

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0889
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0419-A

Verzoekende partij	mevrouw Marie-José VAN DYCK vertegenwoordigd door advocaat Cédric VANDEKEYBUS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8, bus 5
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de bvba RUN INVEST vertegenwoordigd door advocaat Jill TROCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 maart 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 november 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 28 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 2170 Antwerpen, Van Praetlei 108/118, met als kadastrale omschrijving afdeling 41, sectie B, nummers 255W en 252E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende 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 26 maart 2019.

Advocaat Cédric VANDEKEYBUS voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Jill TROCH voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse

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

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 6 april 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van bestaande garageboxen en verhardingen, het bouwen van een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden”* op de percelen gelegen te 2170 Antwerpen, Van Praetlei 108/118.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juni 2017 tot en met 16 juli 2017, dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 juli 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 16 september 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 31 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De aanvraag wijkt af van de gemeentelijke verordening, de bouwcode.

(1) De aanvraag wijkt af van artikel art. 12

...

Het gebouw heeft een gevelbreedte van 21,56m, er zijn dus 2 poorten toegestaan. De aanvraag heeft 2 toegangspoorten.

2° de toegangspoort mag maximaal 3 meter breed zijn. Indien de perceelsbreedte meerdere toegangspoorten toelaat, kunnen deze ook gekoppeld worden tot een maximale breedte van 6 meter;

Het ontwerp voorziet een poort met een breedte van 4,8m en een doorgang van 4m. Achter de poort van 4,8m zitten 2 autobergplaatsen. Volgens de voorschriften is er 1 poort van maximaal 6m mogelijk of 2 poorten van maximaal 3m. In het straatbeeld zijn er verschillende gebouwen aanwezig met enkel poorten en toegangsdeuren. Het af te breken blok bestond ook uit enkel garagepoorten.

12,56m (en niet 17,13m zoals in de vergunning staat vermeld) van de gevelbreedte van 21,56m bestaat uit "levendige plint". Op zich is dit voldoende om te passen in het straatbeeld. De afwijking kan dan ook worden toegestaan.

(2) De aanvraag wijkt ook af van art. 14:

...

Doordat de inrit tevens dienstig is voor de 2 achtergelegen woningen en als nooduitgang van de naastgelegen winkelruimte. De toegang dient ongehinderd te gebeuren, zodat het afsluiten van de inrit niet kan worden opgelegd. Deze reden is op zich voldoende om de afwijking toe te laten.

Erfdienstbaarheid van doorgang is geen weigeringsmotief.

Stedenbouwkundige vergunningen worden steeds verleend onder voorbehoud van de betrokken burgerlijke rechten. Geschillen over burgerlijke rechten, in het bijzonder over het voorliggende recht van overgang, behoren krachtens art. 144 van de Grondwet bij uitsluitel tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

De aanvraag voorziet een recht van doorgang via de rechtse verbouwde oprit. Of de hoogte of breedte van deze doorgang voldoende is, behoort tot de beoordelingsbevoegdheid van de burgerlijke rechter.

Een (eventuele) vergunning wordt verleend onder voorbehoud van deze rechten. Dit wil zeggen dat de deputatie een vergunning niet mag weigeren enkel door het bestaan van erfdienstbaarheden, maar dat de uitvoerbaarheid van een eventuele vergunning afhangt van een beschikking van de betrokken burgerlijke rechter.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Omgeving:

De Van Praetlei is een éénrichtingstraat tussen Bredabaan en Winkelstap.

Het straatbeeld kenmerkt zich door een gesloten bebouwing van woning, met meestal 2 bouwlagen en een mix van zadeldaken en platte daken. De meeste woningen hebben een kleine voortuin, die in vele gevallen volledig verhard werd.

Links van het betrokken perceel is een woning met 2 bouwlagen en plat dak gelegen. Rechts is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en een plat dak.

Aan de overzijde van de straat is het parochiecentrum Sint-Jozef gelegen. Verder bestaat het straatbeeld uit gesloten bebouwing van één- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen en schuine en platte daken.

Achter het perceel is een binnengebied gelegen met verschillende grootschalige winkels die toegang hebben via de Bredabaan. Er is een nooduitgang via een servitude naar de Van Praetlei over het perceel van de aanvraag.

Aan de rechterzijde achteraan zijn 2 gekoppelde kleine woningen gelegen met 1 bouwlaag en een zadeldak. De linkerwoning wordt bewoond door de beroeper. Deze woningen hebben toegang via een servitude over het perceel van de aanvrager. (afbeeldingen)

...

Toelichting:

Functionele inpassing:

De aanvraag voorziet de afbraak van 3 garages en het bouwen van appartementen. Deze functies zijn uiteraard bestaanbaar in de, hoofdzakelijke, woonomgeving.

Mobiliteitsimpact:

De Van Praetlei is een enkelrichtingsstraat. De overzijde van de aanvraag is ingevuld met schuine dwarsparkeerstroken.

Volgens de bouwverordening dienen er 5 parkeerplaatsen te worden voorzien voor 5 appartementen. Er worden 18 fietsstalplaatsen voorzien, de bouwcode verplicht er 17.

Het openbaar vervoer, handel en horeca bevinden zich op wandelafstand.

In functie van deze ligging is de impact op de mobiliteit beperkt en aanvaardbaar in deze omgeving.

Ruimtegebruik:

Met uitzondering van een kleine tuin aan de linkerkzijde van het pand, wordt het volledige perceel bebouwd of verhard. Vrijwel alle woningen in de omgeving beschikken over een redelijke tot grote tuin. Achteraan het perceel blijft er aanzienlijk minder ruimte over ten opzichte van de aanpalende, door de aanwezige woningen.

Bijkomend wordt de voortuinstrook aan de brede voorgevel volledig verhard, op dezelfde wijze als het naastgelegen appartementsblok. (afbeelding)

...

In de bestaande toestand is de voortuinstrook nu ook verhard, maar dit is een gevolg van het gebruik door 3 parkeergarages. Bij de huisjes verder in de straat is duidelijk te zien dat door het strategisch plaatsen van hagen en struiken in de smalle strook, het straatbeeld een veel groener karakter krijgt. (afbeelding)

...

Het project biedt mogelijkheden om een groenere voortuin aan te leggen voor het gedeelte aan de linkerkzijde, waar geen garagepoorten worden voorzien.

Schaal

Ondanks de beperkte diepte van het perceel en de 2 bestaande woningen heeft de aanvrager gekozen voor een project dat qua omvang vergelijkbaar is met de grootste gebouwen in de omgeving. Het gebouw heeft net als het rechts aanpalende pand 3 bouwlagen, maar is hoger dan dat gebouw. Ten opzichte van het linker gebouw (en het dominerende straatbeeld) heeft het gebouw 1 bouwlaag meer.

Hinder:

De schaal van het gebouw zou aanvaardbaar kunnen zijn. Maar de bestaande woningen achter het project, worden quasi volledig, op een diepe doorn na, afgesloten van de straat.

De achtergevel van het appartementsgebouw (9,42m) komt tot op 4,19m van de voorgevel van de huisjes, waardoor de leefkwaliteit van deze kleine woningen sterk wordt gereduceerd.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Hierdoor wordt het zonlicht van de woningen voor een groot gedeelte van de dag verhindert.

Bovendien wordt er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen voorzien waardoor er inkijk mogelijk is in de woningen.

Conclusie:

Door dit project worden 2 huizen afgesneden van de straat. De huisjes worden door de aanvraag voor een gedeelte van de dag ontzegd van zonlicht en de terrassen aan de achterzijde zorgen voor inkijk.

Door de ligging kort tegen de achtergevel is er ook weinig nuttige groenruimte mogelijk.

*Het project dient voldoende rekening te houden met, en afgestemd worden op, de bestaande omgeving; zijnde de 2 bestaande woningen achteraan,
...*

Na de hoorzitting van 7 november 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 november 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Omgeving:

De Van Praetlei is een éénrichtingstraat tussen Bredabaan en Winkelstap.

Het straatbeeld kenmerkt zich door een gesloten bebouwing van woning, met meestal 2 bouwlagen en een mix van zadeldaken en platte daken. De meeste woningen hebben een kleine voortuin, die in vele gevallen volledig verhard werd.

Links van het betrokken perceel is een woning met 2 bouwlagen en plat dak gelegen. Rechts is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en een plat dak.

Aan de overzijde van de straat is het parochiecentrum Sint-Jozef gelegen. Verder bestaat het straatbeeld uit gesloten bebouwing van één- en meergezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen en schuine en platte daken.

Achter het perceel is een binnengebied gelegen met verschillende grootschalige winkels die toegang hebben via de Bredabaan. Er is een nooduitgang via een servitude naar de Van Praetlei over het perceel van de aanvraag.

Aan de rechterzijde achteraan zijn 2 gekoppelde kleine woningen gelegen met 1 bouwlaag en een zadeldak. De linkerwoning wordt bewoond door de beroeper. Deze woningen hebben toegang via een servitude over het perceel van de aanvraag. (afbeeldingen)

...

Toelichting:

Functionele inpassing:

De aanvraag voorziet de afbraak van 3 garages en het bouwen van appartementen. Deze functies zijn uiteraard bestaansbaar in de, hoofdzakelijke, woonomgeving.

Mobiliteitsimpact:

De Van Praetlei is een enkelrichtingsstraat. De overzijde van de aanvraag is ingevuld met schuine dwarsparkeerstroken.

Volgens de bouwverordening dienen er 5 parkeerplaatsen te worden voorzien voor 5 appartementen. Er worden 18 fietsstalplaatsen voorzien, de bouwcode verplicht er 17.

Het openbaar vervoer, handel en horeca bevinden zich op wandelafstand.

In functie van deze ligging is de impact op de mobiliteit beperkt en aanvaardbaar in deze omgeving.

Ruimtegebruik:

Met uitzondering van een kleine tuin aan de linkerkzijde van het pand, wordt het volledige perceel bebouwd of verhard. Vrijwel alle woningen in de omgeving beschikken over een redelijke tot grote tuin. Achteraan het perceel blijft er aanzienlijk minder ruimte over ten opzichte van de aanpalende, door de aanwezige woningen.

Bijkomend wordt de voortuinstrook aan de brede voorgevel volledig verhard, op dezelfde wijze als het naastgelegen appartementsblok. (afbeelding)

...

In de bestaande toestand is de voortuinstrook nu ook verhard, maar dit is een gevolg van het gebruik door 3 parkeergarages. Bij de huisjes verder in de straat is duidelijk te zien dat door het strategisch plaatsen van hagen en struiken in de smalle strook, het straatbeeld een veel groener karakter krijgt. (afbeelding)

...

Het project biedt mogelijkheden om een groenere voortuin aan te leggen voor het gedeelte aan de linkerkzijde, waar geen garagepoorten worden voorzien.

Schaal

Ondanks de beperkte diepte van het perceel en de 2 bestaande woningen heeft de aanvrager gekozen voor een project dat qua omvang vergelijkbaar is met de grootste gebouwen in de omgeving. Het gebouw heeft net als het rechts aanpalende pand 3 bouwlagen, maar is hoger dan dat gebouw. Ten opzichte van het linker gebouw (en het dominerende straatbeeld) heeft het gebouw 1 bouwlaag meer.

Hinder:

De schaal van het gebouw zou aanvaardbaar kunnen zijn. Maar de bestaande woningen achter het project, worden quasi volledig, op een diepe doorrit na, afgesloten van de straat.

De achtergevel van het appartementsgebouw (9,42m) komt tot op 4,19m van de voorgevel van de huisjes, waardoor de leefkwaliteit van deze kleine woningen sterk wordt gereduceerd.

Het project (met 3 bouwlagen) wordt ingepland aan de zuidoostzijde van de woningen. Hierdoor wordt het zonlicht van de woningen voor een groot gedeelte van de dag verhindert.

Bovendien wordt er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen voorzien waardoor er inkijk mogelijk is in de woningen.

*De deputatie is van oordeel dat de invulling van het perceel met een gesloten bebouwing al lang vastligt doordat wachtgevels werden voorzien bij de bestaande bebouwing. De invulling is evident en de beroeper diende zelf tot deze conclusie te komen. Het is niet het appartementsgebouw dat een anomalie is in deze omgeving, maar de kleine woningen op de tweede bouwlijn.
..."*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 april 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 31 juli 2018 toe in de debatten.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3,1, §1 en §2 VCRO en van het motiveringsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk heeft beoordeeld. In de bestreden beslissing wordt niet afdoende geantwoord op de bezwaren en op het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij verduidelijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opmerkingen plaatst bij het ruimtegebruik en de hinderaspecten van het project. Hij adviseert om de vergunning te weigeren. De verwerende partij herneemt integraal de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar maar besluit niettemin om de vergunning alsnog voorwaardelijk te verlenen.

De verzoekende partij herneemt de verschillende overwegingen in de bestreden beslissing over zonlicht en inkijk en benadrukt dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom die aspecten aanvaardbaar zijn. Ze wijst op artikel 24 van de Bouwcode. Verder legt de verzoekende partij uit dat de nauwe tunnel onder de vergunde woning niet volstaat als toegang tot haar eigen woning.

De verwerende partij erkent dat in de bestreden beslissing waar zij opmerkt dat de achterliggende woningen volledig afgesloten worden van de straat en omgeving. De verzoekende partij visualiseert het vergunde project ten aanzien van haar woning en stelt dat het project niet inpasbaar is in de omgeving. Ze wijst verder op artikel 25 van de Bouwcode. De hinderaspecten worden volgens de verzoekende partij wel erkend in de bestreden beslissing, maar vervolgens volledig genegeerd. De enkele stelling dat de invulling van het perceel *“al lang vastligt”* en *“evident”* is, volstaat niet. De verwerende partij erkent bovendien dat ze met de aanpalende woningen geen rekening houdt omdat ze die beschouwt als *“een anomalie in de omgeving”*. Dat er twee wachtmuren zijn, mist volgens de verzoekende partij feitelijke grondslag. Ze wijst erop dat het gebouw aan de rechterzijde een afgewerkte gevel heeft. Zelfs in het geval er sprake zou zijn van twee wachtgevels moet elk project nog steeds individueel beoordeeld worden aan de hand van alle relevante elementen uit de directe omgeving.

Verder herneemt de verzoekende partij de verschillende overwegingen in de bestreden beslissing over de schaal, bouwdiepte, bouwhoogte en de verhindering van zonlicht en besluit dat die niet afdoende zijn. Tot slot simuleert de verzoekende partij de afname van het zonlicht (70%) en benadrukt ze dat haar ramen zich enkel in de noord- en zuidzijde van haar woning bevinden. Ten slotte licht ze toe dat de toegang tot haar woning voor de hulpdiensten wordt bemoeilijkt, wat ze ook in haar bezwaarschrift heeft vermeld. Dat bezwaar wordt niet afdoende beantwoord. Daarbij wijst ze op bijlage 2/1 van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 en artikel 4 van de Bouwcode.

2.

De tussenkomenende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet aantoonde dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is. Ook de stad Antwerpen heeft de stedenbouwkundige vergunning verleend. Zij benadrukt dat de verwerende partij afdoende motiveert waarom zij ervan afwijkt. De tussenkomenende partij treedt de overwegingen in de bestreden beslissing bij en stelt dat de invulling van het perceel met gesloten bebouwing evident is en al lang vastligt. De verzoekende partij kon en moest zich daar aan verwachten. De tussenkomenende partij wijst nog op artikel 10.1 van de Bouwcode.

Verder licht de tussenkomenende partij toe dat er geen sprake is van bovenmatige hinder. Samengevat legt ze uit dat de verzoekende partij geen recht heeft op een onbeperkt uitzicht, dat er geen inkijk is en geen vermindering van zonlicht. Minstens is de hinder sterk betwifelbaar en niet abnormaal. De tussenkomenende partij benadrukt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onjuist vaststelt dat er zich een muur van negen meter zou bevinden op vier meter afstand van de voorgevel van de verzoekende partij. Er is bovendien wel degelijk sprake van een wachtgevel op het rechtse gebouw. Bijkomend stelt zij dat de doorgang behouden blijft en er momenteel al op het terrein geparkeerd wordt. Tot slot onderstreept ze dat de schaal, bouwdiepte en hoogte aanvaardbaar zijn, de brandveiligheid gegarandeerd is en dat er geen verminderd zonlicht is.

3.

De verzoekende partij antwoordt dat het feit dat het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg de vergunning heeft verleend niet voldoende is om te besluiten dat de bestreden beslissing redelijk is. Anders dan wat de tussenkomenende partij aanhaalt blijkt volgens de verzoekende partij niet dat er een voortuin wordt aangelegd en dat achteraan gewerkt zal worden met tegels en grasbegroeiing. Verder verduidelijkt zij dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel correct heeft vastgesteld dat de achtergevel van het gebouw van 9,42 m hoog, tot op 4,19 m komt. Hoewel daarover verwarring kan bestaan, blijkt uit het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar doelt op de bouwhoogte van het project en niet op de hoogte van de achtergevel zelf.

Verder merkt zij op dat zij geen aanspraak maakt op een onbeperkt zicht, maar dat zij enkel wenst dat de bebouwing op het perceel rekening houdt met de achterliggende woningen. De verwijzing van de tussenkomende partij is niet nuttig omdat volgens die bepaling geen rekening gehouden kan worden met gebouwen in strijd met de harmonie. Tot slot legt ze uit dat de tussenkomende partij haar eigen motivatienota tegenspreekt. Daarin erkende zij dat minstens gedurende drie maanden geen rechtstreeks zonlicht in de achterliggende woning zal vallen. De verzoekende partij ziet haar argumentatie dan ook bevestigd.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) en §2, eerste lid VCRO, behoort het tot de taak van de verwerende partij om na te gaan of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Of dat het geval is en op welke motieven de verwerende partij zich daarvoor beroept, moet blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht is de Raad wel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die juist heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal de verwerende partij bovendien moeten rekening houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk en relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt. Zo kan een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

De motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dat betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. De motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, als tijdens de procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn over een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom ze anders beslist. Dat is des te meer het geval wanneer, zoals in de huidige zaak, het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthesesadvies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dat advies niet

gebonden, en kan ervan afwijken op voorwaarde dat het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij moet weliswaar niet antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar als ze afwijkt van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, moet ze minstens de andersluidende elementen in het verslag ontmoeten en motiveren waarom ze een andere mening toegedaan is.

2.

De bestreden beslissing vergunt de sloop van bestaande garages en de bouw van een meergezinswoning met garages aan de Van Praetlei 108/118. Achter het bouwterrein bevinden zich twee gekoppelde woningen met een bouwlaag die via een erfdienstbaarheid op het bouwterrein ontsluiten naar de Van Praetlei.

Het administratief beroep van de verzoekende partij heeft aanleiding gegeven tot een voor de aanvraag ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In zijn verslag adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de op te richten meergezinswoning niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Hij overweegt daarbij onder meer dat het volledige perceel wordt bebouwd of verhard, met uitzondering van een kleine tuin aan de linkerzijde van het pand. Achteraan het perceel blijft aanzienlijk minder ruimte over ten opzichte van de aanpalende, door de aanwezige woningen. Verder luidt het dat de voortuinstrook volledig wordt verhard op dezelfde wijze als het naastgelegen appartementsblok en het project mogelijkheden biedt om een groenere voortuin aan te leggen voor het gedeelte aan de linkerzijde, waar geen garagepoorten worden voorzien.

Voorts overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de schaal van het gebouw aanvaardbaar zou kunnen zijn, maar dat de bestaande woningen achter het project quasi volledig worden afgesloten van de straat. Daarnaast stelt hij vast dat de achtergevel van het appartementsgebouw (9,24 m) tot op 4,19 m van de voorgevel van de achterliggende huizen komt, waardoor de leefkwaliteit van die woningen sterk vermindert. Het project wordt ingeplant aan de zuidoostzijde van de woningen waardoor het zonlicht van de woningen voor een groot gedeelte van de dag wordt verhinderd. Tot slot bemerkt hij dat er aan de achterzijde van het pand verschillende terrassen aangelegd worden waardoor inkijk mogelijk is.

Het besluit van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar luidt dat het project twee huizen afsnijdt van de straat, de huisjes door de aanvraag voor een gedeelte van de dag worden ontzegd van zonlicht, de terrassen aan de achterzijde zorgen voor inkijk en dat door de ligging kort tegen de achtergevel er weinig nuttige groenruimte mogelijk is. Tot slot merkt hij op dat het project voldoende rekening moet houden en afgestemd moet worden op de bestaande omgeving, zijnde de twee bestaande woningen achteraan.

3.

In de bestreden beslissing herneemt de verwerende partij integraal de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over de schaal van het gebouw, de afsluiting van de achterliggende woningen, de afstand van de achtergevel ten opzichte van de woningen en de vermindering van zonlicht en de mogelijke inkijk. Hoewel die overwegingen niet anders kunnen gelezen worden dan als argumenten om de betrokken aanvraag te weigeren, vergunt de verwerende partij de meergezinswoning. Het andersluidend besluit in de bestreden beslissing luidt:

“De deputatie is van oordeel dat de invulling van het perceel met een gesloten bebouwing al lang vastligt doordat wachtgevels werden voorzien bij de bestaande bebouwing. De invulling is evident en de beroeper diende zelf tot deze conclusie te komen. Het is niet het appartementsgebouw dat een anomalie is in deze omgeving, maar de kleine woningen op de tweede bouwlijn.”

Samen met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat de verwerende partij geen verantwoorde en zorgvuldige beoordeling maakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De aangehaalde overweging kan niet anders begrepen worden dan dat de verwerende partij zowel haar eigen ongunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als die van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volledig terzijde schuift enkel en alleen omdat volgens haar de invulling van het perceel met een gesloten bebouwing “*al lang vastligt*” en “*evident*” is. Niet het aangevraagde appartementsgebouw is volgens de verwerende partij vreemd in de omgeving, maar wel “*de kleine woningen op de tweede bouwlijn*”.

Met een dergelijke overweging ontdoet de verwerende partij zich van haar decretale verplichting om concreet en aan de hand van precieze gegevens na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, waarbij zij rekening moet houden met de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand. Het kan niet ernstig worden betwist dat de twee achterliggende woningen deel uitmaken van de omgeving die relevant is voor de aanvraag.

Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, moet de verwerende partij als vergunningverlenende overheid elke aanvraag aan een concrete en individuele beoordeling onderwerpen. De verwerende partij die overweegt dat de invulling van het perceel met een gesloten bebouwing “*al lang vastligt*” en “*evident*” is, doet net het tegendeel. Het enkele gegeven dat er wachtgevels zouden zijn op de bestaande bebouwing volstaat niet als motief om de aangevraagde meergezinswoning zonder meer verenigbaar te bevinden met de goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke overweging vormt de ontkenning van elke concrete beoordeling en is niet meer dan een algemene en vage stijlformule. De vaststelling dat niet het gevraagde appartementsgebouw “*een anomalie*” is in de omgeving, maar wel “*de kleine woningen op de tweede bouwlijn*” negeert bovendien de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag afgestemd moet worden op de twee bestaande woningen achteraan.

De kritiek van de tussenkommende partij dat de verzoekende partij geen recht heeft op een onbebouwd perceel voor haar woning is niet relevant. De verzoekende partij voert immers niet aan dat eender welke bebouwing op het bouwperceel onmogelijk zou zijn. Wel bekritiseert zij de beoordeling van de verenigbaarheid van de meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening, zoals die werd aangevraagd en vergund.

Uit de bestreden beslissing valt niet op te maken op basis van welke redenen die verband houden met de goede ruimtelijke ordening de verwerende partij beslist om de aanvraag te vergunnen. Integendeel blijkt uit de bestreden beslissing net dat de verwerende partij zelf, daarin bijgetreden door haar stedenbouwkundige ambtenaar, op verschillende punten essentiële negatieve opmerkingen formuleert op het voorgestelde project. Anders dan wat de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt, is de invulling van het perceel met de aangevraagde meergezinswoning dan ook allerminst “*evident*”. De motivering in de bestreden beslissing verantwoordt allerminst waarom de aangevraagde meergezinswoning op de betrokken locatie aanvaardbaar zou zijn.

6.

Het besluit van het voorgaande is dat de verwerende partij kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beslist dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en niet op afdoende wijze het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar weerlegt.

Het middel is gegrond.

B. Tweede middel

Het tweede middel wordt niet onderzocht nu het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

Aan de verwerende partij wordt een bevel opgelegd om in het kader van de te nemen herstelbeslissing de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, met name de twee kleine achterliggende woningen als concreet aandachtspunt te betrekken in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid met betrekking tot de hinderaspecten, alsook de door het project voorziene mate van verharding van het bouwperceel vooraan en achteraan, en de hieruit voortvloeiende gevolgen voor de draagkracht en het ruimtegebruik van het perceel.

VIII. KOSTEN

1.

De verzoekende partij vraagt om de kosten van de rechtspleging ten laste van de verwerende partij te leggen. Zij verzoekt ook om de minimumrechtsplegingsvergoeding van 140 euro toe te kennen, die ten laste van de verwerende partij komt.

2.

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. Met een beschikking van 19 maart 2018 werd de verzoekende partij met toepassing van artikel 21, §3 DBRC-decreet vrijgesteld van de betaling van het rolrecht. Er zijn ten aanzien van de verzoekende partij dus geen kosten verbonden aan de behandeling van de zaak.

3.

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. Gelet op het gegrond bevonden middel is de verzoekende partij te beschouwen als de in het gelijk gestelde partij. Er is dus reden om de verzoekende partij een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen. De Raad begroot deze op de minimumrechtsplegingsvergoeding zoals gevraagd door de verzoekende partij.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba RUN INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 2170 Antwerpen, Van Praetlei 108/118, met als kadastrale omschrijving afdeling 41, sectie B, nummers 255W en 252E.
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 verwerende partij moet hierbij rekening houden met de overwegingen in 'Bevel met toepassing van artikel 37 DBRC-decreet'.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling van de betaling van het rolrecht verleend aan de verzoekende partij.
6. De Raad legt een rechtsplegingsvergoeding van 140 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
7. 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 16 april 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH