

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 november 2019 met nummer RvVb-A-1920-0234  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0812-A

Verzoekende partij	de heer <b>Jörg ROOFTHOFT</b> , met woonplaatskeuze te 2180 Ekeren, Steenstraat 59
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	mevrouw <b>Kwan YIU CHING</b>  vertegenwoordigd door advocaat Viviane VAN DEN VONDER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4-8

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 22 januari 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van het aanbouwen van een veranda op een perceel gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Steenstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 35, sectie F, nummer 580K6.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 30 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter stelt op de openbare zitting van 27 augustus 2019 de behandeling van de vordering tot vernietiging op verzoek van de partijen uit naar de openbare zitting van 10 september 2019.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 september 2019.

De heer Jörg ROOFTHOOF voert zelf het woord en advocaat Jan BORGONIE *loco* advocaat Viviane VAN DEN VONDER voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

### III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij dient op 21 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het regulariseren van een veranda" op een perceel gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Steenstraat 55.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1/3a, 'Hagelkruis' goedgekeurd op 12 mei 1993, in zone A voor woningen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', definitief vastgesteld op 19 juni 2009.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 januari 2016 om de vergunning te weigeren.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

*De stedenbouwkundige aanvraag betreft de regularisatie van een veranda aan een eengezinswoning. Het pand in gesloten bebouwing telt 2 bouwlagen onder een zadeldak vooraan en een plat dak achteraan: Achter de gelijkvloerse keuken, tegen de linker scheidingsmuur, werd een bestaande veranda met overdekt terras omgevormd tot één nieuwe veranda. De totale bouwdiepte bedraagt ongeveer 19 meter. De nieuwe achtergevel wordt voorzien van een glaspertij met houten buitenschrijnwerk. Op het plat dak wordt een lichtkoepel geplaatst.*

*De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de aanvraag afwijkt van artikel 24 van de Bouwcode en artikel 1, punt 4a en 4b van het BPA 1-3A "Hagelkruis en omgeving". De nieuwe veranda onttrekt de aansluitende keuken rechtstreekse lichtinval en luchttoevoer. Daarnaast overschrijdt het ontwerp de maximale bouwdiepte en het maximaal profiel.*

*Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het gebrek aan voldoende licht en lucht in de keuken maakt dat de woning niet langer voldoet aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot. De afwijkingen van de geldende voorschriften qua bouwdiepte en profiel zijn storend voor de omgeving en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig onaanvaardbaar en aldus niet vatbaar voor vergunning.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 25 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 april 2016 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

***De aanvraag voldoet, na toepassing van de afwijkingsbepaling, aan de bepalingen van het BPA nr. 1/3A Hagelkruis en omgeving, d.d. 12 mei 1993.***

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art. 1 Zone A voor woningen.*

*- De bouwdiepte bedraagt 20,58m en de kroonlijsthoogte van de veranda 3,4m.*

*art. 4 Afmetingen van de gebouwen*

*...*

*De bestaande veranda en terras overkoepeling wordt vervangen door een nieuwe veranda.*

- De bestaande bouwdiepte bedraagt 20,58m op het gelijkvloers. De nieuwe veranda wordt binnen deze bouwdiepte voorzien en springt 1,1m terug ten opzichte van de achtergevel.*
- De bouwhoogte van de veranda bedraagt 3,4m.*
- Een afwijking van de maximum bouwdiepte van 17m en de maximum bouwhoogte van 3m, kan worden aanvaard aan de hand van de afwijkingsregel in het BPA.*

*...*

*Deze afwijking kan verleend worden voor zover:*

*1) ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte.*

*Er wordt aangesloten bij de bouwdiepte van de linker aanpalende woning en de nieuwe veranda wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van de woning. Er wordt niet voorzien in een vermeerdering van de vloeroppervlakte. In de nabije omgeving zijn daarnaast bouwdieptes van meer dan 19m op het gelijkvloers, reeds voorkomend.*

*Ook de beperkte overschrijding van de bouwhoogte kan worden aanvaard omwille van het aansluiten bij de kroonlijsthoogte van de bestaande aanbouw aan de rechterzijde van het perceel, dewelke een bijkeuken en een tuinberging bevat. Hierdoor wordt er eenheid aan kroonlijsthoogtes gecreëerd aan de achtergevel.*

*In ondergeschikte orde, de beide aanpalende burens van Steenstraat nr. 53 en 57 hebben de plannen mee ondertekend.*

**De aanvraag is, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening, zijnde de bouwcode.**

- De keuken is niet voorzien van rechtstreekse toetreding van daglicht en luchttoevoer.  
art. 24 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer

...

De aanvrager geeft in het beroepsschrift aan dat de wand tussen de keuken en de veranda afgebroken wordt. Dit stond verkeerdelijk getekend op de plannen. De leefruimte, keuken en veranda worden voorzien als een ruimte. De keuken beschikt hierdoor wel over rechtstreekse licht en luchttoevoer.

De totale oppervlakte van de leefruimte/keuken/veranda bedraagt 81,43m<sup>2</sup>. De ramen aan de voor- en achtergevel hebben een oppervlakte van 24,9m<sup>2</sup>, wat meer is dan de minimale 10 % van de netto-vloeroppervlaktenorm uit de bouwcode.

Het verwijderen van de muur tussen de keuken en de veranda wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

- Het platte dak van de nieuwe veranda wordt niet voorzien als groendak.  
art. 38 Groendaken

...

Het nieuwe platte dak heeft een oppervlakte van 27m<sup>2</sup> en dient bijgevolg te worden voorzien als groendak. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

...

**De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:**

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

**Omgeving:**

De aanvraag is gelegen aan de Steenstraat.

De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen in voornamelijk gesloten bebouwing, in verschillende bouwstijlen. De panden bestaan uit 1 tot 4 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Het linker aanpalend pand maakt onderdeel uit van een samenstel van drie burgerhuizen.

Het pand bestaat uit 2 bouwlagen onder een mansardedak.

Het rechter aanpalend pand is gekend als woning 'De Grooff'. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een zadeldak.

**Toelichting:**

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een BPA. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA. Het BPA met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

De huidige verzoekende partij tekent tegen die beslissing beroep aan bij de Raad. De Raad vernietigt de vergunning met het arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0537. De

verwerende partij motiveert volgens de Raad niet op voldoende wijze waarom ze het gevraagde in overeenstemming acht met de afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand uit artikel 1 van het BPA 'Hagelkruis'.

2.

De procedure wordt hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 10 mei 2018. Hij adviseert om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 17 mei 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

**De aanvraag voldoet, na toepassing van de afwijkingsbepaling, aan de bepalingen van het BPA nr. 1/3A Hagelkruis en omgeving, d.d. 12 mei 1993.**

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art. 1 Zone A voor woningen.*

- **de bouwdiepte bedraagt 20,58m en de kroonlijsthoogte van de veranda 3,4m**

*Art. 4 Afmetingen van de gebouwen*

...

*De bestaande veranda en terrasoverkoepeling worden vervangen door een nieuwe veranda.*

- *de bestaande bouwdiepte bedraagt 20,58m op het gelijkvloers. De nieuwe veranda wordt binnen deze bouwdiepte voorzien en springt 1,1m terug ten opzichte van de achtergevel.*
- *De bouwhoogte van de veranda bedraagt 3,4m*
  - **Een afwijking van de maximum bouwdiepte van 17m en de maximum bouwhoogte van 3m kan worden aanvaard aan de hand van de afwijkingen in het BPA.**

*art. 4 Afmetingen van gebouwen*

*d) afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand*

*Aan de bouwdiepten en bouwhoogten hiervoor vermeld kan afwijking worden verleend met betrekking tot het aanpassen van nieuwbouw aan de bestaande gebouwen der naastliggende panden.*

*Deze afwijking kan verleend worden voor zover:*

- 1) *ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte.*

*Uit de voortgebrachte plannen blijkt dat de nieuwe veranda wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van 20,58m. Zowel de (uiterste punt van de) bestaande veranda aan de linkerkant, als de tuinberging aan de rechterkant werden voorzien tot op deze bouwdiepte. De nieuwe veranda wordt, cfr. het plan, 1,1m terugspringend voorzien t.o.v. deze bestaande, aanwezige bouwdiepte.*

*De veranda wordt tevens binnen de bestaande bebouwing op de linkerperceelsgrens voorzien. De gemeenschappelijke scheidingsmuur tussen nr. 55 en 57 komt +/- 1m verder dan de nieuwe veranda, zie onderstaande foto.*

*[afbeelding]*

*Aan de rechterkant wordt er aangesloten bij de huidige bebouwing op het eigen perceel, zijnde de tuinberging. Op het rechter aanpalend perceel bevindt zich echter geen bestaande bebouwing, waarop zou kunnen worden aangesloten. Een afwijking is toch aanvaardbaar omdat er t.o.v. de bestaande toestand er geen bijkomende hinder*

(schaduwhinder of wegname zonlicht) wordt veroorzaakt naar de rechter aanpalende toe. De tuinberging op de rechterperceelsgrens blijft immers behouden en deze wordt niet uitgebreid.

Daarnaast zijn dergelijke bouwdieptes voorkomend in de ruimere omgeving. De panden nr. 67 t/m 73 beschikken over een totale bouwdiepte variërend tussen 20,4m tot 33,4m.

Voor de bouw van de nieuwe veranda wordt er eveneens niet voorzien in een vermeerdering van de vloeroppervlakte. De huidige veranda en terrasoverkapping komen immers verder dan de nieuwe achtergevelbouwlijn, dewelke 1,1m achteruitspringend wordt voorzien t.o.v. de huidige bouwdiepte van 20,58m. Dit gegeven wordt mede gestaafd door het statistisch formulier, waarop wordt aangegeven dat er niet wordt voorzien in een verandering (toename of afname) van de bouwoppervlakte. Een afwijking van de max. bouwdiepte is bijgevolg aanvaardbaar.

Ook de beperkte overschrijding van de bouwhoogte kan worden aanvaard. De kroonlijsthoogte van de linker aanpalende woning is reeds hoger dan 3,4m, de kroonlijsthoogte die wordt voorzien in de voorliggende aanvraag, zie onderstaande foto.

[afbeelding]

Aan de rechterzijde wordt er, cfr. de plannen, aangesloten bij de kroonlijsthoogte van de bestaande aanbouw op de rechter perceelsgrens, zijnde de tuinberging. Hierdoor wordt er een eenheid gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe aanbouw aan de achtergevel. Door aan te sluiten bij de bestaande kroonlijsthoogte van de tuinberging en onder de kroonlijsthoogte van de linker aanpalende woning te blijven, wordt er tevens geen bijkomende hinder veroorzaakt naar de aanpalende toe t.o.v. de huidige toestand.

De derde belanghebbende haalt in zijn beroepschrift (aan de Raad voor Vergunningsbetwistingen) aan dat de kroonlijsthoogte van de nieuwe veranda hoger is dan deze van de bestaande tuinberging. Voorliggende aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 3,4m, dewelke cfr. de plannen aansluit op de kroonlijsthoogte van de bestaande tuinberging. De deputatie kan enkel voortgaan op de plannen dewelke bij de aanvraag werden gevoegd. Indien de vergunning anders wordt uitgevoerd zijn er handhavingsmogelijkheden ter beschikking om hier tegen op te treden.

Daarnaast dient opgemerkt te worden dat **beide aanpalende burens** (Steenstraat nr. 53 en 57) de plannen mee hebben ondertekend. Hieruit kan worden geconcludeerd dat zij op de hoogte zijn van de gevraagde afwijking van de bouwdiepte en akkoord zijn met de mogelijke impact hiervan op hun percelen.

Door de hoogte van de bestaande scheimuur tussen nr. 55 en 57 en de hoogte van de bestaande aanbouw bij nr. 57, is de nieuwe verandaconstructie tevens enkel zichtbaar vanaf de eerste verdieping van de woning van de belanghebbende derde (eigenaar nr. 59). Daar de nieuwe constructie slechts bestaat uit één bouwlaag, zal er bijgevolg geen bijkomende hinder (schaduwhinder, zonlicht wegname of beperking van het uitzicht) worden veroorzaakt t.o.v. van de belanghebbende derde.

**De aanvraag is, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening, zijnde de bouwcode.**

- **De keuken is niet voorzien van rechtstreekse toetreding van daglicht en luchttoevoer.**

art. 24 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer

...

De aanvrager geeft in het beroepschrift aan dat de wand tussen de keuken en de veranda afgebroken wordt. Dit stond verkeerdelijk getekend op de plannen. De leefruimte, keuken

en veranda worden voorzien als een ruimte. De keuken beschikt hierdoor wel over rechtstreekse licht en luchttoevoer.

De totale oppervlakte van de leefruimte/keuken/veranda bedraagt 81,43m<sup>2</sup>. De ramen aan de voor- en achtergevel hebben een oppervlakte van 24,9m<sup>2</sup>, wat meer is dan de minimale 10 % van de netto-vloeroppervlaktenorm uit de bouwcode.

Het verwijderen van de muur tussen de keuken en de veranda wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

**- Het platte dak van de nieuwe veranda wordt niet voorzien als groendak.**

art. 38 Groendaken

...

Het nieuwe platte dak heeft een oppervlakte van 27m<sup>2</sup> en dient bijgevolg te worden voorzien als groendak. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

...

**De aanvraag is, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de Vlaamse Wooncode.**

**- het toilet kom rechtstreeks uit in de leefruimte/keuken/veranda**

...

Om in overeenstemming te zijn met de Vlaamse Wooncode dient er een sas te worden voorzien voor het toilet. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

...

**De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:**

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

**Omgeving:**

De aanvraag is gelegen aan de Steenstraat.

De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen in voornamelijk gesloten bebouwing, in verschillende bouwstijlen. De panden bestaan uit 1 tot 4 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Het linker aanpalend pand maakt onderdeel uit van een samenstel van drie burgerhuizen.

Het pand bestaat uit 2 bouwlagen onder een mansardedak.

Het rechter aanpalend pand is gekend als woning 'De Grooff'. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een zadeldak.

**Toelichting:**

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een BPA. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA. Het BPA met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partij werpt de gedeeltelijke onontvankelijkheid van het verzoekschrift op.

Volgens haar blijft de verzoekende partij opnieuw pertinent in gebreke om haar derde en vierde middel, dat ze herneemt uit haar voorgaande verzoekschrift, duidelijk en ondubbelzinnig te formuleren. Zoals de Raad in het eerder vernietigingsarrest van 13 februari 2018 terecht heeft geoordeeld, kan de aangevoerde kritiek niet als wettigheidskritiek begrepen worden, noch bevat het enige opgave van een specifieke rechtsregel of rechtsbeginsel die door de bestreden beslissing geschonden zou zijn.

2.

De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend en reageert zodoende niet op de opgeworpen exceptie.

##### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Wanneer in het verzoekschrift de wetsebepaling waarvan de schending wordt ingeroepen niet uitdrukkelijk wordt aangeduid, maar de aangeklaagde onregelmatigheid voldoende duidelijk wordt omschreven zodat het mogelijk is om de draagwijdte van het middel te kennen, ligt er geen schending voor van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

2.

In haar derde middel zet de verzoekende partij in wezen uiteen waarom ze meent dat de aanpalende burens goedkeuring hebben gegeven aan de ingediende plannen. Door het feit dat de veranda niet rechtstreeks paalt aan het perceel van de rechterbuur en er beplanting aanwezig is, zal de rechterbuur geen hinder ondervinden. De linkerbuur heeft volgens de verzoekende partij zelf werken uitgevoerd zonder vergunning en zou bovendien zijn woning te koop hebben aangeboden. Het akkoord van beide aanpalende burens heeft volgens de verzoekende partij tot gevolg dat er geen openbaar onderzoek plaatsvond en de verwerende partij geen nazicht heeft gedaan van de vergunningstoestand en de goede ruimtelijke ordening. Er zijn nochtans wel bezorgdheden van andere buurtbewoners.

In een vierde middel stelt de verzoekende partij dat zijzelf eveneens verbouwingen beoogt aan de achterzijde van haar woning en de ophoging van de veranda een permanente visuele hinder zal opleveren. Ze ziet zich genoodzaakt haar eigen verbouwingsplannen aan te passen en een



afwijking te vragen wat dan weer tot gevolg zal hebben dat haar burens, wegens vermindering van zonlicht, om de vernietiging van die vergunning zullen verzoeken. Uiteindelijk zal de maximale bouwdiepte algemeen verlegd worden.

De verzoekende partij herneemt deze middelen uit haar voorgaand verzoekschrift tot vernietiging van de eerste beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016. Zoals de Raad reeds in zijn arrest van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0537 heeft geoordeeld, kunnen de in het derde en vierde middel aangevoerde kritieken en bedenkingen niet als wettigheidskritieken begrepen worden. De verzoekende partij zet op geen enkele wijze uiteen welke rechtsregel of specifiek rechtsbeginsel concreet geschonden wordt, noch wat de weerslag van de door haar geuite kritiek zou zijn op de wettigheid van de bestreden beslissing. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om uit een juridisch niet-onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij bedoeld zou kunnen hebben en zodoende zelf middelen te construeren.

Het derde en het vierde middel zijn niet ontvankelijk.

3.

Voor het overige blijkt dat het verzoekschrift tijdig werd ingesteld en de verzoekende partij over het rechtens vereiste belang beschikt. Er worden daarover geen excepties opgeworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste en tweede middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in een eerste en een tweede middel in essentie de schending aan van de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis' (verder afgekort als BPA 'Hagelkruis'), goedgekeurd op 12 mei 1993.

1.1

In een eerste middel zet de verzoekende partij uiteen dat het BPA 'Hagelkruis' een maximale bouwdiepte oplegt van zeventien meter, terwijl de aanvraag een bouwdiepte van 19,48 m voorziet. De argumenten die de verwerende partij aanhaalt om aan te tonen dat het gevraagde voldoet aan de afwijkingsbepaling, zijn volgens de verzoekende partij niet correct.

Volgens de verzoekende partij wordt de nieuwe veranda niet voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte. De bouwdiepte van 20,58 m die de verwerende partij als bestaand aangeeft, komt niet overeen met de kadasterplannen van de FOD Financiën. Men kan niet verwijzen naar een niet vergunde bebouwing als bestaande toestand om een nieuwe constructie te regulariseren. Er kan ook niet worden verwezen naar bouwdiepten die niet in overeenstemming zijn of storend zijn met de omgeving. Er is bovendien geen aansluiting met de bouwdiepte van het linksaanpalende perceel. De linksaanpalende woning werd weliswaar zonder vergunning uitgebreid, doch niet voorbij de maximaal toegelaten bouwdiepte van zeventien meter. Moest er effectief bij de linkeraanpalende woning worden aangesloten, was er geen noodzaak om de tuinmuur, zonder vergunning, op te hogen tot drie meter. De verwerende partij motiveert haar vaststelling tot aansluiting bij de linkse woning ook nauwelijks, maar verwijst enkel naar een oude en onduidelijke foto uit het beroepschrift. De verschillende recente foto's en screenshots van Google Earth die de verzoekende partij toevoegt aan haar verzoekschrift, tonen ontegensprekelijk aan dat er geen aanpassing is aan de linksaanpalende woning. De vloeroppervlakte wordt bovendien wel degelijk uitgebreid, nu de bestaande veranda een breedte had van 6,4 m terwijl de huidige breedte 7,1 m

zou zijn. Bovendien komt de gevraagde bouwdiepte in de nabije omgeving niet voor. De bouwdieptes waarnaar de verwerende partij refereert, betreffen niet de naastgelegen panden maar verder gelegen panden die onderdeel uitmaken van de oude bedrijfsgebouwen van de voormalige brouwerij 'De Roos'.

De gevraagde bouwdiepte en onvergunde opgehoogde muur genereren voor de verzoekende partij bovendien hinder omdat haar het zicht op de bredere groene omgeving wordt ontnomen en ze moet uitkijken op betonnen snelbouwstenen. Een overschrijding van de bouwdiepte zou het evenwicht met de buren ernstig verstoren en het effect genereren dat andere buren eveneens zullen afwijken van de opgelegde maximale bouwdiepte van zeventien meter, wat uiteindelijk een groot effect heeft op de goede ruimtelijke ordening.

## 1.2

In een tweede middel laat de verzoekende partij gelden dat ook de gevraagde bouwhoogte in strijd is met de bepalingen van het BPA 'Hagelkruis'. De bestaande aanbouw aan de rechtse zijde waarnaar de verwerende partij verwijst, is een onvergund bijgebouw op het perceel van de aanvrager zelf. Nochtans is er volgens het BPA enkel een afwijking mogelijk als wordt aangepast aan de bestaande gebouwen van de naastgelegen panden. De kroonlijsthoogte van het bijgebouw is bovendien veel lager dan de gevraagde 3,4 m, wat ook blijkt uit de foto's bij de aanvrager en de meer recente foto's die de verzoekende partij bij haar huidig verzoekschrift voegt. Ook aan de linkerzijde is er bovendien geen sprake van een aanpassing aan de hoogte van het linkerpand, aangezien de tuinmuur werd opgehoogd zonder vergunning. Er wordt verder alleen verwezen naar oude en onduidelijke foto's uit het beroepschrift die zoude genomen zijn op het ogenblik dat de veranda aan de linkerzijde werd teruggetrokken om de verhoogde muur weer af te breken. De opgehoogde muur veroorzaakt voor de verzoekende partij ook ernstige visuele hinder.

## 2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing wel een correcte toepassing heeft gemaakt van de voorziene afwijkingsregel.

De verwerende partij is volgens haar bij de beoordeling van de bouwdiepte wel degelijk uitgegaan van de juiste feitelijke parameters. De bouwdiepte wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van de bestaande veranda en binnen de bestaande bebouwing op het linkeraanpalend perceel, waarbij de scheidingsmuur ongeveer één meter verder reikt dan de nieuwe veranda. Ter hoogte van de rechterzijde sluit de veranda aan bij het bijstaande bijgebouw op het eigen perceel. Er kan niet worden aangesloten bij een bouwdiepte op het rechterperceel aangezien er geen bebouwing is waarop zou kunnen worden aangesloten. Bovendien bezorgt de afwijkende bouwdiepte geen bijkomende hinder en komen gelijkaardige bouwdieptes wel degelijk in de ruimere omgeving van het bewuste perceel voor. Tot slot voorziet de nieuwe veranda geen vermeerdering van de vloeroppervlakte.

Ook wat betreft de bouwhoogte is de gevraagde overschrijding volgens de tussenkomenende partij in overeenstemming met de afwijkingsbepaling uit het BPA. Het gaat om een beperkte afwijking van 0,4 m, de kroonlijsthoogte van het linkeraanpalend perceel situeert zich hoger, er wordt aangesloten bij de kroonlijst van de bestaande aanbouw op het perceel zelf, en er wordt geen hinder gecreëerd ten aanzien van de aanpalende percelen. Er kan dus evenmin hinder zijn voor het perceel van de verzoekende partij.

De kadasterplannen waarnaar de verzoekende partij verwijst, hebben niet de minste bewijskracht bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. De verwerende partij heeft, gestaafd met twee fotografische opnames van de bestaande toestand, zorgvuldig het gevraagde getoetst aan de afwijkingsbepalingen van het BPA.

## Beoordeling door de Raad

1.

Het perceel van de aanvraag ligt binnen het BPA 'Hagelkruis'. Artikel 1, 'zone A voor woningen', hoofdstuk II, deel 1, punt 4 van het BPA bepaalt:

“ ...

### **b) Bouwdiepte**

*De diepte van de benedenverdieping der hoofdgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten die niet in overeenstemming of storend zijn met de omgeving.*

*De bouwdiepten worden als volgt bepaald:*

#### *1. Bij verkaveling of nieuwbouw op reeds gevormde percelen*

- Benedenverdieping: bij percelen met een diepte van 30m en minder: maximum bouwdiepte: 13m  
bij percelen met een diepte van meer dan 30m: maximum bouwdiepte: 17m*
- Bovenverdieping: binnen het maximum profiel*

#### *2. Bij aanbouw aan bestaande bebouwing*

*Bij aanbouw aan de bestaande gebouwen met een bouwdiepte van meer dan 13m of 17m naargelang het geval kan, om de toetreding van lucht en licht te bevorderen, de bebouwing van de benedenverdieping inzake oriëntering op de meest gunstige wijze worden uitgeput, zonder evenwel de maximum toegelaten bouwoppervlakte te overschrijden.*

#### *3. Bij omvorming van niet-woongebouw tot woning*

- De afmetingen en het volume van het betrokken gebouw dienen, naar hun oorspronkelijke staat, behouden te blijven.*
- Parasitaire constructies dienen afgebroken te worden.*
- Een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van het oorspronkelijke gebouw met 20% kan worden toegestaan, met dien verstande dat het volume met niet meer dan 10% wordt vergroot.*

### **c) Bouwhoogte**

*Zie maximum profiel*

### **d) Afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand**

*Aan de bouwdiepten en bouwhoogten hiervoor vermeld kan afwijking worden verleend met betrekking tot het aanpassen van nieuwbouw aan de bestaande gebouwen der naastliggende panden.*

*Deze afwijking kan verleend worden voor zover:*

- 2) ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte.*
- 3) er bij percelen van 9m breedte en méér, een overgangsprofiel wordt gerealiseerd van de hoogte van het bestaande gebouw, naar een hoogte voorzien in het maximumprofiel.*

...”

Die bepaling schrijft voor dat de diepte van de benedenverdieping van de hoofdgebouwen in harmonie moet zijn met de aanpalende gebouwen en dat niet verwezen mag worden naar bestaande bouwdiepten die niet in overeenstemming of storend zijn met de omgeving. Punt b) van diezelfde bepaling legt de bouwdiepte van de gebouwen op de benedenverdieping vast op

maximaal zeventien meter indien de gebouwen zich bevinden op een perceel van meer dan 30 m diep. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt in dat geval drie meter.

Het voormelde punt 4, d) van de BPA-voorschriften bepaalt dat een afwijking van de voorgeschreven bouwdiepten en bouwhoogten kan worden toegestaan met het oog op het aanpassen van nieuwbouw aan de bestaande gebouwen van de naastliggende panden. De afwijking is enkel mogelijk indien ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte en er bij percelen vanaf negen meter breedte een overgangsprofiel wordt gerealiseerd van de hoogte van het bestaande gebouw, naar een hoogte voorzien in het maximumprofiel.

Deze afwijkingsregel van het BPA is als een uitzonderingsregel te beschouwen en moet restrictief geïnterpreteerd worden. Wanneer de vergunningverlenende overheid haar beslissing op een uitzonderingsregel steunt waarmee wordt afgeweken van de gangbare voorschriften, moet ze haar beslissing op dat punt des te concreter en zorgvuldiger motiveren.

## 2.

De partijen betwisten niet dat volgens de voorschriften van het BPA de bouwdiepte van de aangevraagde constructie maximaal zeventien meter dient te bedragen met een maximale bouwhoogte van drie meter, noch dat de aangevraagde veranda, die volgens de bestreden beslissing binnen de bestaande bouwdiepte van 20,58 m wordt voorzien met een achteruitsprong van 1,1 m en een kroonlijsthoogte van 3,4 m, niet aan die voorschriften voldoet.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de gevraagde afwijking aanvaardbaar is aan de hand van de afwijkingsregel van het BPA en dus op basis van het BPA kan worden vergund.

De verwerende partij verantwoordt de gevraagde bouwdiepte door te motiveren dat deze wordt voorzien binnen de bestaande bouwdiepte van 20,58 m op het eigen perceel zelf en tevens binnen de bestaande bebouwing op de linkerperceelsgrens, waarbij de gemeenschappelijke scheidingsmuur ongeveer een meter verder komt dan de bestaande, aanwezige bouwdiepte. Aan de rechterzijde wordt aangesloten bij de huidige bebouwing op het eigen perceel. Op het rechtsaanpalende perceel is er volgens de verwerende partij geen bebouwing tot op de voorgestelde bouwdiepte, maar omdat de gevraagde diepte geen bijkomende hinder genereert voor het rechtsaanpalende perceel is een afwijking toch aanvaardbaar. In de omgeving komen bovendien nog gelijkaardige bouwdieptes voor en ook de vloeroppervlakte wordt niet uitgebreid.

De gevraagde kroonlijsthoogte is volgens de verwerende partij aanvaardbaar omdat de linksaanpalende woning reeds een hogere kroonlijsthoogte heeft en aan de rechterzijde wordt aangesloten bij de bestaande aanbouw, waardoor een eenheid wordt gecreëerd tussen de bestaande en de nieuwe aanbouw aan de achtergevel.

## 3.1

Wat de gevraagde bouwdiepte betreft moet samen met de verzoekende partij worden vastgesteld dat de opgenomen motieven opnieuw niet getuigen van een zorgvuldig onderzoek en de toepassing van de afwijkingsbepaling uit punt 4, d) van het BPA niet kunnen verantwoorden.

Zowel uit het inplantingsplan als uit de recente foto's die de verzoekende partij bij haar verzoekschrift voegt, blijkt dat de bouwdiepte van de linksaanpalende woning minder diep komt dan de gevraagde bouwdiepte van de nieuwbouwveranda. De bouwdiepte op het linksaanpalende perceel waarnaar de verwerende partij in haar motivering en opgenomen foto in de bestreden beslissing verwijst, betreft een (al dan niet onvergund) opgehoogde tuinmuur op de perceelsgrens

die bezwaarlijk als onderdeel van een *'bestaand gebouw der naastliggende panden'* in de zin van de afwijkingsbepaling uit punt 4, d) van het BPA kan worden beschouwd. De verwerende partij erkent in haar motivering bovendien zelf dat er op het rechtsaanpalend perceel geen bebouwing is tot op de voorgestelde bouwdiepte. De gevraagde bouwdiepte past zich dus niet aan de bestaande bebouwing van de naastgelegen panden zelf aan.

Het gegeven dat wel wordt aangesloten bij de huidige bebouwing op het eigen perceel en binnen de contouren zou worden gebouwd van een veranda die ter plaatse stond, kan de gevraagde afwijking niet verantwoorden. De aanvankelijke veranda op het eigen perceel, waarvan het vergund karakter overigens wordt betwist, is op heden afgebroken en de aanwezige (al dan niet vergunde) tuinberging op het eigen perceel, waarbij zou worden aangesloten, kan volgens de bewoordingen van de afwijkingsbepaling niet als referentiepunt dienen voor de gevraagde afwijking. Eenzelfde vaststelling geldt voor de verwijzing naar gelijkaardige bouwdieptes in de verdere omgeving. Enkel de bestaande bebouwing van de naastgelegen panden geldt als ijkpunt voor nieuwbouw die afwijkt van de in het BPA vastgelegde bouwdiepte van zeventien meter, zodat de ruimere omgeving bij de beoordeling van de gevraagde bouwdiepte niet relevant is.

Dat de gevraagde bouwdiepte geen bijkomende hinder zou genereren aan de rechtse zijde door de aanwezigheid van de bestaande tuinberging en de beide burenhun akkoord met de ingediende plannen hebben verleend, zoals de verwerende partij ter verantwoording van de gevraagde afwijking nog motiveert, doet gelet op voorgaande vaststellingen dan ook niet ter zake.

### 3.2

Wat de gevraagde bouwhoogte betreft motiveert de verwerende partij in haar herbeoordeling, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanvoert, ditmaal wel afdoende waarom toepassing kan worden gemaakt van de voormelde afwijkingsbepaling uit het BPA.

De verwerende partij verwijst in haar beoordeling immers niet enkel meer naar de kroonlijsthoogte van de aanwezige tuinberging, maar motiveert, met opname van een foto van de bestaande toestand, eveneens dat de kroonlijsthoogte van (de gelijkvloerse achterbouw van) het linksaanpalende pand reeds hoger is dan 3,4 m. Uit de bijgevoegde foto's van de verzoekende partij (bv. foto 12) blijkt dat de te regulariseren veranda een iets lagere kroonlijsthoogte heeft dan de bestaande kroonlijsthoogte van de linksaanpalende woning. De mogelijks illegale ophoging van de tuinmuur doet daarbij niet ter zake. In die optiek is het dus niet kennelijk onredelijk te oordelen dat het gevraagde aansluit bij het linksaanpalende pand, waardoor inzake de kroonlijsthoogte wel wordt voldaan aan de afwijkingsbepalingen van het BPA.

### 3.3

Uit het voorgaande volgt dat het eerste en het tweede middel gegrond zijn in de mate dat ze de beoordeling in de bestreden beslissing van de gevraagde bouwdiepte viseren.

## **B. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

#### 1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de ophoging van de muur op de plannen reeds als bestaande toestand is aangegeven terwijl de verhoging uitdrukkelijk in de aanvraag had moeten staan. De verzoekende partij besluit dat indien de verwerende partij correct ingelicht had geweest, ze de aanvraag zou weigeren. De verwerende partij heeft de aanvraag vergund op basis van een onjuiste bestaande toestand.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de Raad in zijn arrest van 13 februari 2018 reeds heeft geoordeeld dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de verwerende partij de bestreden beslissing kennelijk onredelijk dan wel zonder kennis van zaken zou hebben genomen.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij wel degelijk kennis heeft van de aanpassingen aan de scheidingsmuur, zich hiervan heeft vergewist en deze ook heeft beoordeeld. De verwerende partij motiveert dat de nieuwe verandaconstructie enkel zichtbaar is vanaf de verdieping van de woning van de verzoekende partij en er geen sprake is van bijkomende hinder.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij herneemt met dit middel haar vijfde middel uit het voorgaand verzoekschrift tot vernietiging van de beslissing van 21 april 2016. Ze stelt in essentie dat de verwerende partij niet met kennis van zaken heeft kunnen beslissen omdat de bestaande toestand foutief zou zijn weergegeven en het akkoord van de verzoekende partij niet zou zijn gevraagd.

In zijn voorgaand arrest van 13 februari 2018 heeft de Raad er in het kader van het opgeworpen middel op gewezen dat onjuistheden, vergissingen in het aanvraagdossier tot de onwettigheid van de bestreden beslissing leiden als blijkt dat ze de vergunningverlenende overheid hebben misleid en beslissend en essentieel waren voor de afgifte van de vergunning.

De verzoekende partij toont in haar middel ook nu niet aan dat het aanvraagdossier onvolledig zou zijn doordat er verplichte stukken ontbreken en de verwerende partij niet met kennis van zaken zou hebben geoordeeld over de gevraagde vergunning. De plannen geven een duidelijke weergave van de op heden bestaande toestand. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij kennis heeft van de aanpassingen aan de scheidingsmuur, hetgeen ook duidelijk blijkt uit de foto's die opgenomen zijn in de beoordeling. Ze heeft zich, gelet op de aanpassingen, er ook van vergewist dat beide aanpalende burens de plannen hebben ondertekend zodat er geen openbaar onderzoek vereist is. De verzoekende partij zet niet uiteen op basis van welke wettelijke bepaling ook haar instemming en ondertekening van de plannen vereist zou zijn, noch maakt ze aannemelijk dat er een openbaar onderzoek moest worden gehouden opdat de verwerende partij met kennis van zaken zou kunnen oordelen.

Voor zover er onvergunde vergunningsplichtige werken zouden zijn uitgevoerd aan de bestaande tuinmuur of bestaande scheidingsmuren, betreft dat een gegeven van handhaving waarover de Raad geen uitspraak kan doen en dat op zich niet aan de wettigheid van de bestreden beslissing raakt.

Het vijfde middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

De tussenkomende partij vraagt om de verzoekende partij te veroordelen tot betaling van de kosten van het geding en een rechtsplegingsvergoeding van 1.100 euro.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt. Aangezien de verzoekende partij ten gronde in het gelijk wordt gesteld, wordt niet zij maar wel de verwerende partij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij veroordeeld tot de kosten van geding, in deze het door de verzoekende partij betaalde rolrecht. De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de

tussenkomen de partij niet ten laste van de verwerende partij te leggen, aangezien de tussenkomen de partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

Er kan bovendien niet worden ingegaan op het verzoek van de tussenkomen de partij om een rechtsplegingsvergoeding. Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomen de partij immers niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomen de partij om een rechtsplegingsvergoeding van 1.100 euro wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Kwan Yiu CHING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018, waarbij aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van het aanbouwen van een veranda op een perceel gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Steenstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 35, sectie F, nummer 580K6.
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 vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomen de partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 november 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO