt de aanvraag de verschuiving van de inkomdeur van het handelsgelijkvloers binnen de vergunde glaspertij van de vitrine en een aanpassing van het aantal lichtkoepels.

2.

De percelen zijn volgens het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979, gelegen in woongebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 juli tot en met 3 augustus 2012, wordt door eerste verzoekende partij een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 23 augustus 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 7 september 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op het regulariseren van een handelspand en zeven appartementen. Op het gelijkvloers zal de deels open ruimte volledig worden benut door de nieuwe commerciële ruimte. Alle dragende muren en delen zal men verwijderen en opvangen door een nieuwe structuur.

...

De aanvraag werd ingediend omwille van een onduidelijkheid omtrent de verhoging van de scheidsmuur van het gelijkvloers voor de uitbreiding van de handelsruimte.

De voorgestelde profielwijziging van de scheidsmuur neemt niet op ontoelaatbare wijze zon en licht weg van de aanpalende percelen. Een dergelijke tuinmuurhoogte is dan ook stedenbouwkundig aanvaardbaar in stedelijke context en er zal vanwege de oriëntatie van de percelen slechts beperkt zonlicht worden weggenomen.

...

De aanvraag is ook verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze vatbaar is voor vergunning mits voldaan wordt aan de voorwaarden.

... ”

4.

Eerste verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 12 oktober 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 november 2012 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 december 2012 beslist verwerende partij op 6 december 2012 om het administratief beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

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

De aanvraag betreft de regularisatie van een reeds door de deputatie vergunde verbouwing van een pand tot meergezinswoning met handelsgelijkvloers waarbij het terrein op het gelijkvloers over de ganse oppervlakte wordt volgebouwd. De hoogte van het platte dak van deze gelijkvloerse uitbreiding bedraagt 3,96m. Tijdens de uitvoering blijkt dat de scheimuur links van de aanvraag dient opgehoogd te worden om dit platte dak mogelijk te maken. Dit stond niet duidelijk aangeduid op de aanvraagplannen van de vorige aanvraag. De scheimuur zou volgens de beroeper met ongeveer een halve meter opgetrokken worden. Verder stelt de beroeper dat deze ophoging aanvankelijk niet voorzien was binnen deze aanvraag. De huidige regularisatie werd ingediend om de discussie omtrent deze scheimuurophoging met de burens links achteraan op te helderen, omdat op de plannen van de vorige aanvraag deze scheimuurophoging niet expliciet aangeduid stond.

Het is anderzijds wel degelijk af te leiden uit de vorige aanvraagplannen dat er een scheimuurophoging nodig is, wanneer men een vergelijking maakt tussen de doorsnede B-B bestaande toestand en doorsnede B-B nieuwe toestand. De oorspronkelijke scheimuur heeft volgens deze snedes een hoogte van ongeveer 3,4m, terwijl een gelijkvloerse uitbreiding voorzien wordt met een hoogte van 3,96m waarbij logischerwijze de scheimuur links opgetrokken zal moeten worden tot een hoogte van ongeveer 4,3m.

De huidige regularisatie is dan ook niet werkelijk een regularisatie maar eerder een verduidelijking van de plannen van de vorige aanvraag betreffende de nieuwe hoogte van de scheimuur links. In essentie verandert er dus niets aan het gevraagd op zich. De deputatie oordeelde reeds in haar besluit van 10 februari 2009 dat deze aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen (ROB/08-610). Aangezien de huidige regularisatie in wezen geen verschillen toont met de vorige aanvraag maar enkel een verduidelijking is betreffende de nodige ophoging van de scheimuur links, blijft het standpunt van de deputatie d.d. 10 februari 2009 gelden. De aanvraag zoals ze nu voorligt kan nog steeds voor vergunning in aanmerking komen onder de voorwaarden gesteld in dit besluit.
“ ...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De griffie van de Raad deelt verzoekende partijen met een aangetekende brief van 4 december 2013 mee dat verwerende partij (enkel) het administratief dossier heeft ingediend en dat het volledig dossier elke werkdag op de griffie van de Raad kan worden geraadpleegd. In dezelfde brief wordt aan verzoekende partijen gemeld dat zij binnen een vervalt termijn van dertig dagen na de betekening van die brief (met name tot en met 6 januari 2014) een toelichtende nota kunnen indienen

2.

Verzoekende partijen dienen met een aangetekende brief van 3 januari 2014 tijdig een toelichtende nota in, conform artikel 32 Procedurebesluit. In deze nota stellen zij dat zij bij gebreke aan meegedeelde inventaris van het administratief dossier niet konden nagaan welke stukken er door verwerende partij in het administratief dossier werden neergelegd, inzonderheid met betrekking tot de plannen van de regularisatieaanvraag in vergelijking met de plannen van de stedenbouwkundige vergunning van 10 februari 2009. Om die reden maken zij uitdrukkelijk voorbehoud *“voor inzage van deze plannen en eventuele uitbreiding van de middelen na kennisname van deze stukken”*.

In navolging hiervan dienen verzoekende partijen met een aangetekende brief van 13 januari 2014, onder verwijzing naar voormeld uitdrukkelijk voorbehoud in hun toelichtende nota, een bijkomende nota in, waarin zij *“een nadere uitbreiding van het eerste middel maken”*.

3.

Verzoekende partijen wisten sinds 5 december 2013 dat het administratief dossier ter inzage lag op de griffie van de Raad, met inbegrip van de inventaris van de stukken. Zij beschikten derhalve over een redelijke termijn om het dossier, indien gewenst, in te kijken, vooraleer een toelichtende nota in te dienen. Het Procedurebesluit voorziet geen mogelijkheid om na de vervalt termijn (van 30 dagen) voor het indienen van een toelichtende nota, nog een bijkomende nota in te dienen. Verzoekende partijen tonen ook niet aan dat zij de argumenten en stavingstukken in hun bijkomende nota niet reeds bij hun toelichtende nota konden voegen.

Gelet op voormelde vaststellingen oordeelt de Raad dat de bijkomende nota van verzoekende partijen uit de debatten wordt geweerd.

V. TUSSENKOMST

1.

De heer Achkiff DRISS verzoekt met een aangetekende brief van 23 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 7 juni 2013 aan tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen en aan tussenkomende partij gevraagd het verzoek tot tussenkomst te regulariseren door de keuze van woonplaats ten laatste bij de schriftelijke uiteenzetting, conform artikel 29, §1 Procedurebesluit, aan de Raad te bezorgen. Tussenkomende partij heeft haar verzoek tot tussenkomst geregulariseerd door tijdig haar keuze van woonplaats mee te delen aan de Raad.

3.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

1.

De Raad heeft met een beschikking van 30 april 2013 geoordeeld dat het beroep niet kennelijk niet-ontvankelijk is, nadat eerder bij beschikking van 3 april 2013 was geoordeeld dat het beroep op het eerste gezicht, ingevolge de ontstentenis van overtuigingsstukken bij het verzoekschrift die de tijdigheid van het verzoekschrift aantonen, laattijdig leek en kennelijk niet-ontvankelijk.

2.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen dan in voormelde beschikking van 30 april 2013. Uit het dossier blijkt dat verwerende partij de bestreden beslissing met een aangetekend schrijven van 20 december 2012 heeft betekend aan eerste verzoekende partij. Het beroep bij de Raad met een aangetekende brief van 6 februari 2013 is derhalve tijdig. Er worden geen excepties opgeworpen. Het beroep is ontvankelijk wat betreft de tijdigheid.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 2 VCRO luidde (zowel op het ogenblik van de vergunningsbeslissing in eerste aanleg als op het ogenblik van het inleiden van voorliggend beroep) als volgt:

‘De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.’

De Raad stelt vast dat tweede verzoekende partij bij verwerende partij geen administratief beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 7 september 2012. De Raad stelt tevens vast dat er geen specifieke reden wordt vermeld voor dit verzuim. Derhalve wordt tweede verzoekende partij krachtens geciteerd artikel geacht te hebben verzaakt aan haar recht om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

Het beroep van tweede verzoekende partij is onontvankelijk.

2.

Uit het dossier blijkt dat eerste verzoekende partij beschikt over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. Er worden terzake geen excepties opgeworpen.

In zoverre hierna wordt gesproken over verzoekende partij, wordt eerste verzoekende partij bedoeld.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

Verzoekende partij stelt in het inleidend verzoekschrift het volgende omtrent het voorwerp van haar beroep:

“...

Verzoeken vernietiging van de beslissing tot regularisatie van de bestendige deputatie van 6 december 2012 met betrekking tot één onderdeel van de beslissing namelijk het ophogen van de scheimuur tussen de erven van de verzoekers en van de verweerder”

...

Verweerder wenste de tuin van zijn pand om te vormen tot commerciële ruimte. Daartegen hadden verzoekers uiteraard geen bezwaar indien de scheimuur van verzoekers niet gewijzigd diende te worden.

...

Om al deze redenen verzoeken wij

de bestreden beslissing naar recht te vernietigen en de scheimuur te behouden op de bestaande hoogte.

De verweerders opdracht te geven de bedrijfsruimte af te werken zonder meer hinder aan de verzoekers te berokkenen.

Indien betwisting blijft bestaan over de hoogte van de commerciële ruimte vorderen verzoekers tegensprekelijke meting van de hoogte van het plafond met als maatstaf de pas van het straatniveau en deze te vergelijken met de goedgekeurde en voorgelegde plannen aan verzoekers voor de aanvang van de werken.

...

Indien de vernietiging van de beslissing van het onderdeel “scheimuur” niet toegestaan wordt om onbegrijpelijke redenen, vorderen verzoekers schadevergoeding, provisioneel 1 euro om nadien de grootte van de morele en financiële schade te begroten.

...”

Verzoekende partij ‘herformuleert’ het voorwerp van haar beroep in de toelichtende nota, en beperkt het voorwerp aldaar tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 11, lid 2, 4° Procedurebesluit bevat het verzoekschrift het voorwerp van het beroep. Het staat derhalve in beginsel aan verzoekende partij om zelf (de grenzen van) het voorwerp van haar beroep te omschrijven.

Op basis van het inleidend verzoekschrift blijkt duidelijk dat verzoekende partij het voorwerp van haar beroep beperkt tot het onderdeel van de bestreden beslissing dat (de regularisatie van) de ophoging impliceert van de scheimuur tussen haar perceel en het bouwperceel. De Raad stelt op basis van de bestreden beslissing en de stukken van het dossier evenwel vast dat de regularisatie meer omvat dan enkel de werken die de ophoging van de betreffende scheimuur

impliceren, en onder meer tevens de verschuiving voorziet van de inkomdeur van het handelsgelijkvloers binnen de vergunde glaspertij van de vitrine.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel één en ondeelbaar, zodat een vergunningsbeslissing in beginsel niet gedeeltelijk kan worden vernietigd. Van dit beginsel kan evenwel bij wijze van uitzondering worden afgeweken, indien blijkt dat het gedeelte dat het voorwerp uitmaakt van het verzoek tot gedeeltelijke vernietiging kan worden afgesplitst van de rest van de vergunning, en dat de vergunningverlenende overheid dezelfde beslissing zou hebben genomen, ongeacht het feit of het betrokken gedeelte al dan niet mee deel uitmaakte van de aanvraag.

Vermits de Raad vaststelt dat de onderdelen van de (regularisatie)aanvraag, die geen betrekking hebben op handelingen die de ophoging impliceren van de betreffende scheimuur, hiervan kunnen worden afgesplitst, is het beroep tegen dit onderdeel van de bestreden vergunning ontvankelijk.

2.

De Raad heeft als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid, waarbij zij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de vergunningverlenende overheid om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent haar niet de bevoegdheid om verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen. De Raad spreekt zich bovendien enkel uit over de regelmatigheid van de bestreden beslissing, en niet over betwistingen omtrent de uitvoering hiervan dan wel over geschillen omtrent burgerlijke rechten, zoals een vordering tot schadevergoeding (waarbij weze opgemerkt dat een stedenbouwkundige vergunning overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO wordt verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten).

Gelet op voormelde vaststellingen, is de Raad niet bevoegd om een injunctie te geven om “*de scheimuur te behouden op de bestaande hoogte*”, noch om “*verweerders opdracht te geven de bedrijfsruimte af te werken zonder meer hinder aan de verzoekers te berokkenen*”, noch om “*een tegensprekelijke meting van de hoogte van het plafond*” op te leggen, noch om te oordelen over een vordering tot schadevergoeding. Deze onderdelen van het beroep, zoals omschreven in het verzoekschrift, zijn onontvankelijk.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van “*de algemene rechtsbeginselen*”, inzonderheid “*de zorgvuldigheidsplicht, het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht*”.

Zij licht dit middel als volgt toe:

“ ...

De zorgvuldigheidsplicht

...

De architect moet plannen voorleggen die hij kan uitvoeren rekening houdend met de plaatselijke situatie. De overheid geeft al of niet toestemming om de plannen, alleen de goedgekeurde plannen, uit te voeren.

De goedgekeurde plannen worden indien nodig, zoals in casu, aan de burgers meegedeeld en deze kunnen bezwaarschriften indienen.

Indien geen bezwaarschriften worden ingediend verwacht de burger, en hij mag dat verwachten, dat de plannen indien ze goedgekeurd werden, zullen worden uitgevoerd volgens de ter inzage geleverde plannen.

De volgende stap is het toezicht van de overheid op de nauwkeurige uitvoering van de ingediende en goedgekeurde plannen.

...

Verzoekers werden ofwel misleid door bedrieglijk ingediende plannen of worden nu bedrogen door de zogezegde nieuwe vergunning die de deputatie nu vermeld.

...

Het rechtszekerheidsbeginsel en goed nabuurschap

...

Verzoekers zijn de plannen gaan nazien bij de bevoegde dienst om zeker te zijn dat door de uitbreiding van het aanliggend pand het evenwicht in de nabuurschap niet zou verstoord worden.

Zoals de plannen voorlagen bestond er geen probleem en dienden verzoekers geen bezwaar in te dienen tegen de uit te voeren plannen.

De omvorming van de tuin tot commerciële ruimte van de benedenverdieping van de bouwheer zou geen nadelig effect hebben op de reeds 40-jarig bestaande toestand.

Het weinige zonlicht dat de woning van verzoekers midden in de stad bereikt zou niet weggenomen worden. Deze verbouwing zou, zoals beloofd werd, zonder nadelige gevolgen blijven voor de verzoekers.

Door het ophogen van de initieel niet toegekende verhoging van de scheimuur wordt het evenwicht tussen de nabuurschappen wel ernstig verstoord.

Wanneer een bouwvergunning is toegestaan en de betrokken omwonenden zijn op de hoogte van de werken en tekenen geen bezwaar aan dan moeten zij er ook op kunnen rekenen dat de overheid enkel het vergunde toestaat en geen wijzigingen mag aanbrengen a la tête du client.

Het vertrouwensbeginsel

...

Verzoekers zijn de plannen gaan bekijken en werden te woord gestaan door de heer Gerry Aerts.

De hoogte van de scheimuur is uitdrukkelijk besproken.

De heer Aerts, in dienst van de overheid, heeft met de plannen op tafel bevestigd dat de scheimuur niet gewijzigd zou worden.

De deputatie stelt nu plots, in de laatste beslissing, dat de verhoging van de scheimuur niet duidelijk aangeduid was op de aanvraagplannen van de "vorige" vergunning.

De nieuwe vergunning is vermoedelijk de regularisatie-aanvraag met ophoging van de scheimuur want is tot de beslissing van de deputatie dd. 06/12/2012 nergens vermeld.

Van een regularisatie-aanvraag kan niet gezegd worden dat zij een nieuwe vergunning uitmaakt.

Wijzigingen in de vergunning die andere burgers kunnen benadelen moeten vooraf opnieuw kenbaar gemaakt worden aan de betrokkenen.

De uitleg van de deputatie over een nieuwe of een oude vergunning is contradictorisch aan de vaststellingen door de betrokken partijen op 17/09/2010 waar de architect het plan van de verbouwing bijhad en waarop geen verhoogde scheimuur werd aangeduid.

Het evenredigheidsbeginsel

...

In casu berokkent de wijziging van de hoogte van de scheimuur meer schade aan verzoekers dan de voordelen die verweerder bekomt.

...

De waarde van de woning van verzoekers zal een ernstige minderwaarde genereren bij verkoop wegens het wegvallen van de deugddoende zoninval. De zon op het huis is een meerwaarde bij de beoordeling van kopers van een woning.

De muur is al 2.60 m hoog, door de scheimuur te verhogen wordt de woning afgesloten van de rechtstreekse zoninval en het rechtstreeks uitzicht op de lucht.

Die halve meter is gezien de situatie werkelijk een extra beperking van uitzicht en de weldoende zonnewarmte die de normale lasten van nabuurschap te boven gaat.

De schade die verzoekers ondergaan kan niet gecompenseerd worden door andere maatregelen ...

Motiveringsplicht

De deputatie motiveert onvoldoende waarom die scheimuur nu absoluut zou moeten opgehoogd worden.

De deputatie gebruikt drogredenen.

Er was geen nieuwe vergunning en de ophoging was niet voorzien bij aanvang van de werken.

Waarom verzoekers dan benadeeld moeten worden, wordt niet vermeld nochtans moet de motivering afdoende zijn.

..."

2.

Verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en derhalve evenmin gerepliceerd inzake de gegrondheid van het eerste middel.

3.

Tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“
...

Nopens de ophoging van de scheimuur

...

De motivering van de beslissing van de Deputatie dd. 06.12.2012 wordt ... door Mevrouw LAUWEREYS afgedaan als 'pure leugens' en 'bedrog'.

Dit wordt echter op geen enkele manier gestaafd.

De Deputatie van de Provincie Antwerpen stelde dan ook terecht dat de verhoging van de scheimuur misschien niet duidelijk aangeduid stond op de aanvraagplannen van de vorige vergunning, maar wel degelijk voorzien was ...

Dit werd tevens gesteld door het College van Burgemeester en Schepenen in haar beslissing dd. 07.09.2012 in de bespreking van de bezwaarschriften onder punt 3 ...

De Beslissing van de Deputatie aangaande de vorige vergunning dd. 12.02.2009 is inmiddels definitief.

Beweerde schending van het beginsel van zorgvuldigheid.

Mevrouw LAUWEREYS verwijt de overheid wijzigingen te hebben toegestaan zonder voorafgaande vergunning.

Dit is echter niet het geval.

Bovendien werd om klaarheid hierover te scheppen een regularisatieaanvraag ingediend door de vrijwillig tussenkomende partij.

...

De bouwpolitie is daarnaast ter plaatse gekomen en heeft de werken stilgelegd.

...

Beweerde schending van het rechtszekerheidsbeginsel.

...

Mevrouw LAUWEREYS meent vervolgens dat door het ophogen van de scheimuur, waarvan zij meent dat dit initieel niet werd toegekend, het evenwicht tussen de nabuurschappen werd verstoord.

Zij is dan ook van oordeel dat het rechtszekerheidsbeginsel geschonden werd, nu volgens haar uit de voorgelegde plannen niet bleek dat de scheimuur zou opgehoogd worden en vervolgens het evenwicht zou worden verstoord.

Vrijwillig tussenkomende partij verwijst wederom naar de beoordeling van de vergunning die haar werd toegekend dd. 12.02.2009 ...

Mevrouw LAUWEREYS is dan ook slecht gekomen te stellen dat haar 'het weinige zonlicht dat haar in de stad toekomt, wordt afgenomen'.

Zoals eertijds al werd geoordeeld is er immers geen sprake van een ernstige verstoring van het evenwicht tussen de nabuurschappen.

Daarenboven werd in 2009 niet eens een bezwaar ingediend door Mevrouw LAUWEREYS.

...

Beweerde schending van het vertrouwensbeginsel.

....

Vooreerst is meer dan duidelijk dat de verhoging van de scheimuur reeds onder de vorige vergunningsaanvraag viel en er dus van een wijziging in de vergunning geen sprake is.

Deze vergunning werd door de Deputatie toegekend in 2009 en is intussen definitief.

Vervolgens is dit juist hetgeen waarvoor een aanvraag voor regularisatie dient.

Gezien één en ander volgens Mevrouw LAUWEREYS nog niet duidelijk was na de beslissing van het College voor Burgemeester en Schepenen, werd dit door de Deputatie nogmaals bevestigd.

...

Beweerde schending van het evenredigheidsbeginsel

...

De wijziging van de hoogte van de scheimuur zou haar meer nadeel toebrengen dan de voordelen die aan vrijwillig tussenkomende partij toekomen.

Het enige nadeel dat Mevrouw LAUWEREYS opwerpt betreft de verminderde lichtinval.

Zoals reeds gesteld werd dit naar aanleiding van de vorige vergunningsaanvraag reeds beoordeeld ...

Mevrouw LAUWEREYS had alsdan een bezwaar kunnen indienen, maar deed dit niet.

Thans kan zij zich hiertegen dan ook niet meer verzetten.

De vergunning van een handelsgelijkvloers over de gehele perceelsdiepte, diende gepaard te gaan met een verhoging van de scheimuur.

Mevrouw LAUWEREYS stelt daarenboven zelf dat zij tegen de overdekking van de tuin geen bezwaar heeft.

Het spreekt voor zich dat de voordelen van vrijwillig tussenkomende partij veel groter zijn dan het zeer beperkte nadeel dat Mevrouw LAUWEREYS lijdt, dit blijkt tevens uit het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar dat de Deputatie tot haar eigen motivering maakte ...

Beweerde schending van het motiveringsbeginsel.

...

Wat betreft de scheimuur, stelde de Deputatie echter uitdrukkelijk dat dit geen verdere motivering behoeft gezien dit valt onder de vorige vergunningsaanvraag ...

...

Dit is dan ook een meer dan afdoende motivering.

Mevrouw LAUWEREYS stelt vervolgens dat dit drogredenen zijn.

Hiervan wordt echter geenszins bewijs aangebracht.

...

De Deputatie heeft op basis van de toepasselijke regelgeving en de uitgebrachte adviezen geoordeeld dat het aangevraagde wel degelijk bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied en verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

...”

4.

Verzoekende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In het inleidend verzoekschrift ... hebben verzoekende partijen ... in hun eigen bewoordingen ... ingeroepen ... dat de vergunningverlenende overheid onzorgvuldig is geweest door op kennelijk onevenredige wijze vergunning te verlenen voor de verhoging van de scheimuur, in strijd met de beginselen van het goed nabuurschap. Tevens hebben verzoekende partijen ingeroepen dat de vergunningverlenende overheid het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel hebben geschonden door op een dubbelzinnige wijze in het midden te laten of de gevraagde vergunning nu ja dan neen dienstig was in het licht van de reeds eerder verleden vergunning bij deputatiebesluit van 10 februari 2009. Ten slotte hebben verzoekende partijen ingeroepen dat de bestreden vergunning werd verleend met miskennis van de formele en materiële motiveringsplicht, in zoverre er in het geheel niet wordt ingegaan op het argument van verzoekers in hun administratief bouwberoep dat de gevraagde vergunning door de beoogde verhoging van de scheimuur hun woonkwaliteit aantast en bijgevolg niets zegt over dit aspect dat nochtans behoort tot de elementen van goede ruimtelijke ordening waaraan de vergunningverlenende overheid de aanvraag dient te toetsen.

...

Met betrekking tot de ophoging van de scheidmuur erkent tussenkomende partij in diens feitenrelaas in randnummer 2.1 op pagina 2 expliciet dat de ophoging van de scheimuur niet duidelijk aangeduid stond op de aanvraagplannen van de vorige vergunning.

Op pagina 3 onder randnummer 3.1 herhaalt tussenkomende partij dit ...

...

Uit bovenstaande blijkt dan ook dat tussenkomende partij niet ontkent dat de vorige vergunning dd. 10 februari 2009 geen vergunning inhield voor het ophogen van de scheimuur. Wanneer dit immers wel het geval was geweest, had tussenkomende partij geen aanvraag moeten indienen die tot de thans bestreden beslissing geleid heeft.

In de bestreden beslissing wordt onder titel 3 betreffende de omschrijving en historiek van de aanvraag met betrekking tot de ophoging van de scheimuur gesteld "Dit was niet duidelijk aangeduid op de aanvraagplannen van de vorige vergunning".

Tussenkomende partij beweert daarenboven zelf dat de regularisatieaanvraag zeggend werd ingediend "om klaarheid hierover te scheppen" (sic). Regularisatievergunningen zijn echter geen "interpretatieve" vergunningen die als doel zouden hebben "om klaarheid te scheppen" over een al dan niet vergunde toestand ...

Hieruit blijkt dat regularisatievergunningen tot doel hebben om op onwettige wijze bezig zijnde of voltooide vergunningsplichtige werken te wettigen en aldus een bestaande onwettige toestand ongedaan te maken. Door een regularisatieaanvraag in te dienen, heeft tussenkomende partij aldus in rechte erkend dat de vergunning dd. 10 februari 2009 geen grondslag bood voor de door hem gewenste ophoging van de scheimuur. Meer nog, door het enkele feit van het indienen van een regularisatieaanvraag, erkent de titularis van de vorige vergunning dd. 10 februari 2009 dat er werd gebouwd in weerwil van voormelde vergunning en dat bijgevolg die vergunning moet worden geacht vervallen te zijn, minstens niet langer rechtsgeldig, en minstens dat de titularis van die vergunning moet worden geacht die vergunning verzaakt te hebben.

Verzoekers mochten er dan ook op rechtszekere wijze op vertrouwen dat de scheimuur niet ging opgehoogd worden ...

Verweerster heeft bovendien op onzorgvuldige en niet afdoende gemotiveerde wijze vergunning verleend voor het ophogen van de scheimuur. Hoewel uit bovenstaande op manifeste wijze blijkt dat de vergunning van 10 februari 2009 niet voorzag in de mogelijkheid om de scheimuur op te hogen, beperkt verweerster zich ten onrechte tot een

motivering door verwijzing naar de vergunning van 10 februari 2009, zoals blijkt uit het citaat uit de bestreden beslissing dat door tussenkomende partij zelf wordt aangehaald.

...

Hieruit blijkt dat verweerster de bezwaren van verzoekers ten aanzien van de vergunningsaanvraag en ten aanzien van hun bouwberoep in het geheel niet ontmoet heeft, door zich met name louter en alleen te beperken tot een motivering door verwijzing

...

Daarbij moet nog worden opgemerkt dat ... de woonkwaliteit uitdrukkelijk een aspect is dat door de vergunningverlenende overheid beoordeeld moet worden in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1 en artikel 1.1.4 VCRO ...

Uit de motivering van de bestreden beslissing zelf blijkt niet waarom de verhoging van de scheimuur in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening, ondanks de door verzoekers te lijden hinder. Deze bezwaren werden door verweerster niet ontmoet. Er wordt in de bestreden beslissing louter geponeerd "de inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen". Er wordt echter nergens verwezen naar de bezwaren van verzoekers, noch naar de visueel-vormelijke effecten van de verhoging van de scheimuur op de woonkwaliteit en het gebruiksgenot van verzoekers. Verweerster kon niet volstaan met te verwijzen naar de vorige aanvraagplannen of naar het standpunt dat zij in haar beslissing dd. 10 februari 2009 heeft ingenomen, minstens had zij deze argumentatie integraal dienen te hernemen in de bestreden beslissing en moeten argumenteren waarom deze relevant zou zijn.

...

Daarenboven kan verweerster in haar bestreden beslissing niet enerzijds motiveren dat de scheimuurophoging wel degelijk af te leiden zou zijn uit de vorige aanvraagplannen, quod non, en anderzijds een vergunning tot regularisatie verlenen omwille van zogenaamde "verduidelijking".

Ofwel was de ophoging van de scheimuur op grond van de vergunning van 10 februari 2009 toegelaten en kon verweerster geen regularisatievergunning afleveren, aangezien er in dat geval geen vergunningsplichtige handelingen zonder voorafgaande vergunning in de zin van artikel 4.2.24 § 1 VCRO gesteld waren, ofwel kon de vergunning van 10 februari 2009 niet als grondslag dienen voor de ophoging van de scheimuur en diende er wel een regularisatievergunning afgeleverd te worden, in welk geval verweerster niet kan beweren dat de ophoging van de scheimuur voortvloeit uit voornoemde stedenbouwkundige vergunning van 10 februari 2009, minstens dat zij niet kan volstaan door in haar motivering louter en alleen naar deze vergunning en de bijhorende plannen te verwijzen. Hieruit blijkt dat de motivering van verweerster kaduuk is.

Bovendien miskent de vergunningverlenende overheid de draagwijdte van de vergunningsaanvraag zoals gepreciseerd door de vergunningsaanvrager zelf, die immers bevestigt heeft dat tijdens de uitvoering van de vorige vergunning is gebleken dat de scheimuur links van de aanvraag dient opgehoogd te worden om het platte dak mogelijk te maken, en die zelf bevestigt heeft dat de ophoging aanvankelijk niet voorzien was binnen deze aanvraag.

..."

5.

Tussenkomende partij overweegt in haar aanvullende nota nog het volgende:

" ...

De vrijwillig tussenkomende partij brengt vooreerst haar vergunning dd. 12.02.2009 bij. In deze procedure werd geen enkel bezwaarschrift ingediend.

..."

De vrijwillig tussenkomende partij brengt tevens 2 plannen bij.

Het ene plan betreft de bestaande toestand, het andere de nieuwe toestand.

Op het plan wat de bestaande toestand aanduidt, is de hoogte van de scheimuur 3.46m, verderop heeft de gelijkvloerse verdieping een hoogte van 3.05m.

Op het plan waarop de nieuwe toestand te zien is, staat duidelijk dat de gelijkvloerse verdieping een hoogte heeft van 3.96 m tot helemaal achteraan.

Dienvolgens is het duidelijk dat de optrekking van de scheimuur noodzakelijk is en aldus in de eerste vergunning vervat is.

De nieuwe vergunningsaanvraag gebeurde wat de scheimuurophoging betreft aldus enkel om één en ander ten overstaan van verzoekende partijen te verduidelijken.

...

De vrijwillig tussenkomende partij stelt vast dat verzoekende partijen enkel een vergelijking maken tussen het plan nieuwe toestand dat werd voorgelegd in 2009 en het plan dat aanleiding heeft gegeven tot de beslissing dd. 06.12.2012.

Dit terwijl de beslissing dd. 06.12.2012 verwijst naar de door de vrijwillig tussenkomende partij bijgebrachte plannen "bestaande toestand" en "nieuwe toestand".

Uit het feit dat de gelijkvloerse verdieping oorspronkelijk slechts 3.46 en verderop 3.05m hoog was en in het vergunde plan dd. 12.02.2009 3.96m (net als in het plan bij de beslissing dd. 06.12.2012) kan wel degelijk worden afgeleid dat de scheimuur dient opgehoogd te worden.

De vrijwillig tussenkomende partij tracht geenszins verwarring te zaaien zoals door de verzoekende partijen wordt gesteld.

Hij deed een nieuwe vraag om verduidelijking te bekomen wat de scheimuur betreft, maar tevens om een aantal wijzigingen aan de vergunning dd. 12.02.2009 te regulariseren.

De vrijwillig tussenkomende partij stelt dan ook niet dat de nieuwe aanvraag op alle punten een verduidelijking betreft zoals door verzoekende partijen wordt beweerd

...

6.

Verzoekende partij repliceert in haar aanvullende nota als volgt:

...

In haar aanvullende nota verwijst tussenkomende partij enkel naar de plannen van de bestaande en de nieuwe toestand, aangeduid als stukken 2 en 3, zoals deel heeft uitgemaakt van de stedenbouwkundige vergunning dd. 12 februari 2009, alsmede naar de tekst van het vergunningsbesluit van de Deputatie dd. 12 februari 2009 zelf waarbij in graad van beroep de vergunning werd verleend.

Het volstaat om deze documenten te vergelijken met de plannen die voorwerp hebben uitgemaakt van de zogenaamde regularisatievergunning, thans bestreden, om vast te stellen dat de plannen geenszins identiek zijn, maar integendeel beogen te vergunnen wat tussenkomende partij reeds aan het uitvoeren was in weerwil van de op 12 februari 2009 vergunde plannen.

Uit de plannen die het voorwerp uitmaken van de regularisatieaanvraag (zie stuk 7 administratief dossier) blijkt zonneklaar dat er thans een verhoging wordt gevraagd van de bestaande gemene muur derwijze dat niet alleen de geplande uitbreiding van de bestaande constructie met een achterbouw die 3,96m hoog wordt, maar bovendien dat de bestaande gemene muur 4,34m hoog wordt.

Wanneer deze regularisatieplannen (zie stuk 7 administratief dossier) nu worden vergeleken met de op vraag van de Voorzitter voorgelegde plannen zoals vergund op 12 februari 2009 (zie stukken 1 t.e.m. 3 dossier tussenkomende partij), dan kan onmiddellijk

vastgesteld worden dat op de plannen van de bestaande toestand een hoogte vermeld staat van 3,46m, hetgeen overeenstemt met de hoogte van de gemene muur. Dit komt overeen met wat te lezen staat in het thans bestreden Deputatiebesluit, waarin overwogen wordt dat de oorspronkelijke scheimuur een hoogte heeft van ongeveer 3,4m (in werkelijkheid dus 3,46m). Uit het bestreden Deputatiebesluit kan tevens afgeleid worden dat de gelijkvloerse uitbreiding 3,96m hoog zou worden.

Evenwel is de Deputatie er in het bestreden besluit volkomen ten onrechte van uit gegaan dat de scheimuur zogenaamd logischerwijze zou worden opgetrokken tot ongeveer 4,3m (in werkelijkheid 4,34m).

De conclusie van het bestreden besluit dat de huidige regularisatie zogenaamd niets anders zou zijn dan een loutere verduidelijking van de plannen van de vorige aanvraag, is dan ook gesteund op een onjuiste feitelijke analyse van zowel de feitelijke toestand als de juridische toestand zoals reeds vergund bij besluit van 12 februari 2009.

Meteen is ook zonder enige discussie bewezen dat de Deputatie onzorgvuldig is te werk gegaan en in elk geval op geen enkel moment heeft stil gestaan bij het werkelijk voorwerp van de regularisatieaanvraag, namelijk met de bedoeling om een verhoging te vergunnen van de scheimuur tot een hoogte van 4,34m, onder het voorwendsel dat daarover reeds beslist zou geweest zijn in het Deputatiebesluit van 12 februari 2009.

Er is dan ook helemaal geen autonoom onderzoek gedaan naar de verenigbaarheid van de gevraagde verhoging van de scheimuur met de goede ruimtelijke ordening.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.2.24, §1 VCRO luidt als volgt:

‘§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning ... die tijdens of na het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.’

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 de functionele inpasbaarheid, ..., de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, 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 ...’

Op basis van geciteerde artikelen diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de regulariserende bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

2.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen verwerende partij zich heeft gesteund, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De discussie tussen partijen heeft betrekking op de hoogte van de linker scheimuur tussen het perceel van verzoekende partij en de handelszaak van tussenkomende partij.

Tussenkomende partij argumenteert onder verwijzing naar de overwegingen in de bestreden beslissing dat de verhoging van deze scheimuur (tot een hoogte van circa 4,3m) reeds was vervat in de stedenbouwkundige vergunning van verwerende partij van 12 februari 2009 voor (onder meer) het verbouwen van de commerciële ruimte op de gelijkvloerse verdieping (met een uitbreiding over de volledige perceeldiepte). In die optiek zou voorliggende regularisatieaanvraag volgens haar (en volgens verwerende partij) louter een verduidelijking betreffen van de (2) bouwplannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009, en zou er aan de (nieuwe en voor de uitbreiding noodzakelijke) hoogte van de scheimuur zoals voorzien in de initiële bouwplannen in wezen niets veranderen. Gelet op deze vaststelling zou ook de verenigbaarheid van de betreffende verhoging met de goede ruimtelijke ordening reeds zijn beoordeeld in het kader van de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009. Dit standpunt wordt door verzoekende partij betwist.

4.

Onafgezien van de vergelijking tussen de bouwplannen bij de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009 en de bouwplannen bij de aanvraag oordeelt de Raad dat verwerende partij de aanvraag niet enerzijds kan beschouwen als een (loutere) verduidelijking van eerder goedgekeurde bouwplannen inzake de verhoging van de scheimuur, doch anderzijds toch een (regulariserende) stedenbouwkundige vergunning kan verlenen die tevens betrekking heeft op die scheimuur. Indien de goedkeuring voor de verhoging van de scheimuur reeds vervat zit in de stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009, bestond er geen noodzaak om hiervoor (opnieuw) een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, en kon verwerende partij volstaan met het zonder voorwerp verklaren van dit onderdeel van de aanvraag.

Het oordeel van verwerende partij in de bestreden beslissing dat *“de huidige regularisatie dan ook niet werkelijk een regularisatie is maar eerder een verduidelijking van de plannen van de vorige aanvraag betreffende de nieuwe hoogte van de scheimuur links”* impliceert dat er

noodzaak bestond aan een verduidelijking van de (op 12 februari 2009) reeds goedgekeurde bouwplannen betreffende de ophoging van de scheimuur links, en dat deze bouwplannen klaarblijkelijk onduidelijk waren. In die optiek kon er op basis van deze onduidelijke plannen in beginsel dan ook geen stedenbouwkundige vergunning worden verleend, temeer er daaromtrent een openbaar onderzoek moest worden georganiseerd, zodat belanghebbende derden zich eveneens op deze onduidelijke plannen hebben gebaseerd om al dan niet bezwaar in te dienen. Een stedenbouwkundige vergunning dient te worden verleend op basis van duidelijke bouwplannen, die de adviserende -en vergunningverlenende overheden toelaten om de aanvraag op een zorgvuldige wijze te toetsen aan (onder meer) de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

5.

De Raad stelt vast dat tussenkomende partij in haar nota bij de aanvraag met betrekking tot de scheimuur overweegt dat *“het een regularisatie dossier betreft”*, en dat er *“achteraan een brandmuurtje thv buur links voorzien wordt”*, dat *“was aangeduid op de achtergevel, maar niet zichtbaar op de doorsnede”*. Voorts overweegt tussenkomende partij in haar verzoekschrift tot tussenkomst bij de feiten dat zij *“de aanvraag dan ook enkel deed om klaarheid te scheppen betreffende de linker scheimuur van de gelijkvloerse handelszaak achteraan, waarvan tijdens de uitvoering gebleken was dat die opgetrokken diende te worden om de commerciële ruimte achteraan op het perceel en meer bepaald het platte dak te verwezenlijken”*. Zij stelt daarbij tevens dat er hieromtrent discussie was ontstaan met verzoekende partij, *“gezien dit niet duidelijk aangeduid stond op de aanvraagplannen van de vorige vergunning”*, en dat *“voor het overige de werken zijn uitgevoerd conform de vergunning dd. 12.02.2009”*. In de bestreden beslissing wordt daaromtrent overwogen dat *“de aanvraag de regularisatie betreft van een reeds door de deputatie vergunde verbouwing ... waarbij het terrein op het gelijkvloers over de ganse oppervlakte wordt volgebouwd”*, en waarbij *“de hoogte van het platte dak van deze gelijkvloerse uitbreiding 3,96m bedraagt”*. Tevens wordt overwogen dat *“tijdens de uitvoering blijkt dat de scheimuur links van de aanvraag dient opgehoogd te worden om dit platte dak mogelijk te maken”*, dat *“dit niet duidelijk aangeduid stond op de aanvraagplannen van de vorige aanvraag”* en dat *“de scheimuur volgens de beroeper met ongeveer een halve meter zou opgetrokken worden”*. Tenslotte wordt overwogen dat *“de beroeper stelt dat deze ophoging aanvankelijk niet voorzien was binnen deze aanvraag”* en dat *“de huidige regularisatie werd ingediend om de discussie omtrent deze scheimuurophoging met de burens links achteraan op te helderen, omdat op de plannen van de vorige aanvraag deze scheimuurophoging niet expliciet aangeduid stond”*.

Uit de beschrijvende nota bij de aanvraag en het verzoekschrift tot tussenkomst blijkt derhalve reeds dat de door tussenkomende partij beoogde (en door verwerende partij in de bestreden beslissing vergunde) verhoging van de scheimuur initieel niet was voorzien. In andersluidend geval zou tussenkomende partij hiervoor geen *“regularisatie dossier”* indienen, noch overwegen dat *“tijdens de uitvoering gebleken was dat de scheimuur opgetrokken diende te worden om de commerciële ruimte achteraan op het perceel en meer bepaald het platte dak te verwezenlijken”*, maar dat *“voor het overige de werken zijn uitgevoerd conform de vergunning dd. 12.02.2009”*. In de rand hiervan stelt de Raad tevens vast dat tussenkomende partij klaarblijkelijk niet betwist dat de bouwwerken op 17 september 2010 door de politie, op klacht van verzoekende partij, werden stilgelegd (hoewel hiervan geen stuk voorligt), gezien zij in haar verzoekschrift tot tussenkomst *“nopens de ophoging van de scheimuur”* overweegt dat verzoekende partij *“van mening is dat de werken dd. 17.09.2010 terecht werden stilgelegd”*. De vaststelling dat de werken werden

stilgelegd vormt eveneens een aanwijzing dat de betreffende verhoging van de scheimuur blijkens de initiële plannen niet was voorzien.

Het standpunt dat de aanvraag enkel een verduidelijking betreft van de op 12 februari 2009 goedgekeurde bouwplannen inzake de verhoging van de scheimuur vindt derhalve geen steun in de beschrijvende nota bij de aanvraag en het verzoekschrift tot tussenkomst van tussenkomende partij, die als aanvrager in beginsel de grenzen van de aanvraag bepaalt.

6.

Verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat er *“in essentie dus niets verandert aan het gevraagd op zich”*, en *“de huidige regularisatie in wezen geen verschillen toont met de vorige aanvraag maar enkel een verduidelijking is betreffende de nodige ophoging van de scheimuur links”*. Wat betreft de vergelijking (inzake de scheimuurhoogte) tussen de op 12 februari 2009 goedgekeurde (initiële) bouwplannen en de voorliggende (regulariserende) bouwplannen, overweegt zij dat het *“wel degelijk is af te leiden uit de vorige aanvraagplannen dat er een scheimuurophoging nodig is, wanneer men een vergelijking maakt tussen de doorsnede B-B bestaande toestand en doorsnede B-B nieuwe toestand”*, waarbij *“de oorspronkelijke scheimuur volgens deze snedes een hoogte heeft van ongeveer 3,4m, terwijl een gelijkvloerse uitbreiding voorzien wordt met een hoogte van 3,96m waarbij logischerwijze de scheimuur links opgetrokken zal moeten worden tot een hoogte van ongeveer 4,3m”*.

De Raad stelt vooreerst vast dat er een discrepantie bestaat tussen voormelde overweging van verwerende partij, waarbij wordt verwezen naar de doorsnedes B-B, en de nota bij de aanvraag van tussenkomende partij, waarbij wordt gesteld dat het brandmuurtje achteraan ter hoogte van de buur links *“was aangeduid op de achtergevel, maar niet zichtbaar op de doorsnede”*.

De Raad stelt bovendien inzake de hoogte van de scheimuur meerdere discrepanties vast tussen respectievelijk de (2) plannen van de “bestaande toestand” en “nieuwe toestand” bij de initiële bouwaanvraag (zoals goedgekeurd op 12 februari 2009), en de (2) plannen van de “vergunde toestand” en “nieuwe toestand” bij de regulariserende bouwaanvraag. Op het plan “bestaande toestand” bij de initiële bouwaanvraag wordt de correcte hoogte van de bestaande scheimuur op de doorsnede B-B niet aangegeven, en kan daaruit hoogstens worden afgeleid dat deze hoogte iets lager is dan 3,46m. Op het plan “nieuwe toestand” bij de initiële bouwaanvraag wordt op de doorsnede B-B enkel aangegeven dat de hoogte van het (nieuwe) plat dak (met langsheen de scheimuur drie koepels) 3,96m bedraagt. In geen van beide plannen wordt op de schets van de achtergevel ter hoogte van de gemene muur een hoogte aangegeven. Op het plan “vergunde toestand” bij de regulariserende bouwaanvraag wordt op de doorsnede B-B opnieuw aangegeven dat de hoogte van het (nieuwe) plat dak (met langsheen de scheimuur drie koepels) 3,96m bedraagt, maar is er iets boven de lijn van het (nieuwe) plat dak (tussen de koepels) nog een andere lijn te bespeuren, die de hoogte lijkt aan te geven van de scheimuur, en die niet stond getekend op het goedgekeurde initiële bouwplan. Tevens wordt op de schets van de achtergevel ter hoogte van de gemene muur een hoogte aangegeven van 4,34m, zonder dat de hoogte van het plat dak wordt aangegeven. Hoewel mag worden verwacht dat het plan “vergunde toestand” bij de regulariserende bouwaanvraag identiek is aan het plan “nieuwe toestand” bij de op 12 februari 2009 goedgekeurde bouwaanvraag, stelt de Raad ter hoogte van de scheimuur derhalve twee verschillen vast. Op het plan “nieuwe toestand” bij de regulariserende bouwaanvraag wordt op de doorsnede B-B opnieuw aangegeven dat de hoogte van het (nieuwe) plat dak (met langsheen de scheimuur nog slechts twee koepels) 3,96m bedraagt. Evenwel is de andere lijn,

die op het plan “vergunde toestand” nog slechts iets uitstak boven de lijn van het (nieuwe) plat dak (tussen de koepels), en aldaar de hoogte leek aan te geven van de scheimuur, nu aanzienlijk hoger getekend (waardoor deze lijn juist boven de koepels uitsteekt), terwijl ter hoogte van deze lijn wordt vermeld “*scheimuur op te trekken voor wateroverlast*”. Tevens wordt op de schets van de achtergevel ter hoogte van de gemene muur opnieuw een hoogte aangegeven van 4,34m, evenals de hoogte van het plat dak van 3,96m. Voorts wordt op dit plan bij de schets van de eerste verdieping de “*scheimuur op te trekken voor wateroverlast*” duidelijk afgeleid.

De Raad oordeelt op basis van de samenlezing van voormelde vaststellingen dat de bouwplannen onduidelijk zijn opgemaakt wat betreft de hoogte van de betreffende scheimuur, ondanks het belang hiervan in hoofde van verzoekende partij als aanpalende. Uit het op 12 februari 2009 goedgekeurde bouwplan “nieuwe toestand” kon hoogstens worden afgeleid dat de scheimuur in het licht van de hoogte van het (nieuwe) plat dak (over de volledige verdieping) van 3,96m eveneens zou moeten worden opgehoogd, zonder dat daaromtrent evenwel duidelijkheid bestond. De stedenbouwkundige vergunning van 12 februari 2009 geldt derhalve evenmin op basis van de bouwplannen als vergunning voor de door tussenkomende partij beoogde ophoging van de scheimuur. Het oordeel van verwerende partij dat “*logischerwijze de scheimuur links opgetrokken zal moeten worden tot een hoogte van ongeveer 4,3m*”, gezien “*een gelijkvloerse uitbreiding voorzien wordt met een hoogte van 3,96m*” vindt geen steun in het dossier en blijkt niet duidelijk uit de bouwplannen. Verwerende partij kon de aanvraag ook op basis van de vergelijking van de respectievelijke bouwplannen niet beschouwen als een (loutere) verduidelijking van de op 12 februari 2009 goedgekeurde bouwplannen inzake de verhoging van de scheimuur. In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij stelt, vertoont de aanvraag wel degelijk verschillen met de vorige aanvraag inzake de betreffende scheimuur, terwijl de plannen noch de bestaande hoogte van de scheimuur, noch de beoogde (nieuwe) hoogte duidelijk aangeven.

7.

Verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing ten aanzien van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dat zij “*reeds in haar besluit van 10 februari 2009 oordeelde dat deze aanvraag voor vergunning in aanmerking kan komen (ROB/08-610)*” en dat “*haar standpunt d.d. 10 februari 2009 blijft gelden*”, gezien “*de huidige regularisatie in wezen geen verschillen toont met de vorige aanvraag maar enkel een verduidelijking is betreffende de nodige ophoging van de scheimuur links*”.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient 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.

Gelet op voormeld standpunt van de Raad dat de aanvraag door verwerende partij ten onrechte wordt beschouwd als een (loutere) verduidelijking van de op 12 februari 2009 goedgekeurde bouwplannen inzake de verhoging van de scheimuur, diende de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (overeenkomstig artikel 4.3.1 e.v. VCRO) door verwerende partij wel degelijk concreet te worden beoordeeld. Zij diende daarbij tevens te antwoorden op de bezwaren die door verzoekende partij in het kader van de regularisatieaanvraag werden ingediend (inzake de beperking van zonlicht en uitzicht). Gezien verwerende partij in de bestreden beslissing zonder meer verwijst naar de ruimtelijke beoordeling

van de hoogte van de scheimuur in haar beslissing van 12 februari 2009, staat vast dat zij de regularisatieaanvraag niet heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, inzonderheid wat betreft de door verzoekende partij aangevoerde hinderaspecten, zodat de bestreden beslissing gebrekkig is gemotiveerd. Dit volgt tevens uit de vaststelling dat verwerende partij inzake het openbaar onderzoek overweegt dat *“de inhoudelijke behandeling van de bezwaren verder in dit verslag wordt opgenomen”*, terwijl zij vervolgens nalaat om de bezwaren van verzoekende partij (in het kader van de regularisatieaanvraag) te beoordelen. Bovendien stelt de Raad nog vast dat verwerende partij in haar beslissing van 12 februari 2009, waarnaar zij heden in de bestreden beslissing met betrekking tot de beoordeling van de aanvraag (en met name de hoogte van de scheimuur) aan de goede ruimtelijke ordening verwijst, louter overwoog dat *“het volbouwen van het gelijkvloerse niveau stedenbouwkundig aanvaardbaar is voor commerciële doeleinden”*, zodat deze beslissing terzake evenmin afdoende is gemotiveerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

Onafgezien van de vraag in hoeverre de in de toelichtende nota opgeworpen (onderdelen van) middelen ontvankelijk zijn, worden deze niet onderzocht, gezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Achkiff DRISS is ontvankelijk.
2. Het beroep van tweede verzoekende partij wordt verworpen.
3. Het beroep van eerste verzoekende partij wordt verworpen, in zoverre dit geen betrekking heeft op de vernietiging van de bestreden beslissing.
4. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 6 december 2012, waarbij aan tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de regularisatie van appartementen naar een commerciële ruimte op de percelen gelegen te 2140 Borgerhout (Antwerpen), Turnhoutsebaan 223-225, met als kadastrale omschrijving sectie A, nummers 692 N en 691 E, in zoverre deze beslissing de regularisatie betreft van de ophoging van de scheimuur tussen het perceel van eerste verzoekende partij en het bouwperceel.
5. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van eerste verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep van eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van verwerende partij.

7. De Raad legt de kosten van het beroep van tweede verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van tweede verzoekende partij.
8. 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 30 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE