

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0692  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0112/A

Verzoekende partij	mevrouw <b>Rosa ROELANTS</b>  vertegenwoordigd door advocaat Luc LEROY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 60
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Jorne ADRIAENSENS</b> 2. mevrouw <b>Marie NEUT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Kris LEMMENS en Kristof HECTORS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8 bus 5

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 29 oktober 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 5 juni 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van de woning op het perceel gelegen te 2610 Antwerpen (Wilrijk), Doornstraat 22, met als kadastrale omschrijving afdeling 44, sectie D, nummers 353N en 353P2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 23 december 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 15 februari 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 mei 2017.

Advocaat Luc LEROY die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Kristof HECTORS die voor de tussenkomende partijen verschijnt, zijn gehoord. 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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing, zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 3 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing en uitbreiding van een eengezinswoning op het perceel gelegen aan de Doornstraat 22 te Antwerpen.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 26 februari 2015 tot en met 27 maart 2015 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 19 mei 2015 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 5 juni 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 30 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 augustus 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

8. *LEGALITEIT: niet OK*

(...)

*Verordeningen NIET OK*

(...)

- *bouwcode NIET OK*

*Niet in overeenstemming met Artikel 6 'Harmonie en draagkracht' -> De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen met een onbebouwde zijstrook en een vrijstaande garage in de tuin achter de woning en tegen de perceelsgrens. Dit type woningen zijn veruit het talrijkst en dus kenmerkend voor deze straatzijde, dit woonblok. Het ontwerp betreft een woning gebouwd tot tegen de perceelsgrens. Deze typologie past niet in het referentiebeeld en is dan ook niet aanvaardbaar in dit woonblok.*

*Sectorwetgeving NIET OK*

- *De wetgeving op de buurtwegen is van toepassing. Uit de atlas der buurtwegen blijkt het goed doorkruist wordt door een buurtweg nr. 3. Deze buurtweg werd nooit afgeschaft door de stad Antwerpen of een andere instantie waardoor deze juridisch blijft bestaan. Aangezien de geplande verbouwingswerken op de buurtweg zijn gelegen en er geen voorafgaandelijke procedure is gevoerd tot de afschaffing of de verlegging van deze buurtweg is de aanvraag niet vergunbaar. De aanvraag is in strijd met de wetgeving op de buurtwegen.*

#### 9. GOEDE RO: niet OK

(...)

#### Schaal en ruimtegebruik NIET OK

- *Zoals beschreven in de omgeving zijn de direct aanpalende allen vrijstaande eengezinswoningen dewelke allen op +/- 3 meter van de perceelsgrens zijn gelegen. Huidige aanvraag voorziet nu een gelijkvloerse aanbouw op de rechtse perceelsgrens. Deze aanbouw heeft een bouwdiepte van 11,29 meter en wordt voorzien op 8,71 meter uit de voorgevelbouwlijn. Huidige garage is vrijstaand voorzien en dit op 23,10 meter uit de rooilijn. Deze garage heeft bovendien een beperkte hoogte van 3,03 meter, de nieuwe garage een hoogte van 3,69 meter.*
- *Het bouwblok bestaat uit 13 vrijstaande eengezinswoningen met al dan niet een vrijstaande garage in de tuin. De aanvraag situeert zich ongeveer in het midden van dit bouwblok. De gebouwen waarnaar wordt verwezen door het college zorgen voor de overgang tussen de open bebouwing en de gesloten bebouwing verder in de straat. Na de huisnummers 36-38 gaat de straat over in een gesloten bouwtypologie. Centraal nu een halfopen bebouwing voorzien terwijl er niet gekoppeld wordt tegen deze wachtgevel, getuigt niet van goede ruimtelijke ordening.*
- *De gevraagde aanbouw aan de achterzijde van het bestaande hoofdvolume is aanvaardbaar. De totale bouwdiepte wordt beperkt tot 15,33 meter zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping wat aanvaardbaar is in de situatie van een open bebouwing. Ook de gevraagde uitbreiding aan de bouwkundig linkse zijde is aanvaardbaar aangezien deze nog steeds voldoende afstand heeft, 3 meter, ten aanzien van de perceelsgrens. Deze uitbreidingen zijn wel aanvaardbaar aangezien de tuinen ook na de verbouwing nog voldoende groot zullen zijn.*

#### Visueel OK

- *De gebruikte materialen zijn duurzaam, esthetisch en komen voor in de omgeving.*
- *De vormgeving met plat dak is gezien het architecturale concept van de aanvraag aanvaardbaar.*

#### Hinder: aanwezig

- *De aanpalende heeft een open bebouwing net zoals de rest in dit woonblok. Deze nieuwe gevel op de perceelsgrens en in de bouwzone is niet te verwachten bij open bebouwing. Tevens heeft de nieuwe muur een hoogte van 3.69 meter wat een aanzienlijke verhoging is ten aanzien van het bestaande bijgebouw in de achtertuin van de aanvraag. Deze hoogte en voornamelijk de inplanting ervan zal zorgen voor lichthinder in de aanpalende woning. De woning is architecturaal duidelijk opgevat als een open bebouwing en heeft dan ook grote raampartijen voorzien in de zijgevel van deze woning dewelke uitgeven op belangrijke leefruimtes. Het voorzien van een gevel op deze perceelsgrens zal dan ook een belangrijke negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit van de aanpalende.*

- *De aangehaalde hinder van uitlaatgassen van de wagen kan niet gevolgd worden. De bestaande inrit naar de verder gelegen vrijstaande garage is nu ook ter hoogte van dezelfde perceelsgrens gelegen. Bijkomende hinder is dan ook niet te verwachten.*

...

Na de hoorzitting van 18 augustus 2015 beslist de verwerende partij op 3 september 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

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

(...)

*De omgeving wordt gekenmerkt door verschillende eengezinswoningen in zowel open-, als halfopen- en gesloten bebouwingen. Het gaat om een mix van verschillende type bebouwingen in de ruime omgeving meestal bestaande uit 2 bouwlagen en plat of schuin dak.*

*De directe omgeving van de aanvraag laat zich kenmerken door vrijstaande eengezinswoningen. Deze woningen zijn allen minstens gesitueerd op 3 meter van de perceelsgrenzen en komen meestal voor als 2 bouwlagen met schuin dak. Deze woningen grenzen haast allemaal achteraan aan de Biesthoevelaan waar ook enkele garages van deze woningen op uitgeven. De meeste woningen hebben een garage opgericht als vrijstaand bijgebouw in de achtertuinstrook waarbij de oprit gesitueerd is ofwel naast de woning ofwel in de Biesthoevelaan.*

*De aanvraag is functioneel inpasbaar.*

(...)

*De aanvraag zal geen negatieve impact hebben op de mobiliteit van de omgeving of het perceel.*

(...)

*Zoals beschreven in de omgeving zijn de direct aanpalende vrijstaande eengezinswoningen dewelke op +/- 3 meter van de perceelsgrens zijn gelegen. Huidige aanvraag voorziet nu een gelijkvloerse aanbouw op de rechtse perceelsgrens. Deze aanbouw heeft een bouwdiepte van 11,29 meter en wordt voorzien op 8,71 meter uit de voorgevelbouwlijn. Huidige garage is vrijstaand voorzien en dit op 23,10 meter uit de rooilijn. Deze garage heeft een hoogte van 3,03 meter, de nieuwe garage een hoogte van 3,69 meter.*

*In het bouwblok van de aanvraag komen dergelijke gebouwen niet voor. Het bouwblok bestaat uit 13 vrijstaande eengezinswoningen met al dan niet een vrijstaande garage in de tuin. De aanvraag situeert zich ongeveer in het midden van de aanvraag. Aan beide zijden van de straat worden andere bebouwingsprofielen en typologieën gehanteerd. De straat wordt slechts gedeeltelijk gekenmerkt door een typologie van open bebouwing met zijtuinstroken die dienst doen als op rijpad voor de garage in de achtertuin. Op de percelen met huisnummers 36-38 is echter wel een recent vergunde situatie aanwezig met nieuwbouw waarbij beide garages de zijtuinstrook innemen en zo de achtertuin vrijwaren van hinderlijk autoverkeer.*

*De zogenaamde harmonische typologie doet zich enkel voor bij de oudere woningen in de straat en niet bij de recent vergunde woningen (cfr. Huisnummers 36-38)? De aanvraag is dan ook aanvaardbaar en zorgt ervoor dat de tuinstrook gevrijwaard blijft van bebouwing*

van een vrijstaande garage. Een vrijstaande garage in de achtertuin impliceert immers dat er een grotere verharding noodzakelijk is.

De gevraagde aanbouw aan de achterzijde van het bestaande hoofdvolume is aanvaardbaar.

De totale bouwdiepte wordt beperkt tot 15,33 meter zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping wat aanvaardbaar is in de situatie van een open bebouwing. Ook de gevraagde uitbreiding aan de bouwkundig linkse zijde is aanvaardbaar aangezien deze nog steeds voldoende afstand heeft, 3 meter, ten aanzien van de perceelsgrens. De aanbouw op de verdieping met een slaapkamer is aanvaardbaar gelet op de grootte van het perceel; Deze aanbouw kan onmogelijk hinder veroorzaken in enige aanpalende of in de aanpalende straat. Vrijstaande bebouwing kan ook op de verdieping worden uitgebreid tot een diepte van 14,54 meter. Deze uitbreidingen zijn wel aanvaardbaar aangezien de tuinen ook na de verbouwing nog voldoende groot zullen zijn.

De gevraagde aanbouwen zijn naar materiaalgebruik aanvaardbaar. Er wordt een rode gevelsteen gebruikt voor de gevraagde aanbouwen en ook voor het bestaande gebouw. Deze gevelsteen is aanvaardbaar, de meeste gebouwen in het bouwblok beschikken over een baksteenmetselwerk als gevel, de kleuren verschillen hier waardoor rood eveneens aanvaardbaar is en tevens bestaanbaar is.

De vormgeving met een plat dak is aanvaardbaar aangezien het om een open bebouwing gaat.

In de huidige context zijn het enkel schuine daken dewelke voorzien zijn in het bouwblok maar deze schuine daken hebben alleen een andere vorm. Sommige van deze daken zijn voorzien met de nok evenwijdig met de straat, sommige zonder 2 gelijke hellingen, andere dan weer als vierdaksvlak. De architectuur van de woning laat een plat dak dan ook perfect toe, het plat dak is dan ook aanvaardbaar.

De aanvraag zal geen hinder veroorzaken naar de linkse aanpalende door het voorzien van een muur op de perceelsgrens.

Het bezwaar dat er onvoldoende lichtinval overblijft op het naastliggend perceel na het bouwen van een gelijkvloerse garage als integraal deel van een nieuwbouwwoning is ongegrond. Bovendien wordt het naastliggende perceel (20) momenteel gescheiden door een massieve haag van die volledig op het eigen perceel (20) staat. Deze muur van de garage zal op eigen terrein (22) komen te staan zonder de haag hierin te hinderen.

De aanvraag blijft ook handelen over een open bebouwing, enkel de garage zal worden voorzien op de perceelsgrens. Het betreft dus een open bebouwing met in de toekomst de mogelijkheid de garages te koppelen. De woning is architecturaal duidelijk opgevat als een open bebouwing en heeft dan ook grote raampartijen voorzien in de zijgevel van deze woning dewelke uitgeven op belangrijke leefruimtes. Het voorzien van een gevel op deze perceelsgrens zal dan ook geen belangrijke negatieve invloed hebben op de woonkwaliteit van de aanpalende, nu reeds staat er een grote haag op de perceelsgrens.

De aangehaalde hinder van uitlaatgassen van de wagen kan niet gevolgd worden.

De bestaande inrit naar de verder gelegen vrijstaande garage is nu ook ter hoogte van dezelfde perceelsgrens gelegen. De eventuele hinder dewelke dit met zich zou kunnen

*meebrengen is nu dus reeds aanwezig door de oprit. De hinder zou zelfs afnemen aangezien de wagen na de verbouwingen niet meer 'zo ver' in de tuin moet rijden en bijgevolg du minder uitlaatgassen zal verspreiden. Het valt verder niet in te zien welke negatieve invloed deze uitlaatgassen zouden kunnen hebben ter hoogte van de achtergevel aangezien er na de verbouwingen hier net geen wagen meer zal komen.*  
..."

Dat is de bestreden beslissing.

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet haar belang als volgt uiteen:

*"...  
Verzoekster beschikt (...) over het rechtens vereiste belang om conform art. 4.8.11 § 1, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.*

*Er kan immers niet ernstig worden ontkend dat verzoekster een rechtstreeks, actueel geoorloofd en een materieel, minstens moreel belang heeft om de beslissing waarvan de nietigverklaring wordt gevorderd, aan te vechten.*

*Verzoekster is eigenaar en bewoners zijn van de naastgelegen woning en wonen dus in de onmiddellijke nabijheid.*

*De besteden beslissing voorziet volkomen verkeerdelijk dat de garage zou gebouwd worden 8,71 meter uit de voorgevel bouwlijn. Dit had echter 4,04 meter moeten zijn vanaf de bouwlijn.*

*Hierdoor zal verzoekster hoe dan ook geconfronteerd worden met een vermindering van licht en zicht van haar eigendom.*

*Verzoekster zal niet alleen minder zon krijgen, ze zal ook moeten inboeten op het zicht dat zij op heden kon genieten naar de straat.*  
..."

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij:

*"...  
17. De verzoekende partij stelt dat zij als aanpalende over het vereiste belang zou beschikken om deze procedure te voeren, omdat door de inplanting van de garage er een vermindering van "licht" en "zicht" van haar eigendom zou optreden.*

(...)

19. Welnu, de tussenkomende partijen kunnen aantonen dat de beweringen van de verzoekende partij omtrent “licht” en “zicht” volstrekt ongefundeerd en artificieel zijn en dat de verzoekende partij hierdoor het rechtens vereiste belang ontbeert om zich tot Uw Raad te kunnen richten.

20. Het is immers vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat een nabuurschap niet volstaat om een belang te staven. Er moet een concrete en aantoonbare hinder of nadeel zijn, die een verzoekende partij als gevolg van een vergunningsbeslissing kan ondervinden, opdat deze zich op ontvankelijke wijze zou kunnen richten tot Uw Raad.

21. In casu is de beweerdelijke hinder of nadelen niet alleen artificieel, maar ook volstrekt ongefundeerd. De volgende objectieve gegevens leiden tot deze vaststelling:

- Tot vlak voor het indienen van het bezwaar bij het college van burgemeester en schepenen, stond er vlak langs de perceelsgrens op de grond van de verzoekende partij een haag van meer dan 3,5 meter hoog. De volgende foto's uit het aanvraagdossier geven hiervan een duidelijk beeld en tonen aan dat er niet eens zicht was op de nieuw te bouwen garage:

[...]

Niet toevallig werd de haag pas in het kader van de thans gevoerde procedures voor het eerst in jaren gesnoeid door de verzoekende partij, zodat zij zich als het ware een belang zou kunnen creëren om zich te verzetten tegen deze vergunningsaanvraag.

Jarenlang had de verzoekende partij vanuit haar woning op deze bijna 4 meter hoge haag gekeken, maar nu plots, als het gaat om het verbouwingsproject van de tussenkomende partijen, is zij klaarblijkelijk en merkwaardig genoeg bezorgd over de “lichten” en “zichten” op het aanpalende terrein en de straat. Het getuigt van kwade wil om jarenlang deze haag (waaruit zonder meer blijkt dat zulks nooit als hinderlijk werd ervaren door de verzoekende partij), te laten groeien tot een hoogte van meer dan 3,5 meter, om deze dan vervolgens te snoeien om te kunnen beweren dat er een beperking is van lichtinval en zichthinder als het gevolg van de plaatsing van een muur met ongeveer dezelfde hoogte... Dit is een volstrekt artificieel belang.

- Ook hebben de tussenkomende partijen zelf de nodige studies te laten uitvoeren door een gespecialiseerd expertisebureau, nl. ANTEA, om na te gaan of de door verzoekende partij beweerde hinder daadwerkelijk bestaat of niet.

ANTEA komt in de bezonningsstudie dd. 4 augustus 2015 tot de duidelijk conclusie dat dit project geen enkele hinder zal veroorzaken voor de verzoekende partij, maar wel integendeel, o.a. door het verwijderen van het puntdak, een eerder positief effect zal hebben op de hoeveelheid lichtinval in zowel de tuin als de woning van de verzoekende partij.

Er werd een simulatie gemaakt op vier tijdstippen, nl. 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december, om resp. 9 uur 's ochttens, 9 uur 's middags en 15 uur 's middags. Op basis van deze studie, uitvoerig gestaafd aan de hand van duidelijke simulaties van de bezonning, komt de deskundige tot een duidelijk besluit:

(...)

22. Deze objectieve bewijsvoering aan de hand van empirisch vaststelbare data en studiemateriaal van een expertisebureau staan tegenover volstrekt ongefundeerde

*beweringen van de verzoekende partij. Nergens in het verzoekschrift of de bijlagen ervan worden deze objectieve bewijzen van de tussenkomende partijen in verband met het artificieel karakter c.q. de volstrekte afwezigheid van het belang weerlegd.*  
...

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*Verzoekster is eigenaar en bewoonster van het naastgelegen woning en wonen dus in de onmiddellijke nabijheid.*

*De bestreden beslissing van de Bestendige Deputatie voorziet op blz. 7 het volgende :  
“Deze aanbouw heeft een bouwdiepte van 11,29 meter en wordt voorzien op 8,71 meter uit de voorgevelbouwlijn.”*

*In werkelijkheid is de garage thans uitgevoerd op amper 4,04 meter.*

*Hierdoor zal verzoekster hoe dan ook geconfronteerd worden met een vermindering van licht en zicht van haar eigendom, aangezien de muur voor de twee ramen komt te staan.*

*Verzoekster zal niet alleen minder zon krijgen, ze zal ook moeten inboeten op het zicht dat zij op heden kon genieten naar de straat.*

*Verzoekster merkt tevens op dat - volgens het standpunt van Stedenbouw - er hoogstens een bijgebouw mocht worden geplaatst van maximaal 2,20 m hoogte.*

*Thans is er echter geen sprake van een bijgebouw.*

*De tussenkomende partijen hebben een effectieve uitbreiding aan de woning aangebracht met een hoogte van niet minder dan 3,69 m. en een lengte van 11.29m voor twee ramen van huis nummer 20.*

*Dit is uiteraard volkomen onaanvaardbaar.*

*Het belang van verzoekster is wel degelijk voldoende precies en op consistent en duidelijke wijze aangehaald. Ten onrechte stelt men dan ook van de tussenkomende partijen dat het middel niet ontvankelijk zou zijn.*

*In casu zijn de belangen van verzoekster wel degelijk geschonden en wenst zij dat de oorspronkelijke bouwvergunning niet zou worden toegekend.*  
...

4.

In de laatste schriftelijke uiteenzetting stellen de tussenkomende partijen nog:

*“ ...*

*In de toelichtende nota beweert de verzoekende partij nog dat de hoogte van de haag te wijten was aan de ziekte/ het overlijden van haar echtgenoot, waardoor de haag niet onderhouden zou zijn geweest en dat de haag een maximale hoogte van 2,5 meter zou hebben gehad. Verzoekster brengt evenwel geen enkel fotomateriaal bij waaruit dit zou blijken.*



*Tussenkomen de partijen wonen al jaren in dezelfde straat als verzoekende partij en weten dat de haag al tien jaar niet meer onderhouden werd.*

*Alleszins – en nog los van het gebrek aan bewijs - is het betoog van de verzoekende partij niet consequent: de muur van de garage zou zogenaamd ter hoogte van de eetplaats van verzoekende partij komen en zo het zicht van verzoekende partij belemmeren. Als de haag standaard evenwel 2,5 meter is – zoals verzoekende partij zelf in haar toelichtende nota beweert – kan niet ingezien worden hoe de muur van de garage het zicht vanuit de eetplaats zou belemmeren. Verzoekster kijkt vanuit de eetplaats immers tot 2,5 meter hoogte op de haag. Het is dus de haag van verzoekende partij, en niet de garage, die het zicht van verzoekende partij belemmert.*

*Ook is er vanuit de eetplaats geen zicht op de straat, doch slechts zicht op de haag, zodat dit ook geen belemmering voor verzoekster kan zijn.*

*Nu de gebouwde garage meer dan vier meter van de voorgevelbouwlijn ligt, snijdt deze het zicht uit de twee zijramen van verzoekende partij naar de straat alleszins op geen enkele manier af.*

*Minstens toont verzoekster dit niet aan.*

*(...)*

*Verzoekende partij doet geen enkele poging om de objectieve studieresultaten te weerleggen, niettegenstaande zij de bewijslast draagt. Het volstaat niet louter deze studie, die objectief is, uitgaat van een onafhankelijk studiebureau en waarover de verzoekende partij ruimschoots de gelegenheid hebben gehad om tegenspraak te voeren, af te doen als “eenzijdig” en daarom “niet ernstig”. Er ligt geen enkel tegenbewijs voor, of enig stuk, dat inhoudelijke kritiek levert op deze studie. Derhalve is aangetoond door de tussenkomen de partijen dat de verzoekende partij geen hinder aannemelijk maakt als gevolg van deze vergunning.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden. Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij woont op het perceel naast het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De aanvraag strekt tot de verbouwing en uitbreiding van een woning. De nieuw te bouwen garage wordt in de uitbreiding geïntegreerd en wordt tot tegen de perceelgrens met de verzoekende partij gebouwd. De garage heeft een hoogte van 3,69 meter en een diepte van 11,29 meter. Uit de bijgebrachte foto's blijkt dat de verzoekende partij twee ramen heeft op het gelijkvloers aan de zijde van het nieuw te bouwen volume.

De verzoekende partij argumenteert afdoende de gevreesde impact van de aanvraag, in het bijzonder van de garage, en maakt het risico op vermindering van licht- en zoninval, en verlies van uitzicht voldoende aannemelijk. Het risico op het ondergaan van hinder volstaat ter verantwoording van het belang. Het is ook niet vereist dat de hinder ondraaglijk of onaanvaardbaar zou zijn.

De beschouwingen van de tussenkomenende partijen over de aanwezigheid van een 3,50 meter hoge haag die de verzoekende partij na het indienen van de aanvraag zou hebben laten snoeien om zichzelf een “artificieel belang” te verschaffen, laten daar niet anders over oordelen. Evenmin worden de tussenkomenende partijen gevolgd waar zij uit de “objectieve bewijsvoering” van de door hen bestelde bezonningsstudie afleiden dat de verzoekende partij met de aanvraag zelfs beter af zou zijn op het vlak van licht- en zoninval.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor zover de tussenkomenende partijen aanvoeren dat het beroep onontvankelijk is omdat het verzoekschrift geen ontvankelijk middel zou bevatten, wordt er naar de bespreking van het enig middel verwezen. Daaruit blijkt dat het middel ontvankelijke wettigheidskritiek bevat.

3.

Voor het overige worden er geen excepties opgeworpen. Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingesteld is.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO, artikel 4.7.23, §1 VCRO, van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, alsook van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringwet), en van het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet het volgende uiteen:

*“..."*

*Men kan niet stellen dat de beperking van het licht en zicht slechts beperkt zou zijn, vermits de muur een hoogte zal hebben van 3,69 meter.*

*Verzoekster benadrukt dat het bouwen van de garage met een scheidingsmuur van een hoogte 3,96 meter en over een lengte van 11,29 meter, de lichtinval en ook het zicht vanuit de woning van verzoekster zal beperken.*

*De muur komt immers voor twee vensters van de eetplaats van verzoekster, waardoor alle licht en zicht wordt weg genomen. Dit geeft tevens een beklemmend gevoel.*

*Zo ook voldoet het ontwerp niet aan de voorschriften van de bouwcode. De overige woningen in de omgeving zijn immers gekenmerkt door vrijstaande woningen met een onbebouwde zijstrook van 3,5 meter en een vrijstaande garage in de tuin achter de woning en tegen de perceelsgrens.*

*Vanaf de hoek van Doornstraat, zijnde huisnummer 10 tot en met 34 zijn er 13 gelijke bebouwingsprofielen en typologieën. Recentelijk werd huis nr 12 verkocht zonder enige wijziging aan het bebouwingsprofiel of de typologie.*

*In 2000 werd huis nr. 16 als nieuwbouw gezet en werd er verplicht om te bouwen volgens de voorziene bebouwingsprofielen en typologieën.*

*Het is opvallend dat deze zogenaamde harmonische typologie zich enkel voordoet bij de oudere woningen in de straat en niet bij recent vergunde woningen (cfr. Huisnummer 36-38)*

*De huisnrs. 36 en 38 horen niet bij de verkaveling van de huizen nr. 10 t.e.m. 34.*

*Het landelijk karakter van de omgeving wordt gevormd door de vrijstaande woningen met een zij-tuin. Het huidige voorstel betreft een half open bebouwing tot tegen de perceelgrens en dit doorbreekt het landelijk karakter. De voorgestelde bebouwing is niet kenmerkend in de omgeving.*

*Het voorgestelde ontwerp voorziet immers in een uitbreiding van de garage tot tegen de perceelsgrens. Dit is niet in harmonie met het bovenvermelde referentiebeeld.*

*De aanvraag is dan ook niet in overeenstemming met de geldende voorschriften en een goede ruimtelijke ordening.*

*Voorts is het aangevraagde niet in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, gelet op de visueel-vormelijke elementen ervan, alsook de hinder voor verzoekster als nabuur.*

*Wat dit aspect van de goede ruimtelijke ordening betreft, kan worden verwezen naar de opmerkingen aangaande de hinder voor het licht en uitzicht voor het eigendom van verzoekster en de minderwaarde die hiervan het gevolg zal zijn.*

*...*

2.

De tussenkomende partijen antwoorden:

*“ ...*

*1. Het middel is onontvankelijk*

*27. Vooreerst is het middel onontvankelijk.*

*(...)*

*29. In de tekst van het verzoekschrift wordt geen duidelijke link gemaakt tussen de normen en beginselen waarvan melding wordt gemaakt en waarvan een opsomming wordt gegeven enerzijds en het “bezwaar” dat de verzoekende partij formuleert anderzijds. Het blijkt niet duidelijk waarom precies de verzoekende partij meent dat de voormelde bepalingen en beginselen geschonden zijn. Dit maakt dat het middel onontvankelijk is.*

*30. Verder wordt in het middel beweerd dat “het ontwerp niet voldoet aan de voorschriften van de Bouwcode”. Ook deze kritiek is onontvankelijk. Immers wordt niet duidelijk gemaakt in het verzoekschrift welk precies voorschrift van de Bouwcode geschonden zou zijn, laat staan waarom precies dit het geval zou zijn. Het is niet aan de tussenkomende partijen of*

*Uw Raad om dan maar aan de hand van de Bouwcode te “distilleren” over welke bepalingen de verzoekende partij het mogelijks heeft.*

*31. Tot slot wordt niet in de hoofding van het middel, maar wel in de eerste zin van het middel de schending aangevoerd van artikel 4.7.23, §1 VCRO. Deze bepaling wordt vervolgens niet opgenomen in de opsomming van de geschonden bepalingen. Ook wordt niet uiteengezet waarom deze bepaling wordt geschonden. Het is de tussenkomen de partijen niet duidelijk of deze bepaling nu wel of niet als geschonden wordt geacht door de verzoekende partij en waarom.*

*32. Gezien het enig middel onontvankelijk is, bevat het verzoekschrift geen onontvankelijke middelen en is het in zijn geheel onontvankelijk.*

## *2. Het middel is ongegrond*

*33. Alleszins, in zoverre het middel al ontvankelijk zou zijn (quod non), dan is het ongegrond, om de volgende redenen.*

### *2.1. DE BEGINSELBEPALING VAN ARTIKEL 1.1.4 VCRO IS NIET GESCHONDEN (...)*

*35. De verzoekende partij vermeldt dit artikel, maar geeft niet aan waarom precies dit geschonden zou kunnen zijn. Daarenboven oordeelt Uw Raad in diens vaste rechtspraak dat artikel 1.1.4 VCRO een beginselbepaling betreft, die niet autonoom kan leiden tot een vernietiging van een vergunningsbeslissing : (...)*

*36. Ook de Raad van State heeft in een aantal arresten gewezen op de betekenis van dit artikel als beginselbepaling. De Raad oordeelde dat de voorloper van huidig artikel 1.1.4 VCRO, namelijk artikel 4 van het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening niet kan worden ingeroepen bij de beoordeling van individuele vergunningsaanvragen omdat het artikel, volgens de Raad ‘veeleer betrekking heeft op de voorschriften die in acht moeten worden genomen bij het opmaken van plannen van aanleg’. (...)*

*37. Verder, zelfs indien Uw Raad toch van oordeel zou zijn dat dit artikel wel als autonome rechtsgrond kan dienen, op basis waarvan vergunningsbeslissingen vernietigd kunnen worden, dan kan Uw Raad enkel een marginale toetsing doorvoeren, waarbij de ruime beleidsmarge van de vergunningverlenende overheid ten volle wordt gerespecteerd.*

*Uit artikel 1.1.4 VCRO volgt immers dat een ‘duurzame ruimtelijke ontwikkeling’ moet worden nagestreefd door een afweging van diverse ruimtelijke behoeften. Het is vaste rechtspraak van Uw Raad en ook de Raad van State dat de overheid hiervoor een ruime beoordelingsmarge heeft. Dit impliceert dat zij bij het maken van afwegingen van de voormelde ‘duurzame ruimtelijke ontwikkeling’ een grote beleidsvrijheid heeft die enkel kan worden gesanctioneerd als deze ‘manifest’ of ‘kennelijk onredelijk’ is. Bij de onderlinge afweging van deze verschillende maatschappelijke activiteiten kan een behoefte zwaarder doorwegen dan een andere. Behoeftes zijn m.a.w. niet noodzakelijk gelijkwaardig. Het komt aan de bevoegde overheid zelf toe om de nodige beleidskeuzes te maken, zodat enkel een redelijkheidstoets kan worden doorgevoerd.*

*De verzoekende partij moet dus kunnen aantonen dat de gemaakte afweging kennelijk onredelijk is, wat zij bij gebreke aan verduidelijking waarom dit artikel volgens haar is geschonden, zeker niet doet. Deze bepaling werd niet geschonden.*

## **2.2. GEEN SCHENDING VAN DE “GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING” OF ENIG BEGINSEL VAN BEHOORLIJK BESTUUR**

*38. Ook schendt de bestreden beslissing niet de “goede ruimtelijke ordening”, dan wel het zorgvuldigheds- en redelijkheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.*

*39. Vooreerst valt op dat verzoekende partij een wel zeer rigide en enge invulling geeft aan de ruime beleidsruimte die een vergunningverlenende overheid heeft, bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*(...)*

*Uw Raad kan zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de Deputatie en kan enkel nagaan of de Deputatie diens appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of deze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of de Deputatie op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.*

*(...)*

*40. Uit de (...) rechtspraak volgt (...) dat een vergunningverlenende overheid de plaatselijke situatie in rekening dient te brengen, en dat hierbij rekening kan worden gehouden met de onmiddellijke en de ruimere omgeving in rekening kan gebracht worden. Conform artikel 4.3.1 §2, 2° VCRO is het bij deze “toetsing” perfect legaal om ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening te brengen. Het is de vergunningverlenende overheid die bepaalt en afweegt, wat relevant is en wat niet.*

*In de parlementaire voorbereiding van deze bepaling wordt geduid dat beleidsmatig gewenste ontwikkelingen ‘kunnen bestaan uit zaken die de facto reeds ter plaatse zichtbaar zijn, ontwikkelingen die men kent of die evident zijn, maatschappelijke bekommernissen enzovoort.’ Voorbeelden die door de minister worden aangehaald zijn een straatwand waar op enkele plaatsen reeds een hogere en diepere bebouwing voorkomt, het evidente streven naar hogere dichtheden, het mengen van woonvormen enz. (...)*

*Het staat dus vast dat de regelgever niet te star wilde zijn en de vergunningverlenende overheid alle kansen wilde bieden om een modern en eigentijds ruimtelijk beleid te voeren. Ruimtelijke ordening is niet star (lees: alle nieuwe bebouwing moet dezelfde vorm en afmetingen hebben als gebouwen van de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw), maar is gericht op een afweging en het maken van een mix tussen nieuwe en bestaande bebouwing. Hierbij spelen overwegingen inzake waterbeleid (beperking verhardingen) en bv. milieubeleid (beperking van uitlaatgassen en promoten van open en groene tuinstroken in stedelijk gebied) zeker een rol.*

*41. De verzoekende partijen tonen niet aan dat de verwerende partij de aanvraag kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. Integendeel, de verwerende partij heeft de feitelijke situatie duidelijk correct beoordeeld en is in alle redelijkheid tot het besluit gekomen dat de vergunning verleend kon worden. Net zoals het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen dit bij beslissing dd. 5.06.2015 deed.*

*42. De vergunningverlenende overheid heeft op een redelijke manier gebruik gemaakt van diens beleidsmarge en heeft net als de vergunningverlenende overheid in eerste aanleg de plaatselijke situatie en de aanpalende bebouwing in de beoordeling betrokken, doch heeft hierbij de niet kennelijk onredelijke afweging gemaakt dat moderne, eigentijdse bebouwing en een kwalitatief bouwconcept zijn plaats heeft in deze gemengde wijk van oudere en nieuwe huizen en dat het aanbeveling verdient dat verhardingen in de tuinzones beperkt*

worden. Alle beweringen van de verzoekende partij inzake “hinder” werden bij deze oefening door de Deputatie onderzocht en weerlegd.

43. Een en ander wordt hierna meer uitgewerkt.

2.2.a. De onmiddellijke omgeving werd in de beoordeling betrokken – verharding in de tuinzone beperken is conform de Bouwcode

44. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de “goede ruimtelijke ordening concreet gebeurde en dat de aanpalende bebouwing, waaronder de woning van de verzoekende partij, hierbij niet genegeerd werd.

Op pagina 7 van de vergunningsbeslissing wordt gesteld: “zoals beschreven in de omgeving zijn de direct aanpalende vrijstaande eengezinswoningen dewelke op +/- 3 meter van de perceelsgrens zijn gelegen”.

Ook heeft de Deputatie de bouwplannen correct ingeschat en gemotiveerd waarom een nieuwe garage kan gebouwd worden dicht bij de voorgevellijn en geïntegreerd in de woning, dan thans het geval is voor de huidige garage achteraan de tuin, die losstaat van de woning. De afgestempelde bouwplannen bij de vergunningsbeslissing maken integraal deel uit van de vergunningsbeslissing.

Gebeurlijke materiële vergissingen of verschrijvingen inzake afmetingen (de verzoekende partij probeert munt te slaan uit het feit dat de garage niet 8,71 meter van de voorgevelbouwlijn komt, maar wel 4,04 meter) in een vergunningsbeslissing vitiëren niet de wettigheid van een vergunningsbeslissing in een geval als dit, waarin de Deputatie duidelijk niet misleid werd en het concept en voorwerp van de aanvraag correct heeft ingeschat. De Deputatie nam een duidelijk standpunt in, net zoals het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen, dat de nieuwe garage naar voor kon worden geschoven en niet achterin de tuin moest worden behouden, omwille van minder verhardingen en minder uitlaatgassen (en een moderner bouwconcept).

45. De volgende stap in de redenering van de Deputatie is dat de gelijkvloerse aanbouw van een garage aan de woning niet overwegend voorkomt in de omgeving, doch dat dit toch aanvaard kan worden omwille van de heterogene bebouwing in de straat en het feit dat er nieuwbouwprojecten in de straat vergund zijn, waarbij wel garages werden voorzien in de zijtuinstroken. Belangrijk in deze afweging is dat het voorzien van een garage in de zijtuinstrook tot gevolg heeft dat de verhardingen in de achtertuin kunnen worden beperkt/weggenomen:

(...)

46. Deze afweging is niet kennelijk onredelijk, maar wel volledig in overeenstemming met de Bouwcode. De bepalingen van de Bouwcode worden immers van rechtswege geacht de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Artikel 27, §2 van de Bouwcode bepaalt immers: “de tuin moet zoveel mogelijk groen en onverhard gehouden worden”. Artikel 27, §3 van de Bouwcode voegt daaraan toe dat verhardingen in de tuinzone voor percelen met een woonfunctie slechts beperkt is toegestaan en enkel in functie van het optimaal gebruik als buitenruimte.

De bestreden beslissing stelt conform de voormelde bepalingen van de Bouwcode dat het voorzien van een garage in de zijtuinstrook van een woning een voordeel heeft ten opzichte

van een vrijstaande garage in de achtertuin, nl. dat de verharding van de achtertuin kan worden ingeperkt en ook dat de wagens minder ver tot in de achtertuin moeten rijden, zodat de uitstoot van uitlaatgassen beperkt kan worden.

Hiermee wordt de Bouwcode dus gerespecteerd en is deze afweging niet kennelijk onredelijk. In de toelichting bij de voormelde voorschriften van de Bouwcode wordt onderstreept dat de stad Antwerpen het behoud van tuinen wil bevorderen. Elke tuin, hoe klein ook, is een natuurlijke oase in de bebouwing voor vogels, insecten, ... en zorgt ze ervoor dat de opwarming van de stedelijke omgeving licht verminderd wordt.

47. Dit evolutief begrip van hoe garages en opritten moeten worden aangelegd bij woningen, vinden we overigens ook terug in het Vrijstellingsbesluit van de Vlaamse Regering dd. 16 juli 2010, waarin onderstreept wordt dat enkel de strikt noodzakelijke toegangen tot en opritten naar het gebouw of de gebouwen zijn toegelaten.

Waar tientallen jaren geleden garages in de achtertuinstroken nog erg gebruikelijk waren, is dit thans bij modernere en densere woonwijken veel minder het geval. Verhardingen moeten zo beperkt mogelijk worden gehouden en open ruimtes zoals tuinen zoveel als mogelijk gevrijwaard.

2.2.b. De beweringen omtrent "licht" en "bezonning" zijn ongefundeerd en worden weerlegd in een objectieve bezonningsstudie

48. Ook wordt de beweerdelijke hinder van de verzoekende partij (nl. "licht" en "bezonning") onderzocht en weerlegd door de Deputatie.

49. Zo stelt de Deputatie vast dat het bezwaar van de verzoekende partij dat er onvoldoende lichtinval zou overblijven door het voorzien van een garage in de zijtuinstrook, ongegrond is.

De Deputatie heeft kennis kunnen nemen van een bezonningsstudie, opgemaakt door expertisebureau ANTEA, waaruit blijkt dat er geen negatief effect zal zijn, maar wel een positief effect op de lichtinval en bezonning in de tuin en de woning van de verzoekende partij, als gevolg van het weghalen van de huidige garage uit de achtertuinstrook, het verwijderen van het puntdak en de bouw van een nieuwe garage in de zijtuinstrook.

Er werd een simulatie gemaakt op vier tijdstippen, nl. 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december, om resp. 9 uur 's ochttens, 9 uur 's middags en 15 uur 's middags. Op basis van deze studie, uitvoerig gestaafd aan de hand van duidelijke simulaties van de bezonning, komt de deskundige tot een duidelijk besluit:

(...)

Deze objectieve bewijsvoering aan de hand van empirisch vaststelbare data en studiemateriaal staan tegenover een volstrekt ongefundeerde bewering van de verzoekende partij in verband met deze hinder. Nergens in het verzoekschrift of de bijlagen ervan worden deze objectieve bewijzen van de tussenkomende partijen betwist, laat staan weerlegd. Dit oordeel van de Deputatie is dus geenszins kennelijk onredelijk.

50. Verder verwijst de Deputatie zeer terecht naar het feit dat een haag staat tussen beide percelen. Onder randnummer 19 van deze nota werd reeds verduidelijkt dat deze haag jarenlang niet gesnoeid werd en bijna 4 meter hoog was. Pas naar aanleiding van de gevoerde procedures en in een poging om enige geloofwaardigheid te creëren in verband met het belang, werd deze haag gesnoeid. Dit zegt alles over het irrealistisch karakter van de

*hinder. De verzoekende partij keek jarenlang op een metershoge haag, maar nu is de vergunde constructie van tussenkomende partijen plots wel een probleem.*

*51. Ook op basis van het aanvraagdossier blijkt trouwens dat bijzonder goed werd nagedacht over de kwaliteitsvolle integratie van de garage in de woning enerzijds en de verhouding tot het perceel van de verzoekende partij anderzijds.*

*Zo wordt de garage – op vraag van de verzoekende partij – volledig op eigen terrein voorzien en niet op de scheidingslijn. Deze muur is niet gemeenschappelijk.*

*Ook wordt verduidelijkt dat er geen nadelig effect op lichten en zichten te verwachten is. Dit is eens te meer in de bezonningsstudie van ANTEA ook objectief aangetoond (cfr. supra). Immers zal de woning door de afbraak van het bestaande schuine dak minder hoog zijn en zal de verzoekende partij net meer licht hebben dan het geval is in de huidige situatie. De garage wordt geïntegreerd uitgevoerd in het hoofdvolume. Nu het hoofdvolume door de wegname van het huidige schuine dak, minder hoog wordt, gaat de situatie van verzoekende partij er dan ook eerder op vooruit dan dat 'hinder' zou zijn aangetoond.*

*52. En zelfs als er al een impact zou zijn, dan is deze impact geenszins abnormaal of ongebruikelijk in stedelijke gebieden.*

*Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat in woongebied een normale mate van tolerantie mag verwacht worden met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving. (...) Er kan pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. (...)*

*De verzoekende partij toont niet aan dat er een ernstige verstoring van het evenwicht is tussen het bestaan van licht- en zichthinder, eigen aan een woonzone, en de tolerantie die in hoofde van de verzoekende partij mag worden verwacht. Zelfs indien geen rekening zou worden gehouden met de bezonningsstudie uitgevoerd door ANTEA die aantoonde dat de bebouwing een positieve invloed heeft op de zon- en lichtinval, dan nog behoort een geringe verminderde zon- en lichtinval voor de verzoekende partijen tot de normaal te dragen hinder binnen een stedelijk woongebied met aaneengesloten woningen met hoge bebouwingsgraad. (...) Bovendien is het niet onredelijk in stedelijke gebieden dat een zicht ontstaat vanuit de eetkamer op een muur op het aanpalende perceel nabij de perceelsgrens.*

*53. Het al dan niet bestaan van een "minderwaarde", zoals de verzoekende partij beweert, wordt niet aangetoond. Er is geen minderwaarde, wel in tegendeel. Alleszins betreft dit een burgerrechtelijke aangelegenheid, die geen rol speelt in de vergunningverlening of die een rol kan spelen bij de beoordeling van de wettigheid van een vergunningsbeslissing.*

*54. Ook de beoordeling van het aspect "hinder" is aldus gebeurd aan de hand van een correcte inschatting van de plaatselijke situatie en is niet kennelijk onredelijk.*

#### *2.2.c. Nopens de "voorschriften van de Bouwcode"*

*55. De tussenkomende partijen maken alle voorbehoud dat zij zich zullen verzetten tegen een nadere uiteenzetting door de verzoekende partij, in verband met welke precieze*



voorschriften van de Antwerpse Bouwcode er in het verzoekschrift worden bedoeld of geschonden worden geacht.

*Het is immers niet toegelaten krachtens de VCRO, of de procedureregelgeving inzake de Dienst der Bestuursrechtscolleges om een onontvankelijk middel uit te breiden, waar een verzoekende partij dit reeds in het gedingleidende verzoekschrift kon doen. Dit vormt een niet toegelaten schending van de rechten van verdediging van de tussenkomende partijen. Uw Raad kan ook niet ambtshalve diens saisine uitbreiden en beoordeelt een middel zoals het aan Uw Raad werd voorgelegd.*

*56. De verzoekende partijen beweren dat de bouw van een garage in de zijtuinstrook tot tegen de perceelsgrens niet in harmonie zou zijn met het referentiebeeld, dat zou bestaan in een open bebouwing met zijdelingse zijtuinstroken. Dit zou in strijd zijn met “de geldende voorschriften”.*

*57. Dit klopt niet.*

*58. Artikel 27, §§2-3 van de Bouwcode impliceren dat verhardingen in de achtertuin zoveel als mogelijk moeten worden vermeden. De afbraak van een bestaande garage in de achtertuin en het aldus creëren van een grotere onverharde tuinzone, zijn zonder meer conform met deze voorschriften.*

*59. Ook is er geen schending van enige andere bepaling van de Bouwcode inzake “harmonie” of “referentiebeeld”.*

*60. De Deputatie stelde correct vast dat open bebouwingen in de onmiddellijke omgeving overwegend voorkomen, doch dat deze oudere woningen betreffen en er in Doornstraat ook woningen voorkomen in halfopen bebouwing of met een garage in de zijtuinstrook.*

*De Doornstraat is inderdaad aan beide straatzijden een mix van diverse woningen, gesloten en halfopen bebouwing. Een deel van deze woningen is enkele tientallen jaren oud, maar een aantal woningen zijn nieuwbouwwoningen met een modernere, eigentijdse en strakkere architectuur. Dit blijkt uit de onderstaande foto's (bron: google maps), waarin ook de woningen te Doornstraat 36-38 worden weergegeven waar een nieuwbouwsituatie aanwezig is met garages in de zijtuinstrook, dewelke de achtertuin vrijwaren van hinderlijk autoverkeer:*

*[...]*

*In het aanvraagdossier worden nog woningen getoond, waarbij de garage wordt geïntegreerd, nl. Doornstraat 11, 16, 30, 36 en 38:*

*[...]*

*61. De bestreden beslissing is, dit louter ten overvloede, niet strijd met bijvoorbeeld de harmonieregel in artikelen 3 en 6 van de Bouwcode.*

*Vooreerst omdat de voorschriften inzake de aanleg van tuinen een “lex specialis” zijn ten opzichte van de algemenere bepalingen inzake de harmonieregel en deze voorschriften dus niet toegepast moeten worden op door de Bouwcode aangemoedigde gevallen van vergroting van de tuinzone en schrappen van garages in de achtertuinen.*

*Artikel 6, §2 van de Bouwcode voorziet verder geenszins dat bebouwing perfect moet overeenstemmen met een referentiebeeld, maar enkel dat deze zodanig moeten worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving.*

*In de toelichting bij artikel 6, §2 van de Bouwcode wordt uitdrukkelijk verankerd dat het desgevallend voorkomen van een bepaald referentiekader niet betekent dat deze situatie “bevroren” moet worden. Het is perfect mogelijk om een eigentijds project, dat overeenstemt met de gangbare ruimtelijke visie qua woningbouw en ruimtegebruik, zoals thans het geval is, te vergunnen op basis van een voortschrijdend inzicht op stedenbouwkundig vlak:*

*“Harmonie is niet eenduidig of kwantitatief te definiëren. Elke aanvraag zal daarom apart beschouwd moeten worden, waarbij ook rekening kan gehouden worden met toekomstige ontwikkelingen. In de ontwikkeling van de stad tekenen zich vaak tendensen af voor een nakende transformatie. Het bestaande referentiekader hoeft daarom niet zomaar bevroren te worden. Het kan morgen al voorbijgestreefd zijn. Daarom is het mogelijk om op basis van artikel 3 gemotiveerd af te wijken op deze harmonieregel waarbij men moet aantonen dat een afwijking op het huidige referentiebeeld noodzakelijk is om kwaliteitsvolle evoluties te faciliteren en zo de stedelijke omgeving te verbeteren. De harmonieregel staat dan ook open voor voortschrijdend inzicht bij kwaliteitsvolle feitelijke of lopende ontwikkelingen. Deze regel werkt graduele evoluties niet tegen en laat toe het referentiebeeld ten goede te veranderen.” (...)*

*Anders gezegd, een kwaliteitsvolle en eigentijdse woning kan steeds vergund worden, ook al is deze niet strikt visueel-vormelijk in overeenstemming met bijvoorbeeld aanpalende woningen. Het moet mogelijk zijn om een wijk te doen evolueren conform een voortschrijdende stedenbouwkundige visie. De inplanting van garages naast en geïntegreerd met woningen in de zijtuinstroken is vandaag meer de norm dan de uitzondering bij nieuwbouw- en ingrijpende renovatieprojecten in een stedelijk kader. Dit heeft als voordeel dat de opritten en verhardingen in de tuin kunnen worden beperkt en dat geluidshinder voor de omwonenden aanzienlijk beperkt kan worden.*

*Artikel 3 van de Bouwcode bepaalt dan weer dat ook kan worden afgeweken van voorschriften van de Bouwcode, indien er een gelijkwaardige oplossing wordt geboden, wat zeker het geval is.*

*Er is minstens sprake van een gelijkwaardige situatie, waarin dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, beeldkwaliteit en duurzaamheid gegarandeerd kan worden. De garage is trouwens geïsoleerd en voldoet aan de EPB-normen, wat ook de hinderbeperking naar de buurt toe enkel maar bevordert.*

*Tenslotte moet benadrukt worden dat de omgeving waarin de aanvraag zich situeert niet gekenmerkt wordt door een “landelijk karakter”, zoals de verzoekende partij voorhoudt. Het gaat om een dicht bebouwd randstedelijk gebied, behorend tot de stad Antwerpen met een straatbeeld hetwelk wordt gekenmerkt door een zeer grote diversiteit aan typologieën van woningen, waarvan de meerderheid rijwoningen of halfopenen bebouwingen.*

*In een dergelijk Randstedelijk gebied mag toch enige tolerantie voor normale, eigentijdse woningbouw mag worden verwacht. Dit is geenszins een zwaar bouwprogramma.  
...*

4.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog:

“ ...

*Recentelijk werd huis nr 12 verkocht zonder enige wijziging aan het bebouwingsprofiel of de typologie. Welnu, voor deze woning nr. 12 werd er recent nog een vraag tot uitbouw geweigerd, zodanig dat deze eigenaars geen toelating kregen voor de uitbreiding van de keuken.*

*(...)*

*De huisnrs. 36 en 38 horen niet bij de verkaveling van de huizen nr. 10 t.e.m. 34.*

*Ten onrechte verwijzen de tussenkomende partijen dan ook steeds naar de huisnummers 36 en 38, welke reeds 28 jaar aanwezig zijn.*

*Deze grond werd verkocht door de Gemeente Wilrijk.*

*Er is - in overleg tussen beide eigenaars afgesproken - dat de garages dicht bij elkaar mogen staan. Dit is een uitzondering in de straat en is enkel het resultaat van het feit dat er een overeenkomst hierover was tussen de eigenaars.*

*M.a.w. deze uitvoering was enkel mogelijk omdat er hierover door de burens hierover een uitdrukkelijk akkoord werd gemaakt.*

*Bovendien zijn de nrs. 36 en 38 welke geen landhuizen.*

*(...)*

*Tevens dient te worden opgemerkt dat de panden nr. 10 t/m 32 oorspronkelijk eigendom waren van het domein Oversnes, welke in opdracht door Exstensa werden verkocht.*

*Dit zijn allemaal landhuizen (zie : Van Dale : wat is ene landhuis : “Een villa, een open bebouwing langs de 4 zijden omgeven door grond”).*

*Er weze tevens opgemerkt dat geen enkel huis van de 12 landhuizen een garage heeft op de zijtuinstrook. Hiermede dient rekening te worden gehouden.*

*Alleszins spreken de tussenkomende partijen nergens omtrent het daadwerkelijke probleem, nl. het bouwen van een hoge muur van 3,69 m over een volledige lengte van 11,29 m.*

*Ten onrechte verwijst de bouwheer ook naar en verslag van ANTEA GROUP, hetwelk eenzijdig is en niet aan verzoekster tegenstelbaar is.*

*De bouwheer verwijst ook naar een aantal foto's, welke allemaal betrekking hebben op een garages die “onder dak” is geplaatst.*

*Nergens is er sprake van een aparte garage naast het huis.*

*Het blijft derhalve een feit dat de hoge muur een daadwerkelijke hinder vormt voor verzoekster.*

*Zulks zeker omdat in de zijgevel van het huis van verzoekster er 2 ramen zijn.*

*Zo ook verwijzen de tussenkomende partijen naar foto's op blz. 24 van de schriftelijke uiteenzetting. Verzoekster heeft hieromtrent de volgende commentaar:*

*De linkse foto betreft niet de woning Doornstraat 11, doch wel nr. 12.*

*Voor de foto's van de Doornstraat nr. 12, 30 en 16 is er geen enkele garage die naast de woning is uitgevoerd !*

*Opnieuw wordt er verwezen naar een foto van de Doornstraat nr. 36 en nr. 38, waarbij de garages zijn geplaatst naast de woningen, doch dit met uitdrukkelijke toestemming van de eigenaars.*

*Dit is trouwens het enige pand in de straat waar dit op dergelijke wijze werd uitgevoerd.*

*Dit is hoegenaamd niet in harmonie en met de kenmerken van de omgeving.*

*...*

5.

De tussenkommende partijen stellen in hun laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

*“ ...*

*38. [A]rtikel 1.1.4 VCRO stelt dat de ruimte dient te worden beheerd ten behoeve van de huidige generatie, zonder deze ruimte van de toekomstige generaties te ontnemen. Welnu, de huidige generatie is een generatie die aandacht heeft voor enerzijds het milieu en anderzijds privacy. De vergunning van tussenkommende partijen voldoet aan beide aandachtspunten: de hinder van uitlaatgassen neemt af doordat de wagen niet meer tot achter in de tuin moet worden geleid en ook wordt de verharding beperkt wat conform is met de Bouwcode. De woonkwaliteit van verzoekende partij zal toenemen aangezien, zo blijkt uit de studie van Antea, zij meer lichtinval zal hebben in haar huis. Door de haag wordt de privacy van de verzoekende partij ook blijvend gerespecteerd en dient zij niet op de garage te kijken.*

*Er wordt bovendien ook rekening gehouden met de ruimte. Uit de beslissing van de Deputatie blijkt immers dat de straat al lang niet door haar homogeen of uitsluitend “landelijk” karakter gekenmerkt wordt (het gaat trouwens over voorstedelijk gebied, dus het is nooit landelijk geweest), doch dat de straat een heterogeen geheel van huizen is. Er wordt dan ook geen afbreuk gedaan aan de samenstelling van de buurt door deze vergunning toe te kennen.*

*(...)*

*49. (...) Waar verzoekende partij nog opmerkt dat “volgens het standpunt van Stedenbouw – er hoogstens een bijgebouw mocht worden geplaatst van maximaal 2,20m hoogte”, dient nog te worden opgemerkt dat deze uitspraak niet correct en ongefundeerd is en alleszins niet het standpunt van Stedenbouw vertegenwoordigt.*

*(...)*

*54.*

*(...)*

*Alleszins heeft de verzoekende partij te allen tijde de optie om de haag opnieuw hoger op te laten groeien, zodat zij deze muur niet helemaal ziet.*

*(...)*

*63. Verzoekende partij beweert nog dat de garages van de Doornstraat nr. 36 en 38 maar geplaatst zouden zijn door en dankzij de uitdrukkelijke toestemming van de eigenaars. Dit is evenwel niet relevant. De vraag naar “harmonie” of enig “referentiebeeld” betreft het straatbeeld, met andere woorden: hoe een straat er in het algemeen uit ziet. Dit staat los van enige toestemming tussen partijen: het komt overigens partijen niet toe om te contracteren over de ruimtelijke ordening, wat de openbare orde raakt. Het gaat er om dat in deze straat er geen vaste “stijl” van huizen te vinden is, zodat de aanvraag van tussenkommende partijen in harmonie is met de kenmerken van de omgeving. Bovenstaande*

*foto's maken alleszins duidelijk dat de huizen nrs. 10 tot en met 34, die volgens verzoekster allen dezelfde "landelijke stijl" hebben, in praktijk erg verschillen.*

*Ook hier dient te worden verwezen naar artikel 1.4.1 VCRO die verwijst naar "de huidige generatie" ter bepaling van het ruimtelijk ordeningsbeleid. Het is immers perfect mogelijk dat er op heden (cfr. de huidige generatie) geen "vaste stijl" van huizen meer te vinden is in een bepaalde staat of een bepaalde wijk, niettegenstaande deze straat of wijk vroeger beweerdelijk al dan niet een "landelijk karakter" had (wat niet klopt, nogmaals: (voor)stedelijk gebied). Het begrip ruimtelijke ordening is voortdurend in evolutie en er dient te worden meegedacht met de harmonie en stijl van de moment. Hierbij spelen moderne bebouwing en energie-efficiënte en compactheid van bebouwing evident een grotere rol. De ruimtelijke ordening van een bepaalde plaats moet niet "bevroren" worden.*

*(...)*

*Geheel ondergeschikt werpen de tussenkomende partijen nog op dat, zelfs al zou de omgeving als "landelijk" worden gekwalificeerd (quod non), het plaatsen van een garage aan een "landelijke" woning, 4 meter van de voorgevelbouwlijn, deze woning niet op slag meteen niet meer landelijk maakt.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de middelen moet bevatten. Onder 'middel' moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

De aangevoerde schending van "de voorschriften van de bouwcode" wordt niet uiteengezet en is onontvankelijk.

Het middel vermeldt wel artikel 4.7.23, §1 VCRO als geschonden geachte bepaling, maar zet niet uiteen waarom die bepaling geschonden zou zijn. In de mate dat het aan de schending van artikel 4.7.23, §1 VCRO ontleend wordt, is het middel onontvankelijk.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO is hinder een van de aandachtspunten op grond waarvan de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld moet worden.

Waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

3.

De bestreden beslissing vergunt de verbouwing en uitbreiding van de eengezinswoning. De uitbreiding houdt de aanleg in van een inpandige garage tot tegen de grens met het perceel van de verzoekende partij.

Uit de bijgebrachte foto's blijkt dat de verzoekende partij twee ramen heeft op het gelijkvloers die uitgeven op het nieuw te bouwen volume. De woning van de verzoekende partij bevindt zich op iets meer dan drie meter van de perceelgrens.

In haar administratief beroepschrift van 30 juni 2015 heeft de verzoekende partij aangevoerd dat zij een verlies aan zicht en licht zal lijden door de 3,69 meter hoge en 11,29 meter diepe muur van de garage die voor de twee ramen in haar eetkamer komt te staan.

In de bestreden beslissing wijst de verwerende partij dat bezwaar af als "ongegrond" om te vervolgen dat "het naastliggende perceel (bovendien) momenteel gescheiden (wordt) door een massieve haag (...) die volledig op het eigen perceel staat" en dat de muur van de garage "op eigen terrein (zal) komen te staan zonder de haag hierin te hinderen".

Die motivering is op het nietszeggende af. Nog los van de "massieve haag" ("bovendien") heeft de verwerende partij het bezwaar al op louter affirmatieve wijze als "ongegrond" afgedaan. Dat de bouw van de garage de "massieve haag" niet zal "hinderen", is geen begin van een concrete beoordeling van de door de verzoekende partij aangevoerde hinder.

De algemene bedenkingen van de tussenkommende partijen over de normale tolerantie die in een stedelijk gebied verwacht mag worden, zijn niet terug te vinden in de bestreden beslissing en zouden als beoordeling ook niet volstaan. Het verweer van de tussenkommende partijen dat de haag "jarenlang niet gesnoeid werd" en "bijna 4 meter hoog" was, doet niet ter zake. Er wordt in de bestreden beslissing overigens over het hoogteverschil tussen de haag en het aangevraagde volume niets gesteld.

Waar de tussenkommende partijen zich beroepen op de door hen bestelde bezonningsstudie als "objectieve bewijsvoering" dat de aanvraag voor de verzoekende partij een verbetering op het vlak van lichtinval en bezonning inhoudt, moet er worden vastgesteld dat uit de motivering in de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij die studie kent.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing nog dat de woning "architecturaal duidelijk (...) als een open bebouwing (opgevat is) en (...) dan ook grote raampartijen voorzien (heeft) in de zijgevel van deze woning dewelke uitgeven op belangrijke leefruimtes". Het blijkt dat zij daarmee de woning van de verzoekende partij bedoelt. Het is allerm minst duidelijk hoe de verwerende partij daaruit afleidt dat het "voorzien van een gevel op deze perceelsgrens (...) dan ook geen belangrijke negatieve invloed (zal) hebben op de woonkwaliteit" van de verzoekende partij. Het motief dat er nu al een "grote haag" op de perceelgrens staat, rechtvaardigt die conclusie niet.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jorne ADRIAENSENS en mevrouw Marie NEUT is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 september 2015, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het verbouwen en uitbreiden van een woning op het perceel gelegen te 2610 Antwerpen (Wilrijk), Doornstraat 22 met als kadastrale omschrijving afdeling 44, sectie D, nummers. 353N en 353P2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij 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, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 maart 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF