

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 8 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0828  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0240/A

Verzoekende partij	de heer <b>Aloïs KNAPEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Geert COENE met woonplaatskeuze op het kantoor te 1170 Watermaal-Bosvoorde, Lieve Heersbeestjeslaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomen de partijen	1. de heer <b>Steven BOONEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Tom SWERTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18  2. mevrouw <b>Ingrid KNAPEN</b> wonende te 2800 Mechelen, Gentsesteenweg 29  3. het <b>college van burgemeester en schepenen</b> van de stad <b>Mechelen</b>  vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Sarah JACOBS

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert door neerlegging ter griffie op 21 december 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 8 juli 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Hogeweg 92, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummers 606N en 606P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad verwerpt met een arrest van 9 januari 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/0453 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De Raad willigt met een arrest van 20 maart 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/0669 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in.

De heer Steven BOONEN dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in. Het administratief dossier is neergelegd in de zaak 1617/RvVb/0240/UDN. De tussenkomende partijen dienen elk een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partijen dienen een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 april 2018.

Advocaat Geert COENE voert het woord voor de verzoekende partij, mede in aanwezigheid van de tweede tussenkomende partij.

De eerste en derde tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 10 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een woning” op de percelen gelegen te 2800 Mechelen, Hogeweg 92.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied en bosgebied.

Tijdens het eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 maart 2016 tot en met 29 april 2016, dient de verzoekende partij een van de zeven bezwaarschriften in.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 juni 2016 tot en met 2 juli 2016, dient de verzoekende partij een van de drie bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag maakt het voorwerp uit van een voortraject met de bouwdienst. De bestaande toestand toont een kleine woning die heden niet meer beantwoordt aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen (bouwjaar 1958). De nabije en ruimere omgeving wordt gekenmerkt*

*door grotere woningen (zowel in grondoppervlakte als in aantal bouwlagen). In de optiek om de woning 'te optimaliseren en om voldoende nuttige vloeroppervlakte te bekomen voor de huisvesting van een gezin, werd het stedenbouwkundig en architecturaal mogelijk geacht om de woning verregaand te verbouwen tot een bouwvolume van twee bouwlagen onder zadeldak. Dit bouwprofiel is niet vreemd aan de omgeving, gezien binnen de plaatselijke context gelijkaardige bouwvolumes aanwezig zijn (Hogeweg 135-143, overzijde straat). De aanvraag respecteert de plaatselijke ordening en bebouwing.*

*Gezien de woning een gekoppeld bouwvolume omvat, aansluitend bij het linker aanpalende pand, werd ervoor geopteerd een maximale bouwdiepte van 15m voor de gelijkvloerse en eerste verdieping te hanteren (cfr. artikel 9, verordening). Zodoende kan een eenvormig bouwblok worden ontworpen waarbij een mogelijke trapvorm wordt vermeden. Het gebruik van het aanpalende pand wordt door de verbouwing niet gehypothekeerd. Hoewel het bouwvolume een grotere impact heeft ten opzichte van de bestaande toestand, kunnen dezelfde verbouwingsmogelijkheden worden aangereikt bij een toekomstige bouwaanvraag voor het linker aanpalende pand. De overblijvende delen van de blinde wachtgevels worden bekleed met leien, zodat een esthetische afwerking naar het aangrenzende perceel gegarandeerd is.*

*De aanvraag wijkt af van de stedenbouwkundige verordening (wat betreft het bouwprofiel), zoals aangegeven als bezwaarpunt, maar wordt om voorgaande redenen ruimtelijk mogelijk geacht. • In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex kunnen beperkte afwijkingen op de verkavelingsvoorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en inplanting van de constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is.*

*De interne organisatie van de woning wordt logisch opgevat. Het verbouwen van de woning leidt tot een toename aan woonkwaliteit en -comfort. Er blijft nog een voldoende diepe tuinzone over. Mogelijke (toekomstige) verhardingen van de voortuin, dienen te voldoen aan artikel 35 van de stedenbouwkundige verordening.*

*...*

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 4 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 oktober 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

*“ ...*

*LEGALITEIT: niet OK*

*... ”*

### **Toelichting**

*woning vormt een halfopen bebouwing met het links aanpalende pand dat het spiegelbeeld vormt qua gabarit met de woning van de aanvraag (behalve wat betreft de aanbouw). De aanpalende percelen en overliggende percelen zijn onbebouwd, waardoor beide panden voor de beoordeling van de onmiddellijke omgeving vooral op elkaar zijn aangewezen. Momenteel vormen beide constructies een harmonieus geheel. Het standpunt van de beroepers dat deze harmonie verstoort wordt, wordt bijgetreden. De aanvraag voorziet in het optrekken van de kroonlijst en nokhoogte van de rechter woning waardoor deze over 2 volwaardige bouwlagen en een zolderverdieping onder hellend dak zal beschikken i.p.v. 1 bouwlaag en een hellend dak. Eveneens worden beide bouwlagen voorzien tot een diepte van 15m. Dit betekent echter een volumetoename t.o.v. het aanpalende pand waarbij de*

*kroonlijst meer dan 2m hoger komt te liggen dan de aanpalende woning en de nokhoogte zelfs 2,5m hoger. Achteraan ontstaat op de verdieping een verschil in bouwdiepte t.o.v. het aanpalende pand van 6m. Geconcludeerd wordt dat het gabarit van de woning van de aanvraag aanzienlijk toeneemt waardoor de verhouding tot de links aangrenzende woning volledig teloor gaat. De schaal van dit pand wordt volledig overschreden en het evenwicht dat nu bestaat door de 2 spiegelende woningen is helemaal verstoort. Een dergelijke schaalvergroting is dan ook niet wenselijk.*

*Volgens de beroepers zou de aanvraag ook in strijd zijn met artikel 9 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Dit artikel stelt het volgende:*

*...*

*Het gevraagde voldoet aan dit maximaal toelaatbare gabarit. Het is echter niet zo dat indien het gevraagde binnen dit bouwprofiel blijft, het gevraagde automatisch ook in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening van de omgeving (zie ook voorgaande).*

*Dit artikel stelt dat er KAN aangesloten worden op een aanpalend pand, het legt echter geen verplichtingen hieromtrent op. Er is strikt gezien geen strijdigheid met dit artikel.*

*Verder stellen de beroepers dat er een strijdigheid is met artikel 10 van de verordening waarin het volgende gesteld wordt: 'Bij nieuwbouw, uitbreiding of herbouw is de ritmering van het aantal verdiepingen en de verdiepingshoogten in harmonie met het referentiebeeld'*

*Gelet op voorgaande, waarbij geoordeeld wordt dat het bij creëren van een bouwlaag bij het rechtse pand een te grote schaalbreuk wordt gecreëerd met het identieke linker gebouw, moet geoordeeld worden dat het aantal verdiepingen niet in harmonie, is met het referentiebeeld dat hier gedomineerd wordt door het homogene bouwblok gevormd door de beide spiegelende woningen.*

*Tenslotte stellen de beroepers ook nog dat er een strijdigheid is met artikels 15 en 23 van de verordening. Artikel 15 vermeldt het volgende: 'De dakvorm is vrij, mits er op een architecturale wijze wordt aangesloten bij het naburige pand en de eventuele beperkte overblijvende delen van de wachtgevel van het pand waarop wordt aangesloten, worden geïsoleerd én afgewerkt.'*

*Hier wordt het standpunt van de beroepers niet bijgetreden. In een naar aanleiding van het beroep bijgebrachte nota verklaart de aanvrager dat alle scheimuurdelen die bloot blijven volgens de regels van de kunst afgewerkt zullen worden en eveneens geïsoleerd worden.*

*Artikel 23 meldt het volgende: 'Het materiaalgebruik van alle onderdelen van een gebouw, constructie, afsluiting of aanleg moet duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord zijn.'*

*Er wordt geoordeeld dat een afwerking met een gevelbepoistering beschouwd kan worden als een duurzaam materiaal dat eveneens esthetisch is, mits correct uitgevoerd. De harmonie wordt eerder verstoord door de aanzienlijke schaalbreuk, de materiaalkeuze heeft hierop minder invloed. Ook in deze wordt het standpunt van de beroepers niet bijgetreden en wordt geconstateerd dat het gevraagde in overeenstemming is met de bepalingen van voormeld artikel.*

***De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO).***

*Er kan geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1 VCRO dat stelt dat enkel beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan.*

*Gelet op het feit dat er wel heel veel afgeweken wordt t.o.v. het aanpalende gabarit en dat het volume enorm toeneemt met een schaalbreuk t.o.v. het onmiddellijk belendende pand, wordt geoordeeld dat dit geen afwijking van beperkte aard is.*

...

**GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK**

...

### **Omgeving**

*De omgeving van de aanvraag is rustig met een beperkt aantal eengezinswoning langsheen een lokale, laagdynamische weg. Het gros van de woningen is kleinschalig en telt 1 bouwlaag en een hellend dak. Er komen ook woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak voor, zowel in halfopen als open bebouwing.*

*De woning van de aanvraag vormt een 'tweeling' met de links aanpalende woning. Beide bestaan uit 1 bouwlaag en een zolderlaag onder hellend dak en hebben een identiek voorkomen. Enkel achteraan heeft de links aanpalende woning een dieper gebouwde aanbouw. Overige huizen bevinden zich een paar percelen verder (onmiddellijk aanpalende percelen van dit huizenblok zijn (aan straatzijde) onbebouwd. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich nog een constructie met één bouwlaag en hellend dak die echter veel meer naar achteren ingeplant staat.*

*Met deze aanvraag zou een gelijkvloerse aanbouw gecreëerd worden die ongeveer even diep komt als de aanpalende aanbouw, maar deze aanvraag behelst ook het optrekken van de kroonlijst en nok tot een extra bouwlaag die eveneens tot een bouwdiepte van 15m wordt voorzien.*

...

**Ruimtelijke impact, schaal: niet OK**

*Uit de voorgaande toetsing van het gevraagde aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening van Mechelen blijkt reeds zeer duidelijk dat het gevraagde qua schaal teveel afwijkt van de onmiddellijk links aanpalende woning. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient in eerste instantie naar de onmiddellijke omgeving gekeken te worden, in het bijzonder de onmiddellijk aanpalende bebouwing. In dit geval overheerst het homogene beeld van beide aanpalende woningen. Zij vormen het referentiebeeld.*

*Geconcludeerd wordt dat de gelijkvloerse uitbreiding aanvaardbaar is, aangezien de linker buur op het gelijkvloers zelf een aanbouw heeft tot op ongeveer die bouwdiepte, maar dat de verhoging van het dakvolume en de gevraagde bouwdiepte van de nieuwe bouwlaag niet vergunbaar is. Er zijn uitbreidingsmogelijkheden voor deze woning, maar deze dienen te geschieden met respect voor het homogene beeld en het totaal karakter van beide gekoppelde woningen en de schaal van de links aanpalende woning.*

....

**Hinderaspect: niet OK**

*Het gevraagde heeft tot gevolg dat er een aanzienlijk scheidingswand ontstaat naast de links aanpalende kleine woning. Vooral op de verdieping is dit het geval. Daar ontstaat een blote scheimuur met een diepte van 6m en een hoogte van ongeveer 3,5m. Gelet op de oriëntatie van het perceel zal dit vanaf het middaguur leiden tot wegname van zonlicht en schaduwwerking voor de ramen op de eerste verdieping van het links aanpalende pand.*

*Voor de tuin is dit effect eerder gering aangezien de links aanpalende buur zelf gebouwd heeft tot een diepte van 15,14m op het gelijkvloers. Deze zal eerder schaduw krijgen van diens eigen aanbouw dan van de constructies van de buren.*  
...

Na de hoorzitting van 18 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **BEOORDELING**

***De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.***

*De aanvraag is volgens de beroepers niet in overeenstemming met artikel 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Met betrekking tot harmonie en draagkracht stelt de verordening het volgende:*

...

*In aansluiting hierop stelt de beroeper eveneens dat de aanvraag strijdt met artikel 6 Inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte: 'Bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw moet de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie zijn met het referentiebeeld. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie zijn met het referentiebeeld, noch naar bouw misdrijven.'*

*De beroeper meent verder ook nog een strijdigheid te zien met artikel 7 van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening. De verordening stelt i.v.m. de inplanting en hoogte van gebouwen het volgende:*

...

*Verordenend wordt opgelegd dat bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie moet zijn met het referentiebeeld. Er kan niet gerefereerd worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie zijn met het referentiebeeld, noch naar bouw misdrijven.*

*De omgeving van het gevraagde wordt bepaald door residentiële bebouwing bestaande uit voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen ,en hellend dak. De gevraagde woning vormt een halfopen bebouwing met het links aanpalende pand dat het, spiegelbeeld vormt qua gabarit met de woning van de aanvraag (behalve wat betreft de aanbouw). De aanpalende percelen en overliggende percelen zijn onbebouwd. Enige percelen verder bevinden zich woningen met één bouwlaag en hellend dak, schuin tegenover het gevraagde bevinden zich woningen bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Links van de spiegelwoning naast de aanvraag is een meergezinswoning in opbouw bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak, Men kan op zijn minst spreken van een heterogeen straatbeeld met een mengeling van 2 bouwprofielen. Het gevraagde dient enerzijds getoetst te worden aan het onmiddellijk aanpalende, zijnde de tweelingwoning links van de aanvraag, maar ook de ruimere context moet in ogenschouw genomen te worden. De meergezinswoning nog naast de links aanpalende woning heeft minstens evenveel impact op het straatbeeld - en dus op het gevraagde - als de twee gekoppelde kleinere woningen. De deputatie constateert dat het gevraagde gabarit niet vreemd is in het straatbeeld. Daarnaast wordt geoordeeld dat de bestaande woning zeer klein is, te klein om te voorzien in de moderne woonbehoeften van een gemiddeld gezin. De gewenste uitbreidingen en verbouwingen zijn hiervan het gevolg. Het pand overstijgt inderdaadde schaal van het links aanpalende pand. Gelet op het voorgaande en ervan*

*uitgaande dat er ook rekening mag gehouden met toekomstige ontwikkelingen, waarbij kan gesteld worden dat de links aanpalende woning nu ook in de mogelijkheid verkeert en gelijkaardige uitbreiding te doen, Is de deputatie van mening dat de gevraagde schaalvergroting aanvaardbaar is.*

*Volgens de beroepers zou de aanvraag ook in strijd zijn met artikel 9 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Dit artikel stelt het volgende:*

*...*

*Het gevraagde voldoet aan dit maximaal toelaatbare gabarit. Dit artikel stelt dat er KAN aangesloten worden op een aanpalend pand, het legt echter geen verplichtingen hieromtrent op. Er is strikt gezien geen strijdigheid met dit artikel.*

*Verder stellen de beroepers dat er een strijdigheid is met artikel 10 van de verordening Waarin het volgende gesteld wordt 'Bij nieuwbouw, uitbreiding of herbouw is de ritmering van het aantal verdiepingen en de verdiepingshoogten in harmonie met het referentiebeeld'*

*Gelet op voorgaande, waarbij geconstateerd wordt dat het gevraagde aantal bouwlagen niet atypisch is in deze omgeving (met als referentiebeeld zowel woningen met 1 bouwlaag en hellend dak als 2 bouwlagen en hellend dak), wordt geoordeeld dat hier geen strijdigheid is met dit artikel.*

*Tenslotte stellen de beroepers ook nog dat er een strijdigheid is met artikels 15 en 23 van de verordening.*

*...*

*Ook hier wordt het standpunt van de beroepers niet bijgetreden. In een naar aanleiding van het beroep bijgebrachte nota verklaart de aanvrager dat alle scheimuurdelen die bloot blijven volgens de regels van de kunst afgewerkt zullen worden en eveneens geïsoleerd worden.*

*Er wordt geoordeeld dat een afwerking met een gevelbepleistering beschouwd kan worden als een duurzaam materiaal dat eveneens esthetisch is, mits correct uitgevoerd. De harmonie wordt eerder verstoord door de aanzienlijke schaalbreuk, de materiaalkeuze heeft hierop, minder invloed. Ook in deze wordt het standpunt van de beroepers niet bijgetreden en wordt geconstateerd dat het gevraagde in overeenstemming is met de bepalingen van voormeld artikel.*

*Er wordt algemeen geoordeeld dat er geen sprake is van een afwijking t.o.v. de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, (de bepalingen van het besluit d.d. 08/07/2016 van het college van burgemeester en schepenen dienen te worden nageleefd).***

*...*

### ***Omgeving***

*De omgeving van de aanvraag is rustig met een beperkt, aantal eengezinswoning langs een lokale, laagdynamische weg. Het gros van de woningen is kleinschalig en telt 1 bouwlaag en een hellend dak. Er komen ook woningen met 2 bouwlagen en een hellend dak voor, zowel in halfopen als open bebouwing.*

*De woning van de aanvraag vormt een 'tweeling' met de links aanpalende woning. Beide bestaan uit 1 bouwlaag en een zolderlaag onder hellend dak en hebben een identiek*

voorkomen. Enkel achteraan heeft de links aanpalende woning een dieper gebouwde aanbouw. Overige huizen bevinden zich een paar percelen verder (onmiddellijk aanpalende percelen van dit huizenblok zijn (aan straatzijde) onbebouwd. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich nog een constructie met één bouwlaag en heffend dak die veel meer neer achteren ingeplant staat. Momenteel wordt er links van de linksaanpalende spiegelwoning een meergezinswoning opgericht bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak

Met deze aanvraag zou een gelijkvloerse aanbouw gecreëerd worden, die ongeveer even diep komt als de aanpalende aanbouw, maar deze aanvraag behelst ook het optrekken van de kroonlijst en nok tot een extra bouwlaag die eveneens tot een bouwdiepte van 15m wordt voorzien.

### **Toelichting**

#### **Functionele inpasbaarheid:**

De woning blijft een eengezinswoning, de functie wijzigt niet.

#### **Ruimtelijke Impact, schaal:**

Uit de voorgaande toetsing van het gevraagde aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening van Mechelen blijkt reeds dat er geoordeeld kan worden dat er geen sprake is van een overdreven verstoring van de harmonie van de omgeving. Deze omgeving is immers niet homogeen maar wordt gekenmerkt door verschillende gabaritten. Het zou een verkeerd uitgangspunt zijn om enkel uit te gaan van het profiel van de onmiddellijk aanpalende woning links, temeer daar deze belde, gespiegelde woningen gedateerd zijn, zeer klein en niet meer in overeenstemming met de moderne noden van een gemiddeld gezin.

Geconcludeerd wordt dat de gevraagde werken aanvaardbaar zijn. Het gevraagde gabarit is niet overdreven en betekent geen overdreven belasting van het perceel, dat ruim voldoende groot is om een bijkomend volume te dragen (tuindiepte ongeveer 50m, volume-uitbreiding enkel in de hoogte en de diepte, niet in de breedte). Er dient daarbij opgemerkt te worden dat de linkerbuur op het gelijkvloers ongeveer even diep gebouwd heeft.

...

#### **Hinderaspect:**

Het gevraagde heeft tot gevolg dat er een aanzienlijk scheidingswand ontstaat naast de links aanpalende kleine woning. Vooral op de verdieping is dit het geval. Daar ontstaat een blote scheimuur met een diepte van 6m en een hoogte van ongeveer 3,5m. Dit zal leiden tot een beperkte wegname van zonlicht voor de ramen achteraan op de verdieping van de aanpalende woning. Voor het overige is er geen sprake van wegname van licht of schaduwhinder. Voor de tuin is enig schaduweffect afwezig aangezien de links aanpalende buur zelf gebouwd heeft tot een diepte van 15,14m op het gelijkvloers. Deze zal eerder schaduw krijgen van diens eigen aanbouw dan van de constructies van de burens. Evenmin wordt er gewag gemaakt van verstoring van de privacy. Het burgerlijk wetboek wordt gerespecteerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.



Met het arrest nummer RvVb/UDN/1617/0453 van 9 januari 2017 werd de eerste vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen aangezien niet werd aangetoond dat die vordering uiterst dringend noodzakelijk was.

De verzoekende partij vordert vervolgens door neerlegging ter griffie op 10 maart 2017 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing. Met het arrest nummer RvVb/UDN/1617/0669 van 20 maart 2017 willigt de Raad de vordering in en beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan onder meer de eerste tussenkomende partij voor het verbouwen van een woning. Het voorwerp van de aanvraag betreft een gewijzigd ontwerp tegenover de met de huidige bestreden beslissing verleende vergunning.

Op 1 februari 2018 verwerpt de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij tegen die beslissing en verleent een stedenbouwkundige vergunning aan onder meer de eerste tussenkomende partij. De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 26 maart 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en de vernietiging van die beslissing.

Met het arrest van 3 april 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/0713 beveelt de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018.

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

##### **A. Ontvankelijkheid van de eerste tussenkomende partij**

###### *Voorafgaand*

De voorzitter van de Raad heeft in een beschikking van 24 juli 2017 vastgesteld dat het verzoekschrift tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij op het eerste gezicht laattijdig werd ingediend en bijgevolg onontvankelijk is. De eerste tussenkomende partij wordt toegelaten in de debatten om over die vaststelling tegenspraak te voeren.

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De eerste tussenkomende partij voert aan dat de beschikking van 24 juli 2017 foutief vermeldt dat er pas op 12 april 2017 werd verzocht om tussen te komen. Zij verduidelijkt dat zij al op 6 april 2017 via een aangetekende brief heeft verzocht om de procedure verder te zetten. Dat heeft zij daarna op 12 april 2017 herhaald met een uitgebreider verzoekschrift. Zij stelt dat er in ieder geval geen twijfel kan bestaan over het gegeven dat zij de verderzetting van de procedure heeft verzocht in haar hoedanigheid van tussenkomende partij. De eerste tussenkomende partij ziet niet in hoe zij de verderzetting kan verzoeken zonder dat het verzoek tot verderzetting niet ook te beschouwen is als een tussenkomst.

2.

De tweede tussenkomende partij formuleert een exceptie van niet-ontvankelijkheid en werpt op dat de Raad met het arrest van 20 maart 2017 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft bevolen en de verwerende partij niet om de voortzetting heeft verzocht. Zij legt verder uit dat de eerste tussenkomende partij op 12 april 2017 wel een verzoek tot voortzetting heeft ingediend, maar geen verzoekschrift tot tussenkomst heeft ingediend.

Uit artikel 69, eerste lid van het Procedurebesluit volgt volgens de tweede tussenkomende partij dat enkel een partij die is tussengekomen een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging kan indienen. Een verzoek tot tussenkomst moet ingediend worden binnen een termijn van 20 dagen na de betekening door de griffie. Aangezien de betekening gebeurde op 22 maart 2017 verviel de termijn om tussen te komen op 11 april 2017. De tweede tussenkomende partij bemerkt dat er op die datum nog geen verzoek tot tussenkomst werd ingediend zodat de eerste tussenkomende partij bijgevolg ook niet om de voortzetting van de rechtspleging kon verzoeken.

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt op de exceptie dat zij haar verzoek tot voortzetting al op 6 april 2017 heeft ingediend en de Raad met een beschikking van 24 juli 2017 toelating heeft verleend om in de debatten tussen te komen. Zij benadrukt dat uit het gehele procedureverloop de wil blijkt om de vordering tot vernietiging ten gronde behandeld te zien.

#### *Beoordeling door de Raad*

Met het arrest van 20 maart 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/0669 heeft de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingewilligd. Met een aangetekende brief van 21 maart 2017 werd aan de heer BOONEN, belanghebbende in de zaak 1617/RvVb/0240/UDN-2, een afschrift van het arrest betekend. Aan de heer BOONEN werd het volgende gemeld:

*U, de verwerende partij of desgevallend een andere tussenkomende partij kan een **verzoek tot voortzetting** van de rechtspleging indienen binnen een vervaltermijn van 30 dagen die ingaat de dag na de betekening van deze brief. Wanneer geen verzoek tot voortzetting wordt ingediend kan de Raad voor Vergunningsbetwistingen de bestreden beslissing vernietigen volgens de procedure van de versnelde rechtspleging (artikel 69; eerste lid Procedurebesluit).*

*Gelet op de bewoordingen van artikel 69, eerste lid Procedurebesluit kan echter enkel een belanghebbende die effectief is tussengekomen in de rechtspleging (een 'tussenkomende partij') een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging indienen. Indien u, als belanghebbende, een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging wenst in te dienen binnen de bovenvermelde vervaltermijn, moet u bijgevolg eveneens een verzoek tot tussenkomst indienen.*

*Als bijlage vindt u daartoe een **verzoekschrift** tot vernietiging van de beslissing van 20 oktober 2016 van Deputatie Provincie Antwerpen. De eventuele overtuigingsstukken kunnen op de griffie geraadpleegd worden.*

*Indien u in de procedure wenst tussen te komen, kan u een verzoekschrift tot tussenkomst indienen binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief (artikel 61, §1 Procedurebesluit).*

*...*

Gelet op die brief verstreek de termijn om als partij in de vernietigingsprocedure tussen te komen op 11 april 2017. De mogelijkheid om de voortzetting van de procedure te verzoeken verstreek op 21 april 2017. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de eerste tussenkomende partij met een aangetekende brief van 6 april 2017 heeft verzocht om de procedure verder te zetten. Met een aangetekende brief van 12 april 2017 dient de eerste tussenkomende partij vervolgens een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging in waarin zij uitvoerig haar wettigheidskritieken neerschrijft.

De tweede tussenkomende steunt haar exceptie op het gegeven dat de brief van 12 april 2017 als het verzoek tot tussenkomst moet beschouwd worden en niet de brief van 11 april 2017. De Raad volgt die zienswijze niet aangezien het standpunt van de tweede tussenkomende partij getuigt van een overdreven formalisme. De eerste tussenkomende partij is zowel in de zaak 1617/RvVb/0240/UDN als in de zaak 1617/RvVb/0240/UDN-2 als belanghebbende opgetreden en heeft in beide zaken een nota met opmerkingen ingediend. Uit de brief van 6 april 2017 blijkt bovendien uitdrukkelijk dat het verzoek tot voortzetting werd ingediend in de hoedanigheid van “*de belanghebbende/ tussenkomende partij*”. Anders dan de tweede tussenkomende partij is de Raad in het licht van de concrete gegevens van het dossier van oordeel dat de aangetekende brief van 6 april 2017 voldoende duidelijk als een verzoek tot tussenkomst kan worden beschouwd. Anders oordelen zou het recht op toegang tot de rechter onevenredig beperken.

Dat de Raad in zijn beschikking van 24 juli 2017 anders oordeelde doet geen afbreuk aan het voorgaande nu die beschikking slechts een voorlopige beoordeling inhoudt van het verzoek tot tussenkomst.

De exceptie wordt verworpen.

## **B. Ontvankelijkheid van de tweede en de derde tussenkomende partij**

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 24 juli 2017 toe in de debatten.

De derde tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 juli 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de derde tussenkomende partij met een beschikking van 24 juli 2017 toe in de debatten.

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

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

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van de vordering**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij werpt in haar toelichtende nota op dat de bestreden beslissing als onbestaande moet worden beschouwd aangezien de eerste tussenkomende partij op 20 oktober

2017 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een nieuwe stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen. De geplande bouwwerken kunnen volgens haar niet zowel het voorwerp uitmaken van de vergunning van 8 juli 2016 als van de vergunning van 20 oktober 2017.

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partij vergeet te vermelden dat zij de vergunning van 20 oktober 2017 bestrijdt bij de verwerende partij zodat de vergunning nog niet uitvoerbaar is. Verder verduidelijkt zij dat het voorwerp van de nieuwe aanvraag verschilt ten aanzien van de bestreden beslissing. De eerste tussenkomende partij beklemtoont dat zij niet verzaakt aan de vergunning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

3.

De tweede tussenkomende partij treedt de exceptie van de verzoekende partij bij en meent dat het actuele belang van de eerste tussenkomende is vervallen door het verkrijgen van een nieuwe stedenbouwkundige vergunning. Zij verzoekt om de vernietiging van de bestreden beslissing.

4.

De derde tussenkomende partij stelt dat de nieuwe vergunning een ander voorwerp heeft dan de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

De partijen betwisten niet dat het college van burgemeester en schepenen op 20 oktober 2017 aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor de realisatie van een gelijkaardig project als de bestreden beslissing. De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen die beslissing op 1 februari 2018 verworpen. De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

De afgifte van een tweede vergunning houdt niet automatisch in dat de eerste tussenkomende partij wordt geacht te hebben verzaakt aan de eerste vergunningsbeslissing. Dat geldt des te meer nu de vergunning van 1 februari 2018 een gewijzigd voorwerp heeft en de verzoekende partij de beslissing van de verwerende partij van 1 februari 2018 bij de Raad bestrijdt.

Verzaking houdt een daad van beschikking in en behelst een afstand van recht. Dat wordt niet vermoed en kan alleen worden afgeleid uit feiten die niet voor een andere uitlegging vatbaar zijn. In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verklaart de eerste tussenkomende partij uitdrukkelijk niet te verzaken aan de bestreden beslissing.

De exceptie wordt verworpen.

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste en tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) en 4.4.1 VCRO en van de artikelen 2,6,7,9,10,15 en 23 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

De verzoekende partij zet in het eerste middel uiteen dat zij in haar bezwaarschrift en haar administratief beroepschrift reeds aangaf dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen. Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stellen een afwijking vast. De verzoekende partij wijst uitdrukkelijk op artikel 7 van die verordening en stelt dat het niet wordt betwist dat de vergunde woning afwijkt van die bepaling.

Zij beschrijft de aanvraag en merkt op dat de geplande woning twee bouwlagen telt, terwijl er maar één bouwlaag toegelaten is. De nokhoogte en kroonlijsthoogte wordt voorzien op respectievelijk elf en zes meter, terwijl slechts 8,14 meter en 3,64 meter kunnen toegelaten worden. De geplande bebouwing is volgens de verzoekende partij atypisch voor de onmiddellijke omgeving, met name de spiegelwoning. De nokhoogte ligt meerdere meters hoger dan de nokhoogte van de aanpalende woningen links en rechts en de geplande woning zal aan de voorzijde vijf meter hoger worden dan de woning van de verzoekende partij. Het voorgaande leidt volgens de verzoekende partij tot een belangrijke impact op het vlak van bezonning, lichtinval, stabiliteit en onderhoud van haar woning. Dat vormt ook de reden waarom er niet kan afgeweken worden van deze bepalingen.

Verder legt de verzoekende partij uit dat de bestreden beslissing ook strijdt met de artikelen 2 en 6 van de stedenbouwkundige verordening. Zij licht die bepalingen toe en stelt dat er in de onmiddellijke omgeving wel degelijk een woning bestaat met homogene kenmerken, namelijk de spiegelende woningen die een homogeen bouwblok vormen. Die woningen zijn in harmonie met elkaar en er dient bijgevolg niet gezocht te worden naar een referentiebeeld. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelde in zijn verslag vast dat de tweewoonst het enige logische referentiepunt is. Door te stellen dat de omgeving bestaat uit meergezinswoningen met twee bouwlagen miskent de verwerende partij de realiteit en schept ze volgens de verzoekende partij een onvolledig beeld van de omgeving. De verwerende partij selecteert lukraak enkele meergezinswoningen uit de ruimere omgeving. Daarbij is het zelfs niet duidelijk welke homogene kenmerken die gebouwen dan wel zouden vertonen en waarom zij in tegenstelling tot de woning van de verzoekende partij wel als referentiebeeld kunnen dienen.

Ook schendt de bestreden beslissing volgens de verzoekende partij artikel 10, 15 en 23 van de stedenbouwkundige verordening. Zij legt daarbij uit dat volgens de toelichting in de verordening trapvormen vermeden moeten worden door hun negatieve invloed op de belevingskwaliteit van de omgeving. Volgens artikel 10 moet de ritmering van de naastliggende panden worden overgenomen, wat niet het geval is. De verzoekende partij meent dat de verwerende partij zich op dat punt beperkt tot de overweging dat het aantal bouwlagen niet atypisch is voor de omgeving. Er is volgens de verzoekende partij geen sprake van beperkte wachtgevels zoals voorgeschreven door artikel 15 van de verordening en evenmin volstaat de motivering op dat punt. Het vergunde is esthetisch niet verantwoord.

In het tweede middel licht de verzoekende partij toe dat artikel 4.4.1, §1 VCRO enkel beperkte afwijkingen toelaat en geen afwijkingen op verkavelingsvergunningen. Afwijkingen op het aantal bouwlagen zijn niet toelaatbaar. De afwijkingen zijn volgens de verzoekende partij niet beperkt. Zij wijst daarvoor op het volgende: (1) de woning met één bouwlaag wordt omgebouwd tot een woning met twee bouwlagen; (2) het volume van de woning wordt verdubbeld van 370,80 m<sup>3</sup> tot 716 m<sup>3</sup> en (3) de oppervlakte van de woning neemt toe met een derde van 181 m<sup>2</sup> tot 241 m<sup>2</sup>.

2.

De eerste tussenkomende partij legt uit dat het standpunt van de verzoekende partij strijdt met de toelichting bij artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening. Daaruit blijkt dat de kenmerken van de omgeving bepaald worden door het referentiebeeld. Dat referentiebeeld beperkt zich niet tot één perceel maar ook tot de ruimere context. Niet alle uiterlijke kenmerken moeten gekopieerd worden en er moet enkel een bewuste relatie zijn met de omgeving en geen uniformiteit. Verder stelt de eerste tussenkomende partij dat contrast de omgeving soms ten goede komt en men meestal kijkt naar de gebouwen langs dezelfde kant van de straat. Bovendien is harmonie een interpreteerbaar gegeven wat ook volgt uit de toelichting in de verordening. Het is niet duidelijk waarom de verzoekende partij blijft volharden dat enkel haar perceel het referentiebeeld is.

Aan de hand van een fotoverslag verduidelijkt de eerste tussenkomende partij dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogene bouwstijl en het oordeel van de verwerende partij op dat punt terecht is. Om diezelfde reden is er geen sprake van een schending van artikel 6 van de verordening. Wat de schending van artikel 7 van de verordening aangaat, legt de eerste tussenkomende partij uit dat het referentiebeeld geldt voor heel artikel 7 en niet enkel voor §1 van die bepaling. Dat volgt uit de toelichting bij hoofdstuk 3. Het gaat bovendien om bepalingen die veranderlijk zijn en waarvan afgeweken kan worden. De eerste tussenkomende partij stelt dat §1 van artikel 7 een algemene overkoepelende regel inhoudt waarop §2 en §3 een nadere aanvulling zijn wat de nokhoogte en kroonlijsthoogte betreft. Dat vloeit ook voort uit een teleologische interpretatie van artikel 7. Het doel van de verordening is het verzekeren van een goede integratie en harmonie met de omgeving, aldus de eerste tussenkomende partij.

Verder merkt de eerste tussenkomende partij op dat het aantal bouwlagen in overeenstemming is met het referentiebeeld, meer bepaald de woning van de linkerbuur, en dat de verwerende partij overweegt dat het materiaalgebruik evenmin storend is. Zij stelt nog dat de gecreëerde wachtgevel en de overblijvende delen van het dak beperkt zijn. De verzoekende partij lijkt overigens enkel te argumenteren dat de wachtgevel niet afgewerkt zal worden zoals opgelegd door de voorwaarden. Dat is geen ruimtelijk argument. De eerste tussenkomende partij bemerkt nog dat de verzoekende partij langs de ene kant beweert dat de wachtgevels niet worden afgewerkt, maar langs de andere kant bekritiseert dat haar mening niet werd gevraagd bij de materiaalkeuze om de gevels af te werken. De verwerende partij heeft in alle redelijkheid beslist dat een afwerking met grijze gevelbepleistering een duurzaam en esthetisch materiaal is.

Tot slot verduidelijkt de eerste tussenkomende partij dat de bestreden beslissing niet vermeldt dat artikel 4.4.1 VCRO wordt toegepast aangezien de verwerende partij overwoog dat de aanvraag voldoet aan de verordening. Er is bovendien geen sprake van een verkavelingsvergunning. Artikel 4.4.1 VCRO werd niet toegepast.

3.

De tweede tussenkomende partij verwijst naar de overwegingen in het arrest van de Raad nr. RvVb/UDN/1617/066 van 20 maart 2017. Voor het overige sluit zij zich aan bij de uiteenzetting van de verzoekende partij.

4.

De derde tussenkomende partij antwoordt dat zowel de verzoekende partij als de Raad een zeer strikte interpretatie geven aan artikel 7, §2 en §3 van de bouwverordening, die niet strookt met de geest ervan. Er moet wel degelijk rekening worden gehouden met het referentiebeeld, zijnde de kenmerkende bebouwing van de omgeving. De derde tussenkomende partij ondersteunt haar uiteenzetting met een uitvoerig fotoverslag dat volgens haar aantoonst dat er sprake is van een heterogeen straatbeeld, zoals ook de verwerende partij dat in de bestreden beslissing heeft geoordeeld.

De stedenbouwkundige verordening verwijst met het begrip '*onmiddellijke omgeving*' volgens de derde tussenkomende partij uitdrukkelijk naar de VCRO. Op basis van die omgeving komt de verwerende partij niet onredelijk tot de vaststelling dat er sprake is van een heterogeen straatbeeld. De verwerende partij is nagegaan uit welke constructies de onmiddellijke omgeving bestaat en of het project daarmee verenigbaar is. Ook artikel 10 van de verordening verwijst uitdrukkelijk naar het referentiebeeld. Er is volgens de derde tussenkomende partij bijgevolg geen sprake van een schending van de aangehaalde bepalingen. Verder verduidelijkt zij dat artikel 15 van de verordening enkel slaat op de wachtgevel van de aanpalende woning en dus niet van het aangevraagde project. De uit te breiden woning sluit maximaal aan op de wachtgevel van de verzoekende partij, waardoor er slechts beperkte delen overblijven. De scheimuren worden afgewerkt volgens de regels van de kunst, wat ook uit de aanvraag zelf blijkt en tijdens de beroepsprocedure verduidelijkt werd door de aanvrager. De verwerende partij kon daarmee rekening houden.

Verder stelt de derde tussenkomende partij dat artikel 23 van de verordening geen inspraak vereist en enkel bepaalt dat het materiaalgebruik duurzaam, kwalitatief, constructief en esthetisch verantwoord is. De bepaling vereist niet dat het materiaalgebruik wordt afgestemd op dat van de aanpalende woning. Zij benadrukt nog dat betwistingen over scheidingsmuren tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken behoren.

Op het tweede middel antwoordt zij dat de aanvraag niet strijdt met artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening waardoor de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO niet vereist is. De bepaling kan hoe dan ook niet geschonden zijn.

5.

In haar toelichtende nota laat de verzoekende partij nog gelden dat artikel 7 cumulatieve voorwaarden vermeldt en de verordening geen, en dat de VCRO slechts beperkte afwijkingen toelaat. Zij bemerkt dat de woningen waar de verwerende partij naar verwijst aan elkaar grenzende woningen zijn. De referenties die de verwerende partij en de stad Mechelen inroepen, bevestigen volgens de verzoekende partij net dat aan elkaar grenzende woningen gelijk moeten zijn qua hoogte en bouwlagen. Artikel 7 behoeft geen verdere interpretatie. Pas wanneer er geen aanpalende bebouwing is geldt het ruimer referentiekader. Zij stelt dat geen enkele andere woning in het referentiebeeld een bouwdiepte heeft van 15 m. Verder stelt zij nog dat de gemene muur werd opgetrokken zonder inspraak en zij daarvoor nooit toestemming zou hebben verleend. De schending van artikel 4.4.1 VCRO werd reeds in het administratief opgeworpen, maar daar wordt niet op geantwoord.

6.

De eerste en de tweede tussenkomende partij voegen niets wezenlijks meer toe.

7.

De derde tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partij met haar kritiek op de bouwdiepten een nieuw middel ontwikkelt, wat niet op ontvankelijke wijze kan in de toelichtende

nota. Zij laat verder gelden dat de kritiek op het esthetisch karakter van de grijze bepleistering loutere opportunistiekritiek is en de verwijzing naar artikel 662 van het Burgerlijk Wetboek een nieuw middel uitmaakt dat overigens niet relevant is. Voor het overige voegt zij niets wezenlijks toe.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij bekritiseert de verenigbaarheid van de aanvraag met diverse bepalingen van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen en de beoordeling daarvan door de verwerende partij. In eerste instantie zet zij daarbij uiteen dat volgens die verordening niet de omgevende bebouwing relevant is voor de beoordeling van de aanvraag, maar enkel haar eigen aanpalende woning.

Het staat buiten betwisting dat de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen van toepassing is op het voorwerp van de aanvraag.

Artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen luidt als volgt:

“ ...

#### *Artikel 7: Hoogte en bouwlagen*

**§1:** De hoogte en het aantal bouwlagen van een **gebouw** worden bepaald door het **referentiebeeld** en is afgestemd op de linker- of rechterbuur.

**§2:** De **nokhoogte** van een **gebouw**:

- is maximaal 4,5 meter hoger dan de **kroonlijst** en
- is niet lager dan de nokhoogte van het laagste aanpalende **gebouw** en niet hoger dan de **nokhoogte** van het hoogste aanpalende **gebouw**.

**§3:** De **kroonlijsthoogte** van een **gebouw**:

- is niet lager dan de laagste aanpalende kroonlijst;
- is niet hoger dan de hoogste aanpalende kroonlijst

...”

Uit de gegevens van het dossier blijkt, en de partijen betwisten dat ook niet, dat de woning van de verzoekende partij in gekoppeld verband werd opgericht met de woning waarop de aanvraag betrekking heeft. De woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing heeft slechts één aanpalend gebouw, met name de woning van de verzoekende partij.

De aanvraag strekt tot het uitbreiden van een woning. De bouwdiepte op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt uitgebreid tot 15 m. De bouwhoogte achteraan bedraagt na de werken 6 m in plaats van de huidige 2,54 m. Het zadeldak wordt verhoogd en telt een nokhoogte van 11 m en een nieuwe kroonlijsthoogte van 6 m. De woning van de verzoekende partij heeft een nokhoogte van 8,14 m en een kroonlijsthoogte van 3,64 m.

De kroonlijsthoogte van de geplande woning is hoger dan die van de woning van de verzoekende partij. Ook de nokhoogte komt hoger dan de nokhoogte van de woning van de verzoekende partij. Anders dan hoe de eerste en de derde tussenkomende partij dat zien, wijkt de vergunde woning wel degelijk af van artikel 7, §2 en §3 van de stedenbouwkundige verordening die bepalen dat de nokhoogte en de kroonlijsthoogte niet hoger of lager mogen komen dan die van het hoogste/laagste



aanpalende gebouw en de hoogste/laagste aanpalende kroonlijst. *In casu* de enige aanpalende woning van de verzoekende partij.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning en verwijst zij naar het referentiebeeld van de omgeving op basis waarvan zij het aangevraagde vergunbaar acht. Zij overweegt onder meer:

“ ...

*De omgeving van het gevraagde wordt bepaald door residentiële bebouwing bestaande uit voornamelijk eengezinswoningen bestaande uit 1 of 2 bouwlagen en hellend dak. De gevraagde woning vormt een halfopen bebouwing met het links aanpalende pand dat het spiegelbeeld vormt qua gabarit met de woning van de aanvraag (behalve wat betreft de aanbouw). De aanpalende percelen en overliggende percelen zijn onbebouwd. Enige percelen verder bevinden zich woningen met één bouwlaag en hellend dak, schuin tegenover het gevraagde bevinden zich woningen bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Links van de spiegelwoning naast de aanvraag is een meergezinswoning in opbouw bestaande uit 2 bouwlagen met hellend dak. Men kan op zijn minst spreken van een heterogeen straatbeeld met een mengeling van 2 bouwprofielen. Het gevraagde dient enerzijds getoetst te worden aan het onmiddellijk aanpalende, zijnde de tweelingwoning links van de aanvraag, maar ook de ruimere context moet in ogenschouw genomen te worden. De meergezinswoning nog naast de links aanpalende woning heeft minstens evenveel impact op het straatbeeld - en dus op het gevraagde - als de twee gekoppelde kleinere woningen. De deputatie constateert dat het gevraagde gabarit niet vreemd is in het straatbeeld. Daarnaast wordt geoordeeld dat de bestaande woning zeer klein is, te klein om te voorzien in de moderne woonbehoeften van een gemiddeld gezin. De gewenste uitbreidingen en verbouwingen zijn hiervan het gevolg. Het pand overstijgt inderdaad de schaal van het links aanpalende pand. Gelet op het voorgaande en ervan uitgaande dat er ook rekening mag gehouden met toekomstige ontwikkelingen, waarbij kan gesteld worden dat de links aanpalende woning nu ook in de mogelijkheid verkeert een gelijkaardige uitbreiding te doen, is de deputatie van mening dat de gevraagde schaalvergroting aanvaardbaar is.*

...”

De overwegingen in de bestreden beslissing en de argumentatie van de eerste en de derde tussenkomende partij gaan voorbij aan het gegeven dat noch artikel 7, §2 noch §3 van de stedenbouwkundige verordening melding maken van het referentiebeeld als uitgangspunt bij de beoordeling van de nokhoogte en de kroonlijsthoogte van de aangevraagde woning. Uit die bepalingen volgt onbetwistbaar en voldoende duidelijk dat zowel voor de kroonlijsthoogte als de nokhoogte van het aangevraagde enkel de aanpalende woning, dit is de woning van de verzoekende partij, het relevant beoordelingselement is. De argumentatie van de eerste tussenkomende partij dat §2 en §3 van artikel 7 slechts een nadere aanvulling zijn van §1 van datzelfde artikel doet niet terzake. Immers zelfs in die hypothese kunnen de nokhoogte en de kroonlijsthoogte niet afwijken van wat bepaald staat in diezelfde bepalingen.

De eerste en de derde tussenkomende partij halen onterecht aan dat de strikte visie van de Raad zoals vooropgesteld in het arrest van 20 maart 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/0669 indruist tegen de geest van de stedenbouwkundige verordening. Hoewel de stedenbouwkundige verordening interpretatie- en appreciatiemarge laat wanneer een constructie getoetst moet worden aan het referentiebeeld van de omgeving, is dat niet het geval voor de huidige aanvraag. Uit artikel 7, §2 en §3 volgt net dat voor de kroonlijst- en de nokhoogte niet het referentiebeeld het relevante beoordelingscriterium, maar wel en uitsluitend de aanpalende bebouwing. De overwegingen in de

bestreden beslissing dat er verordenend wordt opgelegd dat bij nieuwbouw, functiewijziging of herbouw de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte in harmonie moet zijn met het referentiebeeld en er niet verwezen kan worden naar bestaande gebouwen die niet in harmonie zijn met het referentiebeeld, en de ruimtelijke beoordeling op basis van dat referentiebeeld, zijn dan ook niet dienstig.

De verwerende partij gaat in de bestreden beslissing weliswaar in op de woning van de verzoekende partij maar overweegt dat de aangevraagde verbouwing overeenstemt met het referentiebeeld van de omgeving. Wat de woning van de verzoekende partij betreft argumenteert zij dat het aangevraagde inderdaad de schaal van het links aanpalende pand overstijgt. Aangezien de verzoekende partij ook in de mogelijkheid verkeert om een gelijkaardige uitbreiding te doen, is de verwerende partij van mening dat de gevraagde schaalvergroting aanvaardbaar is.

De Raad treedt die argumentatie niet bij. De verwerende partij gaat volledig voorbij aan de bepaling van artikel 7, §2 en §3 en onderstreept opnieuw het referentiebeeld van §1 dat niet van toepassing is op de kroonlijsthoogte en de nokhoogte ten aanzien van het gebouw van de verzoekende partij. Net daar waar artikel 7, §2 en §3 uitdrukkelijk de aanpalende woningen vooropstellen als beoordelingscriterium meent de verwerende partij voorbij te kunnen gaan aan die bepaling door te wijzen op een mogelijke en bovendien louter hypothetische toekomstige uitbreiding van de woning van de verzoekende partij. De verwerende partij schendt in haar beslissing dan ook de dwingende bepaling van de stedenbouwkundige verordening die zij conform artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°,a) moet toepassen.

De eerste tussenkomende partij tracht nog soelaas te vinden in een teleologische interpretatie van artikel 7, §2 en §3 waardoor de bepaling in die zin uitgelegd moet worden dat alsnog het referentiebeeld bepalend zou zijn. Anders dan hoe de eerste en de derde tussenkomende partij dat zien, maken artikel 7, §2 en §3 van de stedenbouwkundige verordening op zich voldoende duidelijke verordenende stedenbouwkundige voorschriften uit en vereisen zij geen interpretatie.

3.

Op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet toegestaan worden. Voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt in een tweede middel dat de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO niet vervuld zijn, met name dat de afwijkingen niet beperkt zijn. De nokhoogte en kroonlijsthoogte wordt volgens de verzoekende partij voorzien op respectievelijk elf en zes meter, terwijl slechts 8,14 meter en 3,64 meter zou toegelaten kunnen worden. Hierbij wordt uitgegaan van het gabariet van de aanpalende woning van de verzoekende partij.

Zoals hierboven reeds geoordeeld wijkt de aanvraag wel degelijk af van artikel 7, §2 en §3 van de bouwverordening. Aangezien de bepaling zelf geen afwijking toelaat kon de vergunning enkel verleend worden met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Het komt de Raad niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te treden, dat in het kader van de te nemen herstelbeslissing en binnen haar discretionaire vergunningsbevoegdheid gebeurlijk en met inachtnaam van eventuele hinderaspecten dient te oordelen of een afwijking mogelijk is van het

referentiebeeld, zoals dit volgens artikel 7, §1 van de stedenbouwkundige verordening voorligt en van de bepaling van de nokhoogte en kroonlijsthoogte, zoals bepaald door artikel 7, §2 en §3.

Een dergelijke afweging ligt thans echter niet voor. In tegendeel besluit de verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat er geen sprake is van een strijdigheid met de stedenbouwkundige verordening.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## **VII. KOSTEN**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In de toelichtende nota vraagt de verzoekende partij om de kosten *'in solidum'* ten laste te leggen van de verwerende en de tussenkomende partijen met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 1.680 euro, zijnde het maximumbedrag vermeerderd met 20% wegens de complexiteit van de zaak.

2.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verzoekt de eerste tussenkomende partij om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partij met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro.

### *Beoordeling door de Raad*

Op grond van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

Artikel 33 DBRC-decreet werd gewijzigd door artikel 10 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtscolleges betreft en voorziet thans in de mogelijkheid om een rechtsplegingsvergoeding op te leggen.

Artikel 22, eerste lid van het wijzigingsdecreet van 9 december 2016 bepaalt evenwel dat op de beroepen die werden ingediend vóór de inwerkingtreding van het decreet onder meer artikel 33 van het DBRC-decreet van toepassing is zoals het gold vóór de inwerkingtreding van dit decreet.

Het verzoekschrift dateert van 21 december 2016 en dus van voor de inwerkingtreding van het decreet van 9 december 2016 op 24 april 2017. Bijgevolg kan de Raad niet ingaan op het verzoek van zowel de verzoekende als de eerste tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Steven BOONEN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Ingrid KNAPEN is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen is ontvankelijk.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op de percelen gelegen te 2800 Mechelen en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nummers 606N en 606P.
5. 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.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 375 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 mei 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH