

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0865 van 29 maart 2016
in de zaak 1112/0556/SA/3/0492

In zake:

■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Konstantijn ROELANDT
kantoor houdende te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 97
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

■■■■

vertegenwoordigd door:

■■■■

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ van 17 oktober 2011 niet ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 5 appartementen met ondergrondse garage en het slopen van de bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 31 augustus 2015 met nummer S/2015/0109 heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Natasja MARIËN die loco advocaat Konstantijn ROELANDT verschijnt voor de verzoekende partij en de heer ■■■■■ die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009 zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 25 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 mei 2012 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. FEITEN

Op 20 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■■ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 5 appartementen met ondergrondse garage”*.

De aanvraag beoogt de oprichting van een meergezinswoning met vijf woonegelegenheden en de afbraak van een bestaande villa, opgericht in 1947. De ondergrondse parking voorziet enerzijds 8 parkeerplaatsen en anderzijds een fietsenberging en bergruimte voor elke woonegelegenheid. De meergezinswoning wordt opgericht op de rechter perceelsgrens tegen de wachtgevel van de aldaar aanpalende woning. De woning van de verzoekende partij bevindt zich op het linker aanpalende perceel op de hoek van de ■■■■■.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woonegebied. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juli 2011 tot en met 10 augustus 2011, worden 12 bezwaarschriften ingediend, onder meer door de huidige verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente ■■■■ brengt op 11 augustus 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 7 oktober 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ■■■■ verleent op 17 oktober 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 18 november 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 januari 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 9 januari 2012 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“...

De aanvraag voorziet in het oprichten van een appartementsgebouw met 5 woonegelegenheden en ondergrondse parking. Het gebouw wordt opgericht tegen de wachtgevel van de woning op het rechtsaanpalende perceel en heeft een bouwbreedte van 16m95 een een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en een dakbasis van 9m. De kroonlijsthoogte bedraagt 6m10, de nokhoogte is 10m80. De vrijstaande gevel wordt opgericht op 3m van de linkse perceelsgrens.

Het perceel heeft afmetingen van 20m breed en 32m diep zodat de totale perceeloppervlakte ongeveer 640m² bedraagt.

De ondergrondse parking voorziet parkeerplaatsen, een fietsenberging en 5 individuele berguimten bij de appartementen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.

Beroeper argumenteert dat de aanvraag in strijd is met de bepalingen van het bouwreglement. Artikel 34 van het bouwreglement bepaalt de minimale hoogte van de vertrekken:

- 1. het gelijkvloers en de verdiepingen tot verblijfsplaatsen dienend: min. 2m50*
- 2. bergplaatsen, mansarden, zolders en kookplaatsen: min. 2m20. Voor de mansarden en zolderverdiepingen moet de gemiddelde hoogte, dwz de ruimte gedeeld door de oppervlakte der doorsnede, 2m20 bedragen)*
- 3. de tussenverdiepingen en ondergrondse verdiepingen bestemd tot werkplaatsen, burelen ed :min. 2m20.*
- 4. kelders en afdaken: min. 1m80 tussen de afgewerkte waterdichte keldervloer en het plafond.*

Volgens de plannen zijn de dakuitbouwen van het appartement op de dakverdieping 2m50 hoog. Uit de doorsneden blijkt echter dat de hoogte tussen de vloerplaat en zoldering maar

2m20 hoog is. Beroeper argumenteert dat een volwaardig appartement als een verdieping met verblijfsplaats moet worden aanzien en dus een minimale hoogte van 2m50 vereist is.

In het bouwreglement wordt verdieping gedefinieerd als een complex van ruimten, en elke onderverdeelde ruimte, begrensd door de omtrekmuren van een gebouw en gelegen op ongeveer eenzelfde hoogte boven gelijkvloers. Een dakverdieping wordt niet geheel omsloten door muren maar deels door het dak. Zowel wikipedia als het woordenboek Van Daele definiëren een zolder als de bovenste verdieping van een gebouw, onmiddellijk onder het dak.

Hoewel de dakverdieping wordt ingericht als een volwaardige wooneenheid, kan worden geoordeeld dat in de geest van het bouwreglement de dakverdieping maar een minimale vrije hoogte van 2m20 vereist is. Deze minimale hoogte van 2m20 is immers ook voldoende voor een mansarde, wat ook inhoudt dat de verdieping wordt bewoond.

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

Beroepindieners argumenteren dat een meergezinswoning niet past in deze omgeving en ook de vormgeving en het bouwprofiel niet inpasbaar zijn in de omgeving. De bouwhoogte zou te veel afwijken van de bouwhoogte van de woningen op de aanpalende percelen.

Het perceel is gelegen binnen de afbakening van het grootstedelijk gebied Antwerpen. Waar mogelijk, is, afhankelijk van de draagkracht van het perceel, enige verdichting principieel aanvaardbaar.

3 percelen verder van voorliggende aanvraag werd recent een meergezinswoning vergund (en reeds gebouwd) met 3 bouwlagen (gelijkvloers, 1e verdieping en dakverdieping met appartementen). Op het perceel aan de overzijde van de aanvraag bevindt zich een complex met rust- en verzorgingstehuis. Dit gebouw bestaat ook uit 3 bouwlagen met plat dak.

Het betreffende perceel is gelegen op 15m van het kruispunt met de [REDACTED]. Deze straat wordt gekenmerkt door halfopen en gesloten bebouwing met 2 bouwlagen en schuin dak.

De voorgestelde bouwhoogte en een profiel van 2 bouwlagen en schuin dak zijn frequent voorkomend in de straat.

De meeste woningen in de [REDACTED] hebben een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers. Vele van de verderop gelegen percelen maken deel uit van een verkaveling en beschikken dus over een eigen specifieke stedenbouwkundige context. Een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de verdieping en 9m als dakbasis is echter gangbaar binnen de provincie Antwerpen voor gekoppelde en gesloten bebouwing en in overeenstemming met de algemeen geldende normen. Vermits bij voorliggend project nog voldoende groene ruimte overblijft op het perceel, zowel als voortuinstrook (5m) als voor de strook voor binnenplaatsen en tuinen (10m), kan in casu worden geoordeeld dat het voorgestelde gabarit de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang brengt.

De woongelegenheden hebben oppervlakten tussen 89m² en 114m² en bieden voldoende woon- en leefkwaliteit. Elke woongelegenheid wordt voorzien van een terras. Deze terrassen zijn op voldoende afstand van de perceelgrenzen gelegen (minstens 2m) en voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

In de zijgevel van de ontworpen meergezinswoning bevinden zich glaspertijen. Deze zorgen voor veel licht en lucht in de appartementen. De aanpalende vreest echter voor inkijk in zijn woning en tuin. De zijgevel bevindt zich op 3m van de perceelsgrens en voldoet

bijgevolg ook aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Het is gangbaar dat in de zijgevels van gebouwen, opgericht op minstens 3m van de perceelsgrenzen, raamopeningen aanwezig zijn, ongeacht of dit in de zijgevel van een ééngezinswoning of meergezinswoning is.

Het project voorziet ook bij elke woongelegenheden een eigen berging en fietsenstalling. De ondergrondse garage beschikt over 8 parkeerplaatsen. Dit zijn 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden, wat algemeen als voldoende wordt beschouwd. De wegenis is voldoende uitgerust om een meergezinswoning met 5 woongelegenheden te kunnen ontsluiten.

Volgens beroepers wordt door het project het straatbeeld verstoord omdat voor de bouw van de meergezinswoning een boom moet worden geveld en de bomenrijen deel uitmaken van het straatbeeld. Het project voorziet 1 oprit van 4m breed naar de ondergrondse garage. De in- en uitritten blijven beperkt tot het strikt noodzakelijke. Ook bij de bouw van een gewone eengezinswoning zou een oprit moeten worden voorzien die het vellen van een boom noodzakelijk zou maken. Dit is inherent aan de ontwikkeling van een woongebied. Voor het overige blijft de bomenrij behouden waardoor de impact van het vellen van 1 boom in het straatbeeld eerder beperkt is.

Gelet op de woningen in de omgeving, kan een meergezinswoning met 5 woongelegenheden en een gangbaar gabarit op deze plaats worden aanvaard. Op het perceel blijft voldoende ruimte over die als tuin kan worden ingericht, de woongelegenheden zijn voldoende ruim en bieden voldoende woon- en leefkwaliteit, de terrassen voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek en het project voorziet parkeerplaatsen op het eigen terrein 'zodat het openbaar domein niet met extra parkeerdruk wordt belast. Ook de gebruikte materialen, namelijk sierbetonpanelen en een leien dak, zijn in de hedendaagse woningbouw materialen die frequent worden gebruikt. Derhalve dient geoordeeld dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en mits naleving van de voorwaarden uit het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen van 17 oktober 2011 en het advies van de brandweer dd. 4/7/2011.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

■■■■ hebben met een aangetekende brief van 14 maart 2012 eveneens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0528/SA/3/0468.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat, zoals reeds werd vastgesteld met het arrest van 31 augustus 2015 (nr. S/2015/0109), het verzoekschrift tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schendingen in van artikel 4.3.1, §1 en 2 VCRO, artikel 19, derde lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna formele motiveringswet). Zij overweegt als volgt:

“ ...

12. Verzoekende partij wees er in zijn beroepschrift – verwijzend naar voormelde rechtspraak – uitdrukkelijk op dat er bij de motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van [REDACTED] d.d. 17 oktober 2011, onvoldoende rekening werd gehouden met de karakteristiek van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waaronder de woning van verzoekende partij, in het bijzonder wat betreft de **bouwdiepte** (stuk 5):

...

Verwerende partij heeft deze grief klaarblijkelijk niet gegrond bevonden en de verenigbaarheid van de bouwdiepte van de aanvraag met haar onmiddellijke omgeving, als volgt gemotiveerd in het bestreden besluit:

...

Verwerende partij geeft dus toe dat de norm inzake bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving 15m op het gelijkvloers bedraagt, maar zij steunt zich op datgene “wat gangbaar is binnen de provincie Antwerpen” en de “algemeen geldende normen”.

Een dergelijke motivering is **kennelijk onwettig**, zoals blijkt uit het arrest [REDACTED] van de Raad van State van 18 juni 2002 in welke zaak de vergunningverlenende overheid eveneens de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetste aan “algemeen geldende stedenbouwkundige regels”, zoals verwerende partij in casu ontegensprekelijk gedaan heeft :

...

Verwerende partij heeft de aangehaalde bepalingen geschonden door de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening ontegensprekelijk te toetsen aan “binnen de provincie Antwerpen gangbare en algemene normen” in plaats van aan de specifieke karakteristieken van de omgeving.

...

13. Ook de beoordeling van verenigbaarheid van de aanvraag met haar onmiddellijke omgeving op het vlak van de ‘bouwdichtheid’ is vanuit menig oogpunt onwettig.

...

In het licht van voormeld bezwaar/grief is het antwoord of de motivering van de verwerende partij in het bestreden besluit volstrekt onvoldoende: (...)

- *Verwerende partij houdt geen rekening met de gesteldheid van de aanpalende percelen.*
- *M.b.t. het perceel waarnaar verwerende partij verwijst heeft verzoekende partij zeer duidelijk gesteld dat geen referentiepunt is omdat dit perceel een veel grotere oppervlakte kent dan de bouwplaats. Verwerende partij ontkracht de stelling van verzoekende partij dat beiden onvergelijkbaar zijn geenszins, maar gebruikt het toch zonder meer als referentiepunt...*
- *De verwijzing naar een "rusthuis" is uiteraard evenmin een adequaat referentiepunt aangezien dit in een uitzonderlijke bestemming heeft die niet te vergelijken is met de aanvraag.*

Ook de motivering m.b.t. de architecturale verschijningsvorm van de aanvraag is allerm minst "afdoende":

"Ook de gebruikte materialen, namelijk sierbetonplaten en een leien dak, zijn in de hedendaagse woningbouw materialen die frequent worden gebruikt."

Dit motief is alweer de bevestiging van het feit dat de verwerende partij de aanpalende percelen niet bij haar beoordeling heeft betrokken, maar zich heeft gesteund op algemene normen en/of trends.

Ten overvloede kan nog verwezen worden naar het arrest [REDACTED] van de Raad van State waarin nogmaals wordt bevestigd dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, steeds de aanpalende percelen moeten worden betrokken : (...)
...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

*De verzoekende partij werpt vooreerst op dat, wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de **bouwdiepte** betreft, verwerende partij de aanvraag slechts zou hebben getoetst aan algemene normen in plaats van aan de specifieke karakteristieken van de omgeving.*

...

De verwijzing naar de gangbare normen binnen de provincie Antwerpen en de algemeen geldende normen staat niet op zich maar moet in de context van overige overwegingen gelezen worden. Zo overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing o.a. dat de meeste woningen in de onmiddellijke omgeving een bouwdiepte van 15 meter hebben, maar een groot deel van de percelen in de omgeving gelegen is binnen een verkaveling met een eigen specifieke stedenbouwkundige context en dat, aangezien nog voldoende groene ruimte overblijft op het perceel, een algemeen gangbare bouwdiepte van 17 meter, ook in deze omgeving kan worden verantwoord.

*Ook wat de **bouwdichtheid en de architecturale verschijningsvorm** betreft, moet rekening worden gehouden met alle overwegingen in de bestreden beslissing.*

...

Bovendien wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwezen naar de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing d.d. 17 oktober 2011, welke in de beroepsprocedure worden bevestigd:

...

De bestreden beslissing bevat aldus voldoende concrete gegevens als afdoende verantwoording van de algemene conclusie dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving.

..."

4.

In haar toelichtende nota doet de verzoekende partij nog de volgende overwegingen gelden:

" ...

Het argument van de tussenkomende partij dat de ruimere omgeving van de projectsite wordt gekenmerkt door een "diversiteit aan bebouwingen" kan geen rechtvaardiging bieden om de ruimere omgeving te laten primeren op de onmiddellijke omgeving, d.i. het links- en rechtsaanpalend perceel.

...

Verwerende partij geeft dus toe dat de norm inzake bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving 15m op het gelijkvloers bedraagt, maar zij steunt zich op datgene "wat gangbaar is binnen de provincie Antwerpen" en de "algemeen geldende normen". Het moge duidelijk wezen dat verwerende partij de ruimere omgeving op de onmiddellijke omgeving laat primeren, hetgeen niet strookt met een correcte beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

...

Uw Raad heeft in zijn arrest d.d. 31 augustus 2015 (nr. S/2015/0109) overeenkomstig de vaste rechtspraak en dus terecht geoordeeld dat de algemene overweging met betrekking tot de "gangbare normen" niet tot een redelijke en zorgvuldige conclusie kan leiden dat een meergezinswoning met een bouwdiepte van 17m in casu verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, temeer de meeste woningen in de onmiddellijke omgeving – en zeker dat van verzoekende partijen – slechts een bouwdiepte van 15m op de benedenverdieping hebben:

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om, rekening houdend met artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken, evenals met de in de omgeving bestaande toestand. De "in de omgeving bestaande toestand" is 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 of relevant, voor het aangevraagde onderzocht dienen te worden.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct

heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

Naar aanleiding van haar administratief beroep heeft de verzoekende partij reeds aangehaald dat de bouwdiepte van 17 m geen gangbare norm is en dat de verschijningsvorm van de aangevraagde meergezinswoning een duidelijke trendbreuk vormt met de onmiddellijke omgeving. De verzoekende partij stelt in haar administratief beroepschrift dat in de [REDACTED] een bouwdiepte van 15 m de gangbare norm is en dat zij inkijken geluidshinder zal ondervinden door de verschijningsvorm.

De verwerende partij beoordeelt de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand, in het bijzonder voor wat betreft de bouwdiepte van de vergunde meergezinswoning, waaronder zij de bouwdiepte begrijpt, als volgt:

“ ...

De meeste woningen in de [REDACTED] hebben een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers. Vele van de verderop gelegen percelen maken deel uit van een verkaveling en beschikken dus over een eigen specifieke stedenbouwkundige context. Een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de verdieping en 9m als dakbasis is echter gangbaar binnen de provincie Antwerpen voor gekoppelde en gesloten bebouwing en in overeenstemming met de algemeen geldende normen. Vermits bij voorliggend project nog voldoende groene ruimte overblijft op het perceel, zowel als voortuinstrook (5m) als voor de strook voor binnenplaatsen en tuinen (10m), kan in casu worden geoordeeld dat het voorgestelde gabarit de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang brengt.

...”

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij dient integendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aanvraag qua bouwdiepte verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij in het bijzonder rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde de woningen in de [REDACTED], en meer in het bijzonder met de woning van de verzoekende partij op het aanpalende perceel.

De verwerende partij stelt enerzijds in de bestreden beslissing zelf vast dat de meergezinswoning “...een bouwdiepte van 17m op het gelijkvloers, 13m op de eerste verdieping en een dakbasis van 9m...” heeft. Anderzijds stelt zij, door te verwijzen naar de woningen in de [REDACTED], vast dat de in de omgeving bestaande toestand hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door woningen met een bouwdiepte van 15 m op de gelijkvloerse verdieping.

De overige (algemene) overwegingen, met name de eigen specifieke stedenbouwkundige context van de verkaveling verderop, de gangbare normen omtrent bouwdieptes binnen de provincie Antwerpen en de overblijvende groene ruimte, kunnen niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een meergezinswoning met een bouwdiepte van 17 m in casu verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit in het bijzonder wanneer de verwerende partij zelf eerst oordeelt dat de meeste woningen in de [REDACTED] slechts een bouwdiepte van 15 m op de benedenverdieping hebben. Het is voor de Raad bovendien niet duidelijk welke ‘algemeen geldende normen’ de verwerende partij precies bedoelt en wat die regels inzake de bouwdiepte en de verschijningsvorm precies voorschrijven.

Het hanteren van de stelregel dat de aanvraag in overeenstemming is met de zogenaamde 'algemeen geldende normen' lijkt minstens intern tegenstrijdig met de eigen gemaakte vaststellingen van de in de omgeving hoofdzakelijk terug te vinden bouwdiepte. Het is met andere woorden volstrekt onzorgvuldig om met betrekking tot de inpasbaarheid van de vervangende nieuwbouw de in de omgeving bestaande toestand te negeren.

Een concrete aftoetsing met de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand dient te gebeuren. De verwerende partij heeft dit nagelaten en vervalt op dit punt te zeer in stijlformules en algemeenheden, zodat het niet zonder meer volstaat te stellen dat "*...het voorgestelde gabarit de goede ruimtelijke ordening van de plaats niet in het gedrang brengt...*" voor wat betreft de bouwdiepte.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 januari 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 5 appartementen met ondergrondse garage en het slopen van de bestaande woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 op 29 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER