

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0681
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0223-A

Verzoekende partij	mevrouw Inge TERRY vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassastraat 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomen	de heer Hassan SETTI vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017.

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 19 mei 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2100 Antwerpen (Deurne), Drakenhoflaan 176, met als kadastrale omschrijving afdeling 32, sectie B, nummer 712L2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 5 februari 2019.

Advocaat Laura VAN DOOREN *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Katrien VERGAUWEN voert het woord voor de tussenkomen 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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 14 juni 2018 toe in de debatten.

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

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een eengezinswoning” op een perceel gelegen te 2100 Antwerpen (Deurne), Drakenhoflaan 176.

Volgens de bestreden beslissing beoogt de aanvraag de verbouwing van een eengezinswoning. De gelijkvloerse verdieping wordt uitgebreid met een nieuwe aanbouw met een bouwdiepte van 17 meter die zal dienen als keuken en living. De eerste verdieping wordt uitgebreid tot 13 meter met daarachter een terras van 1,75 meter diep op een afstand van 1,9 meter van de perceelsgrenzen. De tweede verdieping wordt uitgebreid tot 13 meter met een uitkragend balkon aan de achtergevel met een diepte van 1,5 meter op een afstand van 1,5 meter en 1,9 meter van de perceelsgrenzen.

De verzoekende partij woont in de aanpalende woning aan de rechterzijde.

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 gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009. Het perceel van de aanvraag valt evenwel niet onder de gebieden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastlegt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 maart 2017 tot en met 6 april 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college legt daarbij de volgende voorwaarden op:

“...
Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

...
De gevels van het bijgebouw af te werken met rode gevelsteen;
De scheidingsmuur moet een opstand in niet brandbaar materiaal hebben van minimaal 0,30cm;

...
De gevels van het bijgebouw af te werken met rode gevelsteen;
De scheidingsmuur moet een opstand in niet brandbaar materiaal hebben van minimaal 0,30cm;
Het bijgebouw mag enkel gebruikt worden als opslagruimte en niet als hobbyruimte;

De nuttige stalplaats in de garage moet minimaal 5m diep zijn. De muur tussen de living en garage dient daarom minstens 25cm achterwaarts geplaatst te worden;

De garagepoort met naar binnen zwaaiende deurbladen dient vervangen te worden door een poort die open kan gaan zonder het nuttig gebruik te belemmeren. De vleugels naar buiten laten zwaaien is ook niet toegestaan. Een sectionaalpoort of schuifpoort is te voorzien;

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 7 juli 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 september 2017 om dat beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“ ...

LEGALITEIT: niet OK

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Artikel 10: Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte: niet OK

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in Artikel 6 "Harmonie en draagkracht". Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.

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

Het referentiebeeld van de nabije omgeving kent een grote variatie, waarbij 3 bouwlagen met plat dak veel voorkomend is. Qua bouwdieptes worden grote verschillen waargenomen. De panden in de nabije omgeving zijn echter beperkt in bouwdiepte, meer specifiek:

Het pand aan de rechterzijde van de aanvraag nr. 172, rechts van de 2 garages behorende tot de vergunningsaanvrager, bevat 3 bouwlagen, plat dak, met een bouwdiepte van circa 13m voor het gelijkvloers en circa 8m voor de verdiepingen. Het pand aan de linkerzijde van de aanvraag nr. 178 (beroeper) bevat 2 bouwlagen, plat dak, met een bouwdiepte van circa 14,35m voor het gelijkvloers en 9,75m voor de verdieping, langsheen de rechterperceelsgrens.

De woning van de beroeper bestaat uit 2 bouwlagen, maar bevat een kroonlijsthoogte die quasi gelijk is aan het pand van de aanvraag, met 3 bouwlagen.

De minimale bezonning van de woning van de beroepende partij komt in het gedrang ten gevolge van de aanvraag, waardoor niet voldaan is aan artikel 10 §2.

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

De aanvraag zorgt er voor dat de bouwdiepte van de woning gelegen te Drakenhoflaan 176 zal toenemen op het gelijkvloers van 9,65m tot 17m en op de eerste en tweede verdieping van 9,65m tot 13m.

De aanpalende bebouwing heeft echter een bouwdiepte die zich beperkt tot max. 14,35m op het gelijkvloers en 9,75 op de verdieping, gemeten op de perceelsgrens.

De uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping is aanvaardbaar, gelet op het hoogteverschil tussen beide panden en de beperkte uitbreiding van de scheidingsmuur met een hoogte van 90cm over een diepte van 2,70m. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt van aard.

Echter zorgt de uitbreiding van de verdiepingen ervoor dat de beroepende partij op een muur van bijna 4,50m hoogte met een diepte van 3,40m zal moeten kijken. Achter de ontworpen verdiepingen wordt telkens een terras voorzien, die de bouwdiepte nogmaals vergroot (verdieping 1 + 1,75m en verdieping 2 + 1,50m), hoewel voldoende afstand tot de perceelsgrenzen wordt gehouden.

Door de oostelijke oriëntering van het pand van beroeper t.o.v. de aanvraag, creëert dit een beperking van bezonning op het perceel van beroeper, waarbij de leefruimtes aan de achterzijde van de woning, op de verdieping, gedurende een bepaalde periode van de dag aan rechtstreeks (zon)licht onttrokken worden, voornamelijk in de namiddag.

Op de bovenverdieping zal ten gevolge van de voorliggende aanvraag aldus een grote vermindering van lichtinval zijn en een kokereffect ontstaan.

Artikel 12: Levendige plint: OK

§1 Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, moet aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte bevatten met een raamopening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is.

Aan de straatzijde bevindt er zich op de gelijkvloerse verdieping geen levendige plint, er bevindt zich een garage en inkomzone. Echter betreft dit een 'bestaande, vergunde situatie (behoudens aanpassing van de afmetingen van de garage: zie verder) zodat deze toestand kan behouden blijven.

Artikel 17: Behoud en heraanplanting: voorwaardelijk OK

§1 Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van de vergunningsplichtige werken zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke en ecologische elementen maximaal behouden kunnen blijven.

§2 De inplanting van de vergunningsplichtige en meldingsplichtige werken worden zo bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden kunnen blijven.

De plannen bevatten geen aanduiding van te rooien bomen. Uit de foto's kan niet afgeleid worden dat er zich bomen bevinden binnen de bouwzone.

Art. 6.1. van het vrijstellingsbesluit bepaalt dat geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor het vellen van hoogstammige bomen, op voorwaarde dat ze binnen een straal van

max. 15 liggen rondom de vergunde woning. Indien de afstand groter is dan 15m, dient wel een stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

Artikel 21: Minimale hoogte van ruimten: niet OK

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij volume-uitbreiding, dienen ruimten een minimale vrije hoogte te hebben zoals aangeduid in volgende tabel:

Verblijfs- horeca- of handelsruimte 2,60 meter

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een bestaande voorraadkamer omgevormd tot living, met een vrije hoogte van slechts 2,20m. De ontworpen living bevindt zich centraal op de gelijkvloerse verdieping met een zeer lage te verwachten lichtinval en luchttoevoer. De grote afstand tot de raamopeningen aan de tuinzijde (circa 7m) en de gesloten wand langsheen de straatzijde zullen ervoor zorgen dat, in combinatie met een lage vrije hoogte, de lichttoetreding te beperkt zal zijn en een negatieve invloed zal hebben op de verblijfskwaliteit van deze ruimte. De vrije hoogte van 2,20m voor de living kan niet worden aanvaard.

Artikel 24: Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer: niet OK

§1 Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht en zicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

1° De lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 vierkante meter.

2° Van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, moet voor de daglichtberekening de oppervlakte opgeteld worden bij de nettovloeroppervlakte van de verblijfsruimte.

3° De opening is voorzien van doorzichtig materiaal.

4° Dakvlakramen in schuine daken mogen meegeteld worden indien ze zich tussen 1 en 2 meter boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden. Dakkoepels tellen enkel mee bij de daglichtberekening op voorwaarde dat er per verblijfsruimte andere verticale of schuine openingen voorzien zijn;

5° In de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht.

De living, die centraal op de gelijkvloerse verdieping is gesitueerd, bevat geen openingen voor de rechtstreekse toetreding van licht en lucht. Aan de straatzijde wordt deze ruimte begrensd door een dichte wand, die de scheiding vormt met de garage. Langs de tuinzijde grenst de living aan de eetkamer, die een diepte bevat van circa 7m, waarna er zich ramen bevinden. Gelet op bovenvermelde gegevens en de beperkte hoogte van de ruimte (slechts 2,20m), is de te verwachten daglichttoetreding te beperkt voor deze ontworpen verblijfsruimte.

Het ontworpen bijgebouw in de tuin bevat geen raamopeningen waardoor het niet geschikt is voor de voorgestelde functie van hobbyruimte. Een tuinberging kan hier wel perfect worden ondergebracht.

De overige ruimtes in de woning voldoen wel aan de minimale lichtinval en luchttoevoer.

Artikel 34: Stabiliteit en scheidingsmuren: voorwaardelijk OK

§3 Zowel enkelvoudige als ontkoppelde scheidingsmuren zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

1° nieuwe scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur;

2° aflopen, schouwkanalen, verluchtingsbuizen en andere leidingen mogen niet ingewerkt worden in de scheidingsmuur;

3° het gedeelte van de scheidingsmu(u)r(en) heeft een opstand van minimaal 0,30 meter ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal bekleed worden;

4° de zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

De opstand van de scheidingsmuur is kleiner dan 30cm. Bij een eventuele vergunning kan dit aspect als voorwaarde worden opgelegd.

Artikel 30: Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen

De parkeerparagraaf is niet van toepassing, gezien de aanvraag betrekking heeft op een eengezinswoning met een uitbreiding waarbij de functie en het aantal woongelegenheden van het bestaande ongewijzigd blijft.

Echter wordt wel vastgesteld dat de bouwdiepte van de garage wordt verkleind, waardoor de garage onbruikbaar wordt voor het stallen van een normale personenwagen. De garagepoort bevat naar binnen draaiende vleugels waardoor deze in conflict zullen komen met een gestalde wagen.

De diepte van de garage verkleint naar 4,75m. In ondergeschikte orde, zou dit aspect als eventuele vergunningsvoorwaarde kunnen opgelegd worden, nl. het voorzien van een sectionaalpoort en het verschuiven van de wand tussen de garage en de living zodat een minimale diepte (binnenmaat) wordt bekomen van 5m voor de garage (cfr. voorwaarde CBS Antwerpen). Echter wordt voorgesteld het dossier te weigeren, omwille van andere redenen.

De aanvraag doorstaat de watertoets, op voorwaarde dat er een infiltratievoorziening wordt voorzien.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten op het water worden ondervangen doordat kan worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het project bevat een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter. Het project bevat echter ondergeschikte orde, indien een vergunning wordt verleend, kan dit aspect worden opgenomen als vergunningsvoorwaarde.

...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming

Functionele inpasbaarheid: OK

Mobiliteitsimpact: voorwaardelijk

Schaal: niet OK

Ruimtegebruik: niet OK

Visueel-vormelijke aspecten: OK

Hinderaspecten: niet OK

Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: niet OK

Omgeving

...

Het betrokken pand is gelegen in de stedelijke kern van Deurne, ten zuid-oosten van het Boekenbergpark. De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten eengezinswoningen, die voornamelijk bestaan uit 2 of 3 bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van de straat komen ook zadeldaken voor.

Het perceel grenst aan de achterzijde aan een binnengebied met enkele meergezinswoningen.

De Drakenhoflaan betreft een goed uitgeruste gemeenteweg.

...

De schaal van het project overstijgt echter de draagkracht van de onmiddellijk aanpalende percelen.

Bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid er ook op toe te zien dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

Door een bouwdiepte van 13m op de verdiepingen wordt de draagkracht van de aanpalende percelen overschreden aangezien een dergelijke bouwdiepte op bewuste percelen - waaronder het perceel van beroepende partij - een vermindering van zonlicht en lichtinval met zich zal meebrengen. (zie bespreking bouwcode)

De uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag tot 17m is aanvaardbaar, gelet op de beperkte uitbreiding van de scheimuur/tuinmuur hiervoor. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt.

Het project veroorzaakt een onaanvaardbare afname van zonlicht voor de aanpalende percelen.

Zoals beschreven bij de afweging van het project t.o.v. de bouwcode neemt het project een grote oppervlakte aan zonlicht weg voor beide aanpalende percelen. De beroepende partij zal geconfronteerd worden met een vermindering van zonlicht en lichtinval.

De uitbreiding van nr. 176 heeft tot gevolg dat een scheidingsmuur ontstaat van 4,5m hoog en 3,55m dieper dan de raam van de achtergevel van de slaapkamer van beroepende partij, waardoor een groot verlies aan licht- en zoninval te verwachten is, voornamelijk in de namiddag, en de creatie van een kokereffect.

Dit overstijgt de normale hinder inzake beschaduwing die kan ontstaan door variërende bouwdieptes van aanpalende constructies.

Op de rechterhelft van het betrokken perceel bevinden er zich 2 garages, behorende tot de vergunningsaanvrager. Echter grenst aan deze garages pand nr. 172 met eveneens een beperkte bouwdiepte van 13m voor het gelijkvloers en 8m voor de verdiepingen. Hoewel er een afstand bestaat tussen de uitbreiding van de scheimuur en pand nr. 172, gelijk aan de breedte van de 2 garages nl. 5,8m, is ook hier zicht en lichthinder te verwachten, gelet op de oostelijke ligging van de uit te breiden scheimuur t.o.v. het betrokken pand.

Het ontworpen tuinhuis is perfect integreerbaar in de tuinzone.

Het tuinhuis bevat een oppervlakte van 45m², een grootte die gebruikelijk en aanvaardbaar is voor dergelijk bijgebouw. Het perceel bevat een oppervlakte van 600m², waardoor voldoende tuinzone overblijft. Ook de voorgestelde hoogte van 3m is gangbaar voor bijgebouwen. De afstand van het bijgebouw tot de achtergevels van de woningen is voldoende groot waardoor geen zicht- en lichthinder te verwachten is.

De achtergevel wordt wit bepleisterd wat een gangbaar materiaal is als gevelafwerking en veelvuldig voorkomt in de omgeving.

*De plannen verduidelijken echter niet in welke materialen het bijgebouw wordt opgetrokken.
...*

Na de hoorzitting van 12 september 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. Deze beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Beoordeling

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

...

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

- *Artikel 10: Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte:*

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in Artikel 6 "Harmonie en draagkracht". Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.

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

Het referentiebeeld van de nabije omgeving kent een grote variatie, waarbij 3 bouwlagen met plat dak veel voorkomend is. Qua bouwdieptes worden grote verschillen waargenomen.

Het voorgestelde bouwprofiel met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers en 13m voor verdieping 1 en 2 is gangbaar en voorkomend in de nabije omgeving. De vergunningsaanvrager bracht tijdens de hoorzitting een luchtfoto bij om de gebruikelijke bouwdieptes in de omgeving te staven. Hieruit blijkt dat de voorgestelde bouwdieptes meermaals voorkomen in de omgeving.

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

De minimale bezonning van de woning van de beroepende partij komt niet in het gedrang ten gevolge van de aanvraag.

De aanpalende bebouwing heeft een bouwdiepte die zich beperkt tot max. 14,35m op het gelijkvloers en 9,75m op de verdieping, gemeten op de perceelsgrens.

De uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping is aanvaardbaar, gelet op het hoogteverschil tussen beide panden en de beperkte uitbreiding van de scheidingsmuur met een hoogte van 90cm over een diepte van 2,70m. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt van aard.

De uitbreiding van de verdiepingen zorgt voor een grotere uitbreiding van de scheidingsmuur (4,50m hoogte met een diepte van 3,40m). De ontworpen terrassen bevatten voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

Door de oostelijke oriëntering van het pand van beroeper t.o.v. de aanvraag, creëert dit een beperking van bezonning op het perceel van beroeper, waarbij de leefruimtes aan de achterzijde van de woning, op de verdieping, gedurende een beperkte periode van de dag aan rechtstreeks (zon)licht onttrokken worden, voornamelijk in de late namiddag. Echter kan hier gesteld worden dat er sprake is van normale schaduw hinder binnen een verstedelijkt woongebied, op een beperkt moment van de dag.

- *Artikel 12: Levendige plint:*

§1 Het gelijkvloers van een gebouw dat aan de openbare weg grenst, moet aan de straatzijde een verblijfs-, horeca-, kantoor- of handelsruimte bevatten met een raamopening aan de straatzijde zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker(s) van het gebouw en de straat mogelijk is.

Aan de straatzijde bevindt er zich op de gelijkvloerse verdieping geen levendige plint, er bevindt zich een garage en inkomzone. Echter betreft dit een bestaande, vergunde situatie (behoudens aanpassing van de afmetingen van de garage: zie verder) zodat deze toestand kan behouden blijven.

- *Artikel 17: Behoud en heraanplanting:*

§1 Met het oog op het bewaren van bestaande waardevolle natuurlijke, cultuurhistorische of landschappelijke elementen moet de inplanting van de vergunningsplichtige werken zo worden bepaald dat de aanwezige waardevolle landschappelijke en ecologische elementen maximaal behouden kunnen blijven.

§2 De inplanting van de vergunningsplichtige en meldingsplichtige werken worden zo bepaald dat de aanwezige bomen maximaal behouden kunnen blijven.

De plannen bevatten geen aanduiding van de te rooien bomen. Uit de foto's kan niet afgeleid worden dat er zich bomen bevinden binnen de bouwzone.

Art. 6.1. van het vrijstellingsbesluit bepaalt dat geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor het vellen van hoogstammige bomen, op voorwaarde dat ze binnen een straal van max. 15 liggen rondom de vergunde woning. Indien de afstand groter is dan 15m, dient wel een stedenbouwkundige vergunning worden verleend.

- *Artikel 21: Minimale hoogte van ruimten:*

§1 Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij volume-uitbreiding, dienen ruimten een minimale vrije hoogte te hebben zoals aangeduid in volgende tabel:

Verblijfs- horeca- of handelsruimte 2,60 meter

Op de gelijkvloerse verdieping wordt een bestaande voorraadkamer omgevormd tot living, met een vrije hoogte van slechts 2,20m. Dit betreft echter een bestaande, vergunde situatie, waardoor deze hoogte kan aanvaard worden.

- *Artikel 24: Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer:*

§1 Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht en zicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:

1° De lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 vierkante meter.

2° Van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, moet voor de daglichtberekening de oppervlakte opgeteld worden bij de nettovloeroppervlakte van de verblijfsruimte.

3° De opening is voorzien van doorzichtig materiaal.

4° Dakvlakramen in schuine daken mogen meegeteld worden indien ze zich tussen 1 en 2 meter boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden. Dakkoepels tellen enkel mee bij de daglichtberekening op voorwaarde dat er per verblijfsruimte andere verticale of schuine openingen voorzien zijn;

5° In de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht.

Het ontworpen bijgebouw in de tuin bevat geen raamopeningen waardoor het niet geschikt is voor de voorgestelde functie van hobbyruimte. Een tuinberging kan hier wel perfect worden ondergebracht. In de vergunningsvoorwaarden wordt opgelegd dat het bijgebouw enkel als opslagruimte mag gebruikt worden en niet als hobbyruimte.

De overige ruimtes in de woning voldoen wel aan de minimale lichtinval en luchttoevoer.

- *Artikel 34: Stabiliteit en scheidingsmuren:*

§3 Zowel enkelvoudige als ontkoppelde scheidingsmuren zijn toegelaten onder volgende voorwaarden:

- 1° nieuwe scheidingsmuren hebben minstens een brandweerstand van Rf 2 uur;
- 2° aflopen, schouwkanalen, verluchtingsbuizen en andere leidingen mogen niet ingewerkt worden in de scheidingsmuur;
- 3° het gedeelte van de scheidingsmu(u)r(en) heeft een opstand van minimaal 0,30 meter ten opzichte van het hoogste aangrenzende dakvlak. Deze opstand mag niet met brandbaar materiaal bekleed worden;
- 4° de zichtbaar blijvende onderdelen van de scheidingsmuur moeten esthetisch verantwoord en volgens de regels der kunst afgewerkt worden.

De opstand van de scheidingsmuur is kleiner dan 30cm. Dit aspect wordt als vergunningsvoorwaarde opgelegd.

- **Artikel 30: Autostalplaatsen en autoparkeerplaatsen**

De parkeerparagraaf is niet van toepassing, gezien de aanvraag betrekking heeft op een eengezinswoning met een uitbreiding waarbij de functie en het aantal woonegelegenheden van het bestaande ongewijzigd blijft.

Echter wordt wel vastgesteld dat de bouwdiepte van de garage wordt verkleind, waardoor de garage onbruikbaar wordt voor het stallen van een normale personenwagen. De garagepoort bevat naar binnen draaiende vleugels waardoor deze in conflict zullen komen met een gestalde wagen. De diepte van de garage verkleint naar 4,75m.

Dit aspect wordt als vergunningsvoorwaarde opgelegd: de nuttige stalplaats in de garage moet minimaal 5m diep zijn. De muur tussen de living en garage dient daarom minstens 25cm achterwaarts geplaatst te worden. De garagepoort met naar binnen zwaaiende deurbladen dient vervangen te worden door een poort die open kan gaan zonder het nuttig gebruik te belemmeren. De vleugels naar buiten laten zwaaien is ook niet toegestaan. Een sectionaalpoort of schuifpoort is te voorzien.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten op het water worden ondervangen doordat kan worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het project bevat een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter.

...

De aanvraag is kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

...

Het betrokken pand is gelegen in de stedelijke kern van Deurne, ten zuid-oosten van het Boekenbergpark. De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten eengezinswoningen, die voornamelijk bestaan uit 2 of 3 bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van de straat komen ook zadeldaken voor.

Het perceel grenst aan de achterzijde aan een binnengebied met enkele meergezinswoningen. De Drakenhoflaan betreft een goed uitgeruste gemeenteweg.

Toelichting

...

Het pand blijft zich inpassen in het bestaande straatbeeld.

De bestaande kroonlijsthoogte blijft behouden, de voorgevel blijft ongewijzigd.

De schaal van het project is aanvaardbaar.

Bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid er ook op toe te zien dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

De ontworpen bouwdieptes zijn gangbaar en veelvuldig aanwezig in de onmiddellijke omgeving. De uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag tot 17m is aanvaardbaar, gelet op de beperkte uitbreiding van de scheimuur/tuinmuur hiervoor. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt. De bouwdiepte van 13m op de verdiepingen zorgt voor een uitbreiding van de scheimuren op de perceelsgrenzen. Gelet op de bestaande, bebouwde context waar dergelijke bouwdieptes veelvuldig voorkomen, kan het voorgestelde ontwerp worden aanvaard.

Door een bouwdiepte van 13m op de verdiepingen wordt de draagkracht van de aanpalende percelen overschreden aangezien een dergelijke bouwdiepte op bewuste percelen - waaronder het perceel van beroepende partij - een vermindering van zonlicht en lichtinval met zich zal meebrengen. (zie bespreking bouwcode)

Het project veroorzaakt geen onaanvaardbare afname van zonlicht voor de aanpalende percelen.

Door de oostelijke oriëntering van het pand van beroeper t.o.v. de aanvraag, creëert dit een beperking van bezonning op het perceel van beroeper, waarbij de leefruimtes aan de achterzijde van de woning, op de verdieping, gedurende een beperkte periode van de dag aan rechtstreeks (zon)licht onttrokken worden, voornamelijk in de late namiddag. Echter kan hier gesteld worden dat er sprake is van normale schaduw hinder binnen een verstedelijkt woongebied, op een beperkt moment van de dag.

Het ontworpen tuinhuis is perfect integreerbaar in de tuinzone.

Het tuinhuis bevat een oppervlakte van 45m², een grootte die gebruikelijk en aanvaardbaar is voor dergelijk bijgebouw. Het perceel bevat een oppervlakte van 600m², waardoor voldoende tuinzone overblijft. Ook de voorgestelde hoogte van 3m is gangbaar voor bijgebouwen. De afstand van het bijgebouw tot de achtergevels van de woningen is voldoende groot waardoor geen zicht- en lichthinder te verwachten is.

De achtergevel wordt wit bepleisterd wat een gangbaar materiaal is als gevelafwerking en veelvuldig voorkomt in de omgeving.

De plannen verduidelijken echter niet in welke materialen het bijgebouw wordt opgetrokken. Als vergunningsvoorwaarde wordt opgelegd dat het bijgebouw dient opgetrokken te worden met een rode gevelsteen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) en 4.4.1 VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

In concreto

Voorliggende vergunningsaanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften uit de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening d.d. 25 oktober 2014 (hierna Bouwcode) en met de hemelwaterverordening.

Vooreerst schendt voormelde vergunning de hemelwaterverordening. Conform artikel 9, §2, tweede lid van de hemelwaterverordening dient de hemelwaterput verplicht aangesloten te worden op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening. Dit is in casu echter niet het geval. Het voorzien in een verplichte infiltratievoorziening werd overigens ook niet als een vergunningsvoorwaarde opgenomen door verwerende partij.

Ondanks het ongunstig verslag van de PSA waarin deze strijdigheid duidelijk wordt aangekaart, behoudt verwerende partij het stilzwijgen over deze schending. Op dit punt ontbreekt enige motivering zodat eveneens het motiveringsbeginsel geschonden is.

Daarnaast worden de voorschriften inzake de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte (art. 10), de minimale hoogte van ruimten (art. 21) en de minimale lichtinval en minimale luchttoevoer (art. 24) van de Bouwcode niet nageleefd.

Dit wordt tevens bevestigd in het negatief verslag van de PSA (stuk 3).

...

Uit voorgaande overwegingen blijkt duidelijk dat de voorschriften uit de bouwcode niet worden nageleefd.

In de eerste plaats is de **bouwdiepte absoluut niet verenigbaar met de harmonieregel**. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt thans 9,65 meter en wordt uitgebreid tot 17 meter. De bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping bedraagt momenteel 9,65 meter en wordt verruimd tot 13 meter. De gangbare bouwdiepte van de aanpalende woningen bedraagt op het gelijkvloers echter maximaal 14,35 meter en op de verdiepingen maximaal 9,75 meter. De gangbare bouwdieptes die voortkomen uit de harmonieregel worden dan ook ruimschoots overschreden.

Deze schending heeft bovendien ook overdreven lichtderving voor verzoekende partij tot gevolg. De leefruimtes aan de achterzijde van de woning zullen op rechtstreekse wijze aan zonlicht onttrokken worden.

De verwerende partij argumenteert hierover het volgende (stuk 1):

...

De verwerende partij beperkt zich tot de vage bewoordingen dat "de voorgestelde bouwdieptes meermaals voorkomen in de omgeving". De harmonieregel uit artikel 6 van de bouwcode schrijft voor dat het bouwblok als referentiebeeld gehanteerd dient te worden voor de toetsing aan de harmonieregel. In casu blijft de bouwdiepte hetzelfde bouwblok echter beperkt tot maximaal 14,50 meter op het gelijkvloers en 9 tot 10 meter op de verdieping.

De onverenigbaarheid van de bouwdiepte van de vergunningsaanvraag met de omgeving blijkt ook uitdrukkelijk uit het ongunstig verslag van de PSA (stuk 3).

...

Met betrekking tot de lichthinder die voornoemde bouwdieptes tot gevolg hebben is de verwerende partij nog korter: "De minimale bezonning van de woning van de beroepende partij komt niet in het gedrang ten gevolge van de aanvraag". Dit is een loutere stijlformule en kan niet beschouwd worden als een afdoende motivering.

De verwerende partij ontkent een duidelijk vastgestelde en uitvoerig beargumenteerde fundamentele schending van de bouwcode zonder dit te staven aan de hand van een afdoende motivering in het licht van het motiveringsbeginsel. Nochtans volgt uit vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat indien de verwerende partij afwijkt van het

ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat zij in haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Vervolgens worden ook de voorschriften inzake de **minimale hoogte van ruimten niet gerespecteerd**. Ingevolge artikel 21 van de bouwcode dient een minimale hoogte van 2,60 meter gerespecteerd worden. De hoogte van de living bedraagt in casu echter slechts 2,20 meter, een verschil van maar liefst 40 centimeter. Ten gevolge hiervan zal er in de ruimte dan ook een zeer lage lichtinval en luchttoevoer zijn. Deze voorschriften worden dan ook niet zonder reden opgelegd.

De motivering van de verwerende partij luidt hier als volgt (stuk 1).

...

De verwerende partij is van oordeel dat een reeds bestaande schending behouden en zelfs bestendig kan worden bij een uitbreiding van de leefruimten. Men behoudt de bestaande schending die een zeer negatieve impact heeft op de woon- en leefkwaliteit en bestendigt deze zelfs door opnieuw dezelfde hoogte aan te houden bij de uitbreidingen. Dit is onaanvaardbaar en schendt het zorgvuldigheidsbeginsel dan ook op flagrante wijze.

Daarenboven wordt ook artikel 24 van de bouwcode inzake **minimale lichtinval en minimale luchttoevoer met de voeten getreden**. De living bevat geen openingen voor de rechtstreekse toetreding van licht en lucht. De living fungeert nochtans als een fundamentele leefruimte zodat lichtinval en luchttoevoer hier dan ook cruciaal zijn.

De verwerende partij beargumenteert deze strijdigheid als volgt (stuk 1)

...

Opnieuw laat de verwerende partij na de afwijkingen van het ongunstig verslag van de PSA afdoende te motiveren. Men beperkt zich tot de argumentatie dat de overige ruimtes in de woning wel zouden voldoen aan de minimale lichtinval en luchttoevoer. Dit kan in geen geval beschouwd worden als een afdoende motivering die op dit punt des te zorgvuldiger en concreter dient te gebeuren, daar men afwijkt van het negatieve verslag van de PSA.

Voor zover men een afwijking zou toestaan op voormelde bepalingen uit de bouwcode (hetgeen niet wordt verduidelijkt door verwerende partij) - moet worden vastgesteld dat dergelijke buitensporige afwijkingen geenszins als 'beperkt' kunnen worden beschouwd in de zin van artikel 4.4 1 VCRO. Men wijkt immers ruimschoots af van essentiële voorschriften. Verwerende partij staat hier echter niet bij stil en bouwt hierover geen afdoende motivering op.

Gelet op het voorgaande dient te worden besloten dat de bestreden beslissing de voorschriften uit de bouwcode en de hemelwaterverordening schenden. Dit werd bovendien duidelijk aangetoond en uitvoerig beargumenteerd door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Verwerende partij laat echter na op afdoende wijze te motiveren waarom men op deze punten afwijkt van het negatief verslag van de PSA, ondanks de verstrengde motiveringsplicht. Gelet op het essentiële karakter van de geschonden voorschriften en wijze waarop zij worden geschonden kan ook geen afwijking worden toegestaan op basis van artikel 4.4 1 VCRO. Verwerende partij bouwt hierover ook geen afzonderlijke motivering op.

...

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

a) Bouwdiepte

...

De Deputatie motiveert wat dit betreft als volgt:

...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de Deputatie duidelijk overwegingen aangaande de bouwdiepte in acht heeft genomen. De Deputatie is niet van oordeel dat het in casu gaat om een afwijking van de harmonieregel, met name aangezien het referentiebeeld wordt gekenmerkt door grote verschillen qua bouwdieptes. Hierbij wordt verduidelijkt dat deze conclusie getrokken kon worden uit de luchtfoto die tijdens de hoorzitting werd bijgebracht. De luchtfoto die werd bijgebracht tijdens de hoorzitting werd ook verwerkt in de schriftelijke nota ter weerlegging van het beroep door tussenkomende partij, en ziet eruit als volgt: (afbeeldingen)

...

Uit deze foto kon de Deputatie inderdaad vaststellen dat de aangevraagde bouwdiepte “meermaals voorkomt” in de omgeving.

Bijkomend motiveert de Deputatie haar beslissing door te verwijzen naar de beperkte uitbreiding van de scheimuur/tuinmuur, waardoor het verschil met de bestaande tuinmuur beperkt blijft

Wat de bouwdiepte betreft is de motivering van de Deputatie duidelijk en is deze minstens afdoende.

b) Lichtinval t.a.v. verzoeker

...

In de eerste plaats dient er wat deze motivatie van de Deputatie betreft op worden gewezen dat, in tegenstelling tot de bewering van verzoeker, het niet louter gaat om een stijlformule. Verzoeker stelt foutief als volgt:

“Met betrekking tot de lichthinder die voornoemde bouwdieptes tot gevolg hebben is de verwerende partij nog korter: ‘De minimale bezonning van de woning van de beroepende partij komt niet in het gedrang ten gevolge van de aanvraag’. Dit is een loutere stijlformule en kan niet beschouwd worden als een afdoende motivering.”

Hierbij wordt het belangrijkste deel van de motivatie van de Deputatie (zoals hierboven geciteerd) over het hoofd gezien, namelijk dat het gaat om:

- Normale schaduwhinder;*
- Binnen een verstedelijkt woongebied;*
- Op een beperkt moment van de dag.*

Het is op basis van deze - door de verzoeker gemiste - elementen dat niet een stijlformule wordt geformuleerd maar een conclusie wordt getrokken, met name dat de minimale bezonning van de woning van beroepende partij niet in gedrang komt.

Ook wat betreft de lichtinval t.a.v. de woning van verzoeker werd door de Deputatie afdoende gemotiveerd.

c) Zicht t.a.v. verzoeker

...

Ook hier kan geen twijfel bestaan over de afdoende motivering van de Deputatie, die elk punt aangehaald door de PSA overweegt.

Ten eerste zijn zowel de PSA als de Deputatie het erover eens dat de bouwdiepte van het gelijkvloers geen problemen oplevert, gelet op het hoogteverschil tussen beide panden en de beperkte uitbreiding van de scheidingsmuur.

Wat de verdiepen betreft oordeelt de Deputatie opnieuw in het licht van de harmonieregel dat het hier niet gaat om een afwijking, aangezien de diepte past binnen de bestaande bebouwde context waar dergelijke bouwdieptes “veelvuldig” voorkomen. Hoewel de PSA er dus op wijst dat verzoeker op een muur van 4,5m hoogte met een diepte van 3,40m zal moeten kijken, acht de Deputatie dit aanvaardbaar aangezien dit als gangbaar kan beschouwd worden binnen de omgeving.

Tevens wordt de bezorgdheid van de PSA omtrent de voorziene terrassen in acht genomen, die oordeelt dat deze zich op voldoende afstand bevinden tot de perceelsgrenzen. Deze motivering is logisch en alleszeggend gezien uit de plannen duidelijk blijkt dat de terrassen buiten de zichtlijn van verzoekers voorzien worden.

Opnieuw is de motivering van de Deputatie afdoende.

d) Woonkwaliteit

...

Het laatste punt aangehaald door verzoeker betreft niet diens eigen gebruiksgenot, maar wel dat van de aanvrager zelf. Verzoeker wijst op de argumenten van de PSA die stelt dat een te lage bouwhoogte de lichtinval en luchttoevoer binnen de woning van aanvrager kan belemmeren.

Op dit vlak wordt door de Deputatie een beperkte afwijking toegestaan van 40cm, waarbij het terecht oordeelt dat de hoogte aanvaardbaar is. De problematiek van de bouwhoogte wordt namelijk niet gecreëerd door de aanvraag, maar betreft de reeds bestaande, vergunde situatie waardoor deze afwijking aanvaardbaar is. De vraag kan worden gesteld welk belang verzoekende partij hier heeft, des te meer omdat de living deel uitmaakt van de keuken, die wel de juiste bouwhoogte heeft, en omdat een afzonderlijk salon wordt voorzien op de eerste verdieping, opnieuw met een hoogte conform de Bouwcode.

Ook op dit punt heeft de Deputatie haar beslissing afdoende gemotiveerd.

e) Hemelwaterput

Verzoeker houdt voor dat artikel 9 §2, tweede lid Hemelwaterverordening wordt geschonden:

“Conform artikel 9 §2, tweede lid van de hemelwaterverordening dient de hemelwaterput verplicht aangesloten te worden op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening.”

Echter, bij het nader bekijken van artikel 9 Hemelwaterverordening blijkt duidelijk dat deze verplichting in casu niet van toepassing is. Betreffende artikel stipuleert namelijk als volgt:

*“§ 1. Bij **nieuwbouw of herbouw van eengezinswoningen** is de plaatsing van een of meer **hemelwaterputten** met een totale minimale inhoud van 5 000 liter **verplicht**.*

*Bij **nieuwbouw of herbouw** van gebouwen groter dan 100 vierkante meter, andere dan eengezinswoningen, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10 000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.*

...”

Artikel 9 §1 Hemelwaterverordening geeft het toepassingsgebied weer van de verplichting om een hemelwaterput te plaatsen. Artikel 9 §2 Hemelwaterverordening schrijft de modaliteiten voor in het geval dat de verplichting van toepassing is.

Uit de bewoording van artikel 9 §1 Hemelwaterverordening blijkt ondubbelzinnig dat de verplichting geldt bij nieuwbouw of herbouw van woningen. Deze verplichting geldt echter niet voor verbouwingen van woningen.

Onderhavig geval betreft duidelijk het verbouwen van een eengezinswoning, waardoor artikel 9 Hemelwaterverordening als geheel er niet op van toepassing is.

Met andere woorden is de aanvraag niet in strijd met artikel 9 Hemelwaterverordening.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

Tussenkomende partij stelt in diens schriftelijke uiteenzetting dat men in casu niet herbouwt maar verbouwt, zodat conform artikel 9 van de Hemelwaterverordening in casu geen hemelwaterput moet worden aangesloten.

Voorgaande zienswijze is evenwel onjuist. Met het oog op de uitbreiding van de bouwdiepte zal tussenkomende partij de bestaande achtergevel immers moeten ‘herbouwen’. Dit betreft geenszins een ‘verbouwing’ aangezien de achtergevel op een andere bouwdiepte zal worden opgetrokken. Verbouwingswerken impliceren immers dat men aanpassingswerken doorvoert binnen het bestaande bouwvolume van een constructie. Voorliggende aanvraag is dan ook strijdig met artikel 9, §2, tweede lid van de hemelwaterverordening.

In diens schriftelijke uiteenzetting werpt verzoekende partij op dat er verscheidene bouwdieptes gehanteerd worden in de omgeving. Dit heeft evenwel niet tot gevolg dat het perceel van tussenkomende partij om het even welke bouwdiepte kan aannemen. De aanvraag dient op dit punt nog steeds onderworpen te worden aan de bouwdieptes uit de omgeving en met voorrang uit de nabije omgeving.

De enkele percelen die afwijken van deze gangbare bouwdieptes zijn verderop in de Drakenhoflaan gelegen en weerspiegelen geenszins de bouwdiepten uit de onmiddellijke omgeving van de aanvraag. De percelen met een afwijkende bouwdiepte zijn overigens ook grootschalige appartementsblokken. Tussenkomende partij kan deze bouwdieptes dan ook niet inroepen als referentiepunt voor de beoordeling van de bouwdiepte van diens aanvraag, die namelijk betrekking heeft op een woning en niet op een appartementenblok.

Het referentiebeeld dat tussenkomende partij hanteert voor de beoordeling van de bouwdiepte in functie van de harmonieregel is derhalve te ruim. Dit blijkt eveneens uit de door tussenkomende partij bijgebrachte luchtfoto's, die geenszins de onmiddellijke omgeving duidelijk weergeven.

De bouwdiepte uit de aanvraag van tussenkomende partij wijkt dan ook op fundamentele wijze af van de naastgelegen bouwdieptes. Men tracht deze afwijking te vergoelijken door te stellen dat er verschillende bouwdieptes gehanteerd worden in de omgeving. Het eerste en voornaamste referentiepunt op basis waarvan men de bouwdiepte dient te beoordelen

betreft echter de onmiddellijke omgeving. Hiermee is de aanvraag evenwel niet in overeenstemming. Op basis van deze beoordeling dient men dan ook vast te stellen dat de door tussenkomende partij aangevraagde bouwdiepte niet verenigbaar is met de harmonieregel. Zulks werd tevens uitdrukkelijk bevestigd in het verslag van de PSA.

...

De verwerende partij beperkt zich tot de vage bewoordingen dat “de voorgestelde bouwdieptes meermaals voorkomen in de omgeving”. De harmonieregel uit artikel 6 van de bouwcode schrijft voor dat het bouwblok als referentiebeeld gehanteerd dient te worden voor de toetsing aan de harmonieregel. In casu blijft de bouwdiepte hetzelfde bouwblok echter beperkt tot maximaal 14,50 meter op het gelijkvloers en 9 tot 10 meter op de verdieping.

De onverenigbaarheid van de bouwdiepte van de vergunningsaanvraag met de omgeving blijkt ook uitdrukkelijk uit het ongunstig verslag van de PSA (stuk 3):

...

Tussenkomende partij kan dan ook niet zinvol voorhouden dat er in casu geen sprake zou zijn van een afwijking van de bouwdiepte, omdat er verschillende bouwdieptes in de ruimere omgeving gehanteerd worden. De bouwdieptes van de panden in de onmiddellijke omgeving van het voorwerp van de aanvraag zijn immers allen beperkt. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in het verslag van de PSA.

Gelet op het feit dat de bouwdieptes in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag beperkt zijn, kan de verwerende partij in haar motivering dan ook niet volstaan met een verwijzing naar de overige bouwdieptes in de ruimere omgeving om de afwijkende bouwdiepte van voorliggende aanvraag te verantwoorden. Het voorgaande geldt zeker wanneer de PSA in diens verslag uitdrukkelijk stelt dat de bouwdiepte van de aanvraag in functie van de harmonieregel overschreden wordt omwille van de **beperkte bouwdiepte van de woningen in de nabije omgeving**.

Met betrekking tot de lichthinder die voornoemde bouwdieptes tot gevolg hebben is de verwerende partij nog korter: “De minimale bezonning van de woning van de beroepende partij komt niet in het gedrang ten gevolge van de aanvraag”. Dit is een loutere stijlformule en kan niet beschouwd worden als een afdoende motivering. Minstens blijkt uit deze formulering niet dat verwerende partij de opgeworpen en door de PSA vastgestelde schaduwhinder naar behoren onderzocht heeft.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

1.1

In wat de Raad als een eerste onderdeel leest, voert de verzoekende partij in essentie aan dat de aanvraag op grond van artikel 9, §2 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (hierna: gewestelijke verordening hemelwater) verplicht moet aansluiten op een infiltratievoorziening. Bovendien zou het motiveringsbeginsel geschonden zijn aangezien de bestreden beslissing daarover geen overwegingen bevat, niettegenstaande het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

1.2

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de verwerende partij haar beslissing over het administratief beroep neemt op basis van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij, of haar gemachtigde, de betrokken partijen, op hun verzoek, schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Uit deze bepaling volgt onder meer dat de verwerende partij de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling over de aanvraag moet betrekken.

1.3

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

1.4.

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt vastgesteld dat het project een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 liter bevat, maar, *“hoewel noodzakelijk volgens de gewestelijke hemelwaterverordening”*, geen infiltratieput. In het verslag wordt voorgesteld om, indien een vergunning wordt verleend, ter zake een vergunningsvoorwaarde op te leggen.

In de bestreden beslissing herneemt de verwerende partij de beoordeling van de watertoets van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doch met uitzondering van de overwegingen die betrekking hebben op de noodzaak tot het voorzien in een infiltratieput, die derhalve klaarblijkelijk buiten beschouwing worden gelaten.

De tussenkomende partij houdt voor dat artikel 9 van de gewestelijke verordening hemelwater enkel van toepassing is bij nieuwbouw en herbouw van woningen en derhalve niet op het bestreden project, dat immers een verbouwing zou betreffen. Nog daargelaten de vraag of deze stelling correct is, wordt daarmee niet aangetoond dat de gewestelijke verordening hemelwater voor het aangevraagde geen verplichting inhoudt om te voorzien in een infiltratievoorziening. De tussenkomende partij neemt immers enkel een stelling in omtrent het al dan niet van toepassing zijn van artikel 9, dat betrekking heeft op de verplichting om te voorzien in een hemelwaterput (§1) en de verplichting om de noodoverloop aan te sluiten op een infiltratie- of buffervoorziening “als die aanwezig of verplicht is” (§2).

De stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is in elk geval dat een verplichting geldt voor het aangevraagde om te voorzien in een infiltratieput, zonder evenwel naar de bepaling te verwijzen waaruit die verplichting zou volgen. De verwerende partij neemt geen enkel standpunt in, noch in de bestreden beslissing, noch tijdens de procedure voor de Raad. Of en waarom de verwerende partij van oordeel is dat er, in tegenstelling tot de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen verplichting zou bestaan voor het aangevraagde om te voorzien in een infiltratieput, kan noch uit de bestreden beslissing, noch uit het administratief dossier afgeleid worden.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

2.

2.1

In een tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het aangevraagde niet voldoet aan de voorschriften inzake de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte (artikel 10), de minimale hoogte van ruimten (artikel 21) en de minimale lichtinval en minimale luchttoevoer (artikel 24) van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (hierna: de Bouwcode). De verzoekende partij verwijst opnieuw naar het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en stelt dat de afwijkingen op dit verslag niet afdoende zijn gemotiveerd in de bestreden beslissing. Ze stelt nog dat niet duidelijk is of artikel 4.4.1 VCRO is toegepast, maar dat deze bepaling niet kan toegepast worden omdat er ruimschoots wordt afgeweken van essentiële voorschriften.

2.2

De relevante en toepasselijke bepalingen van de stedenbouwkundige verordening bepalen:

“ ...

Artikel 6 Harmonie en draagkracht

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld. Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden.

...

Artikel 10 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte

- 1. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of een volume-uitbreiding moeten de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in Artikel 6 “Harmonie en draagkracht”. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.*
- 2. Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimten in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.*

...

Artikel 21 Minimale hoogte van ruimten

- 1. Bij nieuwbouw, herbouw, functiewijziging of voor elke nieuwe ruimte bij volume-uitbreiding, dienen ruimten een minimale vrije hoogte te hebben zoals aangeduid in volgende tabel:*

<i>Verblijfs- horeca- of handelsruimte</i>	<i>2,60 meter</i>
<i>Overige ruimte:</i>	<i>2,20 meter</i>
<i>Kruipkelder</i>	<i>0,60 meter</i>
<i>Bergplaatsen kleiner dan 6 vierkante meter</i>	<i>geen hoogtevereisten</i>

...

Artikel 24 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer

- 1. Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht en zicht. Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:*

1. *De lichtdoorlatende oppervlakte van de opening is minimaal 10% van de netto-vloeroppervlakte van de ruimte, met een minimum van 1 vierkante meter.*
2. *Van eventuele uitsprongen die zich direct boven de daglichtopening van de verblijfsruimte bevinden, moet voor de daglichtberekening de oppervlakte opgeteld worden bij de netto-vloeroppervlakte van de verblijfsruimte.*
3. *De opening is voorzien van doorzichtig materiaal.*
4. *Dakvlakramen in schuine daken mogen meegeteld worden indien ze zich tussen 1 en 2 meter boven het loopvlak van de verblijfsruimte bevinden. Dakkoepels tellen enkel mee bij de daglichtberekening op voorwaarde dat er per verblijfsruimte andere verticale of schuine openingen voorzien zijn;*
5. *In de berekening komen enkel deze verticale ramen, schuine dakramen of opengaande dakkoepels in aanmerking, welke rechtstreeks (of hun delen) uitmonden in open lucht.*

...

2.3

Uit de gegevens van het dossier blijkt verder dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag meerdere strijdigheden met de Bouwcode opsomt om het aangevraagde project niet vergunbaar te achten:

- (1) het referentiebeeld in de omgeving kent een grote variatie en qua bouwdiepte worden grote verschillen waargenomen; de panden in de nabije omgeving zijn echter beperkt in bouwdiepte; het pand rechts van de aanvraag heeft een bouwdiepte van 13 meter op het gelijkvloers en ongeveer 8 meter op de verdiepingen; het pand aan de linkerzijde heeft een bouwdiepte van ongeveer 14,35 meter op het gelijkvloers en 9,75 meter op de verdieping;
- (2) de minimale bezonning van de woning van de verzoekende partij komt in het gedrang ten gevolge van de aanvraag, waardoor niet voldaan is aan artikel 10 §2; de uitbreiding van de verdiepingen zorgt ervoor dat de beroepende partij op een muur van bijna 4,50 meter hoogte met een diepte van 3,40 meter zal moeten kijken; de bouwdiepte wordt nogmaals vergroot door telkens een terras te voorzien (verdieping 1 + 1,75 meter en verdieping 2 + 1,50 meter), hoewel voldoende afstand tot de perceelsgrenzen wordt gehouden; door de oostelijke oriëntering van het pand van de verzoekende partij, creëert dit een beperking van bezonning op dit perceel, waarbij de leefruimtes aan de achterzijde van de woning, op de verdieping, gedurende een bepaalde periode van de dag aan rechtstreeks (zon)licht onttrokken worden, voornamelijk in de namiddag; op de bovenverdieping zal ten gevolge van de voorliggende aanvraag aldus een grote vermindering van lichtinval zijn en een kokereffect ontstaan;
- (3) op de gelijkvloerse verdieping wordt een bestaande voorraadkamer omgevormd tot living, met een vrije hoogte van slechts 2,20 meter; de ontworpen living bevindt zich centraal op de gelijkvloerse verdieping met een zeer lage te verwachten lichtinval en luchttoevoer; de grote afstand tot de raamopeningen aan de tuinzijde (circa 7 meter) en de gesloten wand langs de straatzijde zullen ervoor zorgen dat, in combinatie met een lage vrije hoogte, de lichttoetreding te beperkt zal zijn en een negatieve invloed zal hebben op de verblijfskwaliteit van deze ruimte;
- (4) de living, die centraal op de gelijkvloerse verdieping is gesitueerd, bevat geen openingen voor de rechtstreekse toetreding van licht en lucht; aan de straatzijde wordt deze ruimte begrensd door een dichte wand, die de scheiding vormt met de garage; langs de tuinzijde grenst de living aan de eetkamer, die een diepte bevat van circa 7 meter, waarna er zich ramen bevinden; mede gelet op de beperkte hoogte van de ruimte is de te verwachten daglichttoetreding te beperkt voor deze ontworpen verblijfsruimte; het ontworpen bijgebouw in de tuin bevat geen raamopeningen waardoor het niet geschikt is voor de voorgestelde functie van hobbyruimte; een tuinberging kan hier wel perfect worden ondergebracht.

2.4

De verwerende partij komt, in de bestreden beslissing tot een andersluidend oordeel dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Indien de verwerende partij afwijkt van het verslag van de provinciale ambtenaar neemt zij een niet-evidente beslissing, waardoor een strengere eisen kunnen gesteld worden aan de verplichting van formele motivering en zorgvuldigheid.

2.5

In tegenstelling tot de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die vaststelt dat de voorgestelde bouwdiepten op de verdiepingen om verschillende redenen niet aanvaardbaar zijn ten aanzien van de woning van de verzoekende partij, overweegt de verwerende partij dat een bouwdiepte van 13 meter op de verdiepingen “gangbaar” en “voorkomend” is in de omgeving en dat “er sprake is van normale schaduwghinder binnen een verstedelijkt woongebied, op een beperkt moment van de dag”.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij de harmonieregel zoals opgenomen in artikel 6 van de Bouwcode (en waar naar verwezen wordt in artikel 10.1 Bouwcode), op een correcte wijze toepast, is de overweging in de bestreden beslissing, dat “er sprake is van normale schaduwghinder binnen een verstedelijkt woongebied, op een beperkt moment van de dag”, in het licht van artikel 10.2 Bouwcode en de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet anders te beschouwen dan als een nietszeggende stijlformule.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Ze zet uiteen:

“ ...

Voorliggende vergunning is in geen geval verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. De bouwwerken zijn absoluut onverenigbaar met de criteria inzake schaal, ruimtegebruik, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid.

In diens verslag wijst de PSA zeer duidelijk op de onverenigbaarheid met voormelde criteria (stuk 3)

...

Een dergelijke zware aanbouw overstijgt onomstotelijk de draagkracht van de onmiddellijk aanpalende percelen en is geenszins verenigbaar met de harmonieregel

Er werd ook reeds gewezen op de hinderlijke gevolgen die de buitensporige bouwdiepte meebrengt voor verzoekende partij Verzoekende partij wordt namelijk geconfronteerd met een aanzienlijke lichtderving en privacyhinder door deze grootschalige verbouwingswerken Ten gevolge van de werken zal een scheidingsmuur ontstaan van 4,5 meter hoog. Deze scheidingsmuur is 3,55 meter dieper dan het raam van de achtergevel van de slaapkamer

van verzoekende partij Hierdoor ontstaat een zogenaamd kokereffect en zal de licht- en zoninval aanzienlijk verminderen.

Verwerende partij volgt het negatief advies van de PSA niet om volgende redenen (stuk 1).

...

Uit een vergelijking tussen de hierboven weergegeven uittreksels uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de door verwerende partij ontwikkelde motivering intern strijdig is. Verwerende partij meent eerst dat de schaal van het project aanvaardbaar is en stelt vervolgens dat de draagkracht door een bouwdiepte van 13 meter op de verdiepingen overschreden wordt. Een kennelijke tegenspraak in de motieven, die in casu ontegensprekelijk aanwezig is, staat gelijk met een gemis aan elke motivering en maakt dan ook een schending uit van de Wet Formele Motivering Bestuurshandelingen.

Bovendien kan de motivering van verwerende partij inzake de afname van zonlicht niet beschouwd worden als een afdoende motivering in de zin van de Wet Formele Motivering Bestuurshandelingen. Verwerende partij erkent de afname van zonlicht ten gevolge van de werken maar beperkt zich tot de loutere formulering dat deze 'aanvaardbaar' is. Nochtans diende verwerende partij op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te zijn in diens motivering daar werd afgeweken van het negatief advies van de PSA.

Gelet op het voorgaande dient te worden besloten dat verwerende partij in de bestreden beslissing de toets van de goede ruimtelijke ordening op ontegensprekelijke wijze niet doorstaat. Overigens bevat de bestreden beslissing intern tegenstrijdige motieven. Een dergelijke houding strookt niet met het zorgvuldigheidsbeginsel en schendt daarenboven artikel 2 en 3 van de Wet Uitdrukkelijke Motivering Bestuurshandelingen.

...”

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Hieronder wordt verduidelijkt dat enerzijds de motivering van de Deputatie wat betreft de aanvaardbaarheid van de afname van het zonlicht wel degelijk afdoende is, en dat de aangehaalde tegenstrijdigheid met betrekking tot de afname van zonlicht een louter materiële vergissing betreft.

Opnieuw argumenteert verzoekende partij als volgt:

“Bovendien kan de motivering van verwerende partij inzake de afname van zonlicht niet beschouwd worden als een afdoende motivering in de zin van de Wet Formele Motivering Bestuurshandelingen. Verwerende partij erkent de afname van zonlicht ten gevolge van de werken maar beperkt zich tot de loutere formulering dat deze ‘aanvaardbaar’ is.”

Wat dit betreft kan worden verwezen naar het eerste middel, waarin wordt verduidelijkt dat het belangrijkste deel van de motivatie van de Deputatie betreffende lichtinval door verzoekende partij over het hoofd wordt gezien, namelijk dat het gaat om:

- Normale schaduwhinder;
- Binnen een verstedelijkt woongebied;
- Op een beperkt moment van de dag.

Het is op basis van deze - door de verzoeker gemiste - elementen dat niet een stijlformule wordt geformuleerd, maar duidelijk op verschillende punten wordt overwogen om welke

reden de aanvraag wel voor vergunning vatbaar is, met name dat de minimale bezonning van de woning van beroepende partij niet in gedrang komt.

Wat de tegenstrijdigheid betreft, wordt door verzoekende partij verwezen naar volgende passage uit de bestreden beslissing:

“De schaal van het project is aanvaardbaar.

Bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid er ook op toe te zien dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

De ontworpen bouwdieptes zijn gangbaar en veelvuldig aanwezig in de onmiddellijke omgeving. De uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag tot 17m is aanvaardbaar, gelet op de beperkte uitbreiding van de scheimuur/tuinmuur hiervoor. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt.

De bouwdiepte van 13m op de verdiepingen zorgt voor een uitbreiding van de scheimuren op de perceelsgrenzen. Gelet op de bestaande, bebouwde context waar dergelijke bouwdieptes veelvuldig voorkomen, kan het voorgestelde ontwerp worden aanvaard.

Door een bouwdiepte van 13m op de verdiepingen wordt de draagkracht van de aanpalende percelen overschreden aangezien een dergelijke bouwdiepte op bewuste percelen - waaronder het perceel van beroepende partij - een vermindering van zonlicht en lichtinval met zich zal meebrengen. (zie bespreking bouwcode)” (eigen aanduiding)

Door een bouwdiepte van 13m op de verdiepingen wordt de draagkracht van de aanpalende percelen overschreden aangezien een dergelijke bouwdiepte op bewuste percelen - waaronder het perceel van beroepende partij - een vermindering van zonlicht en lichtinval met zich zal meebrengen. (zie bespreking bouwcode)” (eigen aanduiding)

De inhoud van de bestreden beslissing als geheel doet er echter geen twijfel over bestaan dat de Deputatie de voorziene bouwdiepte, inclusief de gevolgen op de lichtinval en de afname van het zonlicht, aanvaardbaar acht. Dit blijkt niet enkel duidelijk uit de eerste drie alinea's uit bovenstaand citaat, maar ook uit de bespreking van de Deputatie van deze elementen in het licht van de Bouwcode.

In de eerste drie alinea's van bovenvermeld citaat oordeelt de Deputatie expliciet betreffende de goede ruimtelijke ordening dat de schaal van het project aanvaardbaar is en dat “gelet op de bestaande, bebouwde context waar dergelijke bouwdieptes veelvuldig voorkomen” het ontwerp wat de verdiepen betreft kan worden aanvaard. De Deputatie benadrukt bovendien nogmaals dat ook de diepte van het gelijkvloers aanvaardbaar is:

“gelet op de beperkte uitbreiding van de scheimuur/tuinmuur hiervoor. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt.”

In de zin die een materiële vergissing betreft, wordt daarenboven in fine verwezen naar de bespreking van de Bouwcode. In het eerste middel werd reeds uitvoerig uiteengezet dat ook deze bespreking coherent is met de visie dat het ontwerp aanvaardbaar is betreffende de bouwdiepte en lichtinval. In dat deel van de beslissing oordeelt de Deputatie dat er slechts sprake is van normale schaduwvorming binnen een verstedelijkt woongebied op een beperkt moment van de dag. Wat betreft de bouwdieptes oordeelt de Deputatie in haar motivering betreffende de Bouwcode dat de ontworpen bouwdieptes gangbaar zijn in de onmiddellijke omgeving waardoor de uitbreiding aanvaardbaar is. Voor de volledigheid wordt hieronder nogmaals verwezen naar de relevante passages uit de bestreden beslissing:

“Het referentiebeeld van de nabije omgeving kent een grote variatie, waarbij 3 bouwlagen met plat dak veel voorkomend is. Qua bouwdieptes worden grote verschillen waargenomen.

Het voorgestelde bouwprofiel met een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers en 13m voor verdieping 1 en 2 is gangbaar en voorkomend in de nabije omgeving. De vergunningsaanvrager bracht tijdens de hoorzitting een luchtfoto bij om de gebruikelijke bouwdieptes in de omgeving te staven. Hieruit blijkt dat de voorgestelde bouwdieptes meermaals voorkomen in de omgeving.

De ontworpen bouwdieptes zijn gangbaar en veelvuldig aanwezig in de onmiddellijke omgeving. De uitbreiding van de gelijkvloerse bouwlaag tot 17m is aanvaardbaar, gelet op de beperkte uitbreiding van de scheimuur/tuinmuur hiervoor. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt.

De minimale bezonning van de woning van de beroepende partij komt niet in het gedrang ten gevolge van de aanvraag.

Door de oostelijke oriëntering van het pand van beroeper t.o.v. de aanvraag, creëert dit een beperking van bezonning op het perceel van de beroeper, waarbij de leefruimtes aan de achterzijde van de woning, op de verdieping, gedurende een bepaalde periode van de dag aan rechtstreeks (zon)licht onttrokken worden, voornamelijk in de namiddag.

Echter kan hier gesteld worden dat er sprake is van normale schaduw hinder binnen een verstedelijkt woongebied, op een beperkt moment van de dag.”

De aanpalende bebouwing heeft echter een bouwdiepte die zich beperkt tot max. 14,35m op het gelijkvloers en 9,75 op de verdieping, gemeten op de perceelsgrens.

De uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping is aanvaardbaar, gelet op het hoogteverschil tussen beide panden en de beperkte uitbreiding van de scheidingsmuur met een hoogte van 90cm over een diepte van 2,70m. Het verschil met de bestaande tuinmuur is beperkt van aard.

De ontworpen terrassen bevatten voldoende afstand tot de perceelsgrenzen.

De bouwdiepte van 13m op de verdiepingen zorgt voor een uitbreiding van de scheimuren op de perceelsgrenzen. Gelet op de bestaande, bebouwde context waar dergelijke bouwdieptes veelvuldig voorkomen, kan het voorgestelde ontwerp worden aanvaard.”

Met andere woorden is de zienswijze van de Deputatie is doorheen de gehele lijn coherent, op deze enkele vergissing na. Verzoekende partij tracht foutief voor te houden als zou de deputatie slechts één enkele paragraaf hierover hebben opgenomen in de bestreden beslissing. Zoals duidelijk aangetoond is dit geenszins het geval.

Bijgevolg kan er maar één verklaring aan de zin in kwestie gegeven worden, namelijk dat het gaat om een materiële vergissing en niet om een tegenstrijdigheid. Deze vergissing betreft een louter materiële vergissing zonder enige inhoudelijke weerslag op de overige motivering en het vergunningsbesluit.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

*Tussenkomen de partij kan in diens schriftelijke uiteenzetting niet zinvol voorhouden dat bovenstaande argumentatie niet intern tegenstrijdig is. Tussenkomen de partij argumenteert dat deze tegenstrijdige motivering geen interne tegenstrijdigheid maar een materiële vergissing betreft. **Tussenkomen de partij erkent derhalve zelf dat de motivering van de verwerende partij gebrekkig is.***

Deze vaststaande interne tegenstrijdigheid kan overigens niet ongedaan worden gemaakt door te verwijzen naar een andere passage uit de bestreden beslissing. Zulks bestendigt louter en alleen de interne tegenstrijdigheid van de bestreden beslissing, waarin enerzijds

wordt gesteld dat het project de draagkracht van de aanpalende percelen overschrijdt maar dat de schaal van het project anderzijds wel aanvaardbaar zou zijn.

Bovendien kan de motivering van verwerende partij inzake de afname van zonlicht niet beschouwd worden als een afdoende motivering in de zin van de Wet Formele Motivering Bestuurshandelingen. Verwerende partij erkent de afname van zonlicht ten gevolge van de werken maar beperkt zich tot de loutere formulering dat deze 'aanvaardbaar' is. Uit deze formulering blijkt niet dat verwerende partij de opgeworpen en door de PSA vastgestelde schaduwhinder naar behoren onderzocht heeft. Nochtans diende verwerende partij op dit punt des te concreter en zorgvuldiger te zijn in diens motivering daar werd afgeweken van het negatief advies van de PSA.

Gelet op het voorgaande dient te worden besloten dat verwerende partij in de bestreden beslissing de toets van de goede ruimtelijke ordening op ontegensprekelijke wijze niet doorstaat. Overigens bevat de bestreden beslissing intern tegenstrijdige motieven. Een dergelijke houding strookt niet met het zorgvuldigheidsbeginsel en schendt daarenboven artikel 2 en 3 van de Wet Uitdrukkelijke Motivering Bestuurshandelingen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel bekritiseert de verzoekende partij in essentie de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de beoordeling daarvan door de verwerende partij in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht wel nagaan of de vergunningverlenende overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Bij de bespreking van het eerste middel is reeds vastgesteld dat bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en geen rekening kan worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

4.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht het aangevraagde niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, op grond van de hiernavolgende redenen:

- (1) de schaal van het project overstijgt de draagkracht van de onmiddellijk aanpalende percelen; door een bouwdiepte van 13 meter op de verdiepingen wordt de draagkracht van de aanpalende percelen overschreden aangezien een dergelijke bouwdiepte op bewuste percelen een vermindering van zonlicht en lichtinval met zich zal meebrengen;
- (2) het project veroorzaakt een onaanvaardbare afname van zonlicht voor de aanpalende percelen en neemt een grote oppervlakte aan zonlicht weg voor beide aanpalende

- percelen; de verzoekende partij zal geconfronteerd worden met een vermindering van zonlicht en lichtinval;
- (3) de uitbreiding van nr. 176 heeft tot gevolg dat een scheidingsmuur ontstaat van 4,5 meter hoog en 3,55 meter dieper dan de raam van de achtergevel van de slaapkamer van beroepende partij, waardoor een groot verlies aan licht- en zoninval te verwachten is, voornamelijk in de namiddag, en de creatie van een kokereffect; dit overstijgt de normale schaduwhinder die kan ontstaan door variërende bouwdieptes van aanpalende constructies;
 - (4) op de rechterhelft van het betrokken perceel bevinden er zich 2 garages, behorende tot de vergunningsaanvrager; echter grenst aan deze garages pand nr. 172 met eveneens een beperkte bouwdiepte van 13 meter voor het gelijkvloers en 8 meter voor de verdiepingen; hoewel er een afstand bestaat tussen de uitbreiding van de scheimuur en pand nr. 172, gelijk aan de breedte van de 2 garages nl. 5,8 meter, is ook hier zicht- en lichthinder te verwachten, gelet op de oostelijke ligging van de uit te breiden scheimuur t.o.v. het betrokken pand.

5

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij onder meer dat de bouwdiepte van 13 meter op de verdiepingen de draagkracht van de aanpalende percelen overschrijdt aangezien een dergelijke bouwdiepte op de bewuste percelen een vermindering van zonlicht en lichtinval met zich zal meebrengen. Die overweging, die niet anders kan gelezen worden dan als een argument om de betrokken aanvraag te weigeren, is eensluidend met het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Niettemin beslist de verwerende partij om de vergunning te verlenen om reden dat (1) de schaal van het project aanvaardbaar is en de ontworpen bouwdieptes gangbaar zijn in de onmiddellijke omgeving en (2) dat gelet op de bestaande bebouwde context waar *“dergelijke bouwdieptes veelvuldig voorkomen”* het voorgestelde ontwerp aanvaardbaar is.

Met de verzoekende partij moet dus vastgesteld worden dat de beoordeling over de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald het aspect over de draagkracht, intern tegenstrijdig is. De verwerende partij kan niet enerzijds overwegen dat het voorgestelde ontwerp *“aanvaardbaar is”* en anderzijds overwegen dat de draagkracht van de aanpalende percelen wordt overschreden. Er kan bovendien bezwaarlijk van worden uitgegaan dat een tegenstrijdige beoordeling in een bestreden beslissing slechts een kwestie is van een materiële vergissing, zoals de tussenkomende partij voorhoudt.

Er valt, los van het voorgaande, bovendien ook niet in te zien hoe de vaststelling dat er sprake is van *“een normale schaduwhinder binnen een verstedelijkt gebied, op een beperkt moment van de dag”* kan volstaan om andersluidend te oordelen dan in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin op een omstandige en concrete wijze wordt geoordeeld dat de afname van zon- en lichtinval en de creatie van een kokereffect, de normale schaduwhinder overstijgt.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

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.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van

de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt. Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Op het verzoek van de tussenkomende partij tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding kan niet worden ingegaan.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Hassan SETTI is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een eengezinswoning op een perceel gelegen te 2100 Antwerpen (Deurne), Drakenhoflaan 176, met als kadastrale omschrijving afdeling 32, sectie B, nummer 712L2.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende 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 tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ