

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0038 van 27 januari 2015
in de zaak 1213/0496/A/2/0460

In zake:

1. de heer **Bert OTTO**
2. de heer **M. FRIEDERICH**S

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Griet CNUDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomen
de partij:

de bvba **MAX ENTERPRISES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 26 maart 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde van 8 oktober 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de regularisatie van een vergunde en reeds gebouwde ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2970 Schilde, Mastendreef 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 381 S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 juni 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Griet CNUUDE die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende en tussenkomenende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 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 het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba MAX ENTERPRISES verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 5 juni 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomenende partij is de aanvrager van de vergunning.

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

IV. FEITEN

1.

Op 27 juli 2009 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning. Tegen deze beslissing wordt geen beroep ingesteld.

Op 23 augustus 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de aanpassing en uitbreiding van een reeds vergunde, te bouwen eengezinswoning. Tegen deze beslissing wordt geen beroep ingesteld.

2.

Op 24 september 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "REGULARISATIEDOSSIER VAN EEN VERGUNDE EN REEDS GEBOUWDE EENGEZINSWONING".

In de beschrijvende nota bij de aanvraag wordt het volgende gesteld:

"...

RUIMTELIJKE CONTEXT VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN

Het feitelijk uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken of handelingen worden gepland :

De vergunde woning werd reeds gebouwd volgens de plannen, dd. 05.05.2010. Ten opzichte van dit vergunde plan zijn tijdens de uitvoering enkele wijzigingen uitgevoerd. Hiervoor wordt huidig regularisatiedossier ingediend.

De zoneringsgegevens van het goed :

REEDS GEBOUWDE EN VERGUNDE EENGEZINSWONING :

- voorgevelbreedte : 26,57 m.*
- diepte zijgevels : 10,80 en 17,87 m.*
- hoogte dakrand voorgevel : 6,77 m. vanaf niveau gelijkvloers*
- hoogte nok : 12,54 m. vanaf niveau gelijkvloers*

TE REGULARISEREN EENGEZINSWONING :

- voorgevelbreedte : 26,57 m.*
- diepte zijgevels : 10,80 en 17,87 m.*
- hoogte dakrand voorgevel : 6,77 m. vanaf niveau gelijkvloers*
- hoogte nok : 13,42 m. vanaf niveau gelijkvloers*

...

INTEGRATIE VAN DE GEPLANDE WERKEN OF HANDELINGEN IN DE OMGEVING

De vergunde woning werd reeds gebouwd volgens de vergunde plannen, dd. 05.05.2010. Door een foutieve uitvoering tijdens de werken kon het platte dakgedeelte tussen de 2 schouwen van het hoofdgebouw niet worden uitgevoerd, maar diende het voorziene dakvlak te worden doorgetrokken tot aan de nok. Hierdoor is het dakvlak iets groter dan voorzien. De hoogte van de dakrand en de helling van het dakvlak zijn niet gewijzigd.

In het dakvlak van de linker zijvleugel werd een bijkomende kleine daklucarne voorzien. In het dakvlak van het hoofdvolume aan de achtergevel werden 2 bijkomende daklucarnes voorzien. De voorziene velux in de dressing (achtergevel) werd aangepast naar een dakraam.

In de zijgevel links werden enkele ramen aangepast qua uitzicht en inplanting en kwam er 1 klein raam bij op de 1^e verdieping.

In de linkerzijvleugel werd de voorziene bovendakse schouw thv de nok niet uitgevoerd. Er werd wel een bijkomend afdakje voorzien als houtberging.

De indeling van de ruimtes op de 2^e verdieping werd eveneens aangeduid op de plannen.

..."

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woonpark.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 8 juli 1957 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 3 'Schilde Bergen deel I', meer bepaald in een zone voor landelijke bebouwing 3000m²/40m.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er wordt geen openbaar onderzoek gehouden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde verleent op 8 oktober 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

De bestaande toestand:

Op het perceel werd er op 27/7/2009 een vergunning verleend voor een vrijstaande ééngezinswoning.

Later op 23/8/2010 werd er een vergunning verleend voor het aanpassen en uitbreiden van een reeds vergunde te bouwen ééngezinswoning.

De bestaande woning is een open bebouwing van +/- 318m² op een perceel 3200m².

De woning werd vergund met een afwijking op de gevelbreedte.

Het perceel is niet gelegen in de dorpskern maar in een residentiële woonwijk.

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing.

Het karakter en de stijl in de omliggende omgeving is een mix van verschillende stijlen.

De straat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg.

De aanvraag:

De nieuwe aanvraag betreft de regularisatie van een reeds vergunde ééngezinswoning 2010/166.

De vergunde woning werd reeds gebouwd volgens de plannen, 2010/166.

Ten opzichte van dit vergunde plan zijn tijdens de uitvoering enkele wijzigingen uitgevoerd.

Het platte dakgedeelte tussen de 2 schouwen van het hoofdgebouw kon niet worden uitgevoerd maar diende het voorziene dakvlak te worden doorgetrokken tot aan de nok. Hierdoor is het dakvlak iets groter dan voorzien.

De hoogte van de dakrand en de helling van het dakvlak zijn niet gewijzigd.

In het dakvlak van de linker zijvleugel werd een bijkomende kleine daklucarne voorzien.

In het dakvlak van het hoofdvolume aan de achtergevel werden 2 bijkomende daklucarnes voorzien. De voorziene velux in de dressing (achtergevel) werd aangepast naar een dakraam.

In de zijgevel links werden enkele ramen aangepast qua uitzicht en inplanting en kwam er 1 klein raam bij op de 1ste verdieping.

In de linkerzijvleugel werd de voorziene bovendakse schouw thv de nok niet uitgevoerd. er werd wel een bijkomend afdakje voorzien als houtberging.

De indeling van de ruimtes op de 2de verdieping werd eveneens aangeduid op de plannen.

Vergunde ééngezinswoning:

- voorgevelbreedte: 26,57m
- diepte zijgevels: 10,80m en 17,87m
- hoogte dakrand voorgevel: 6,77m vanaf niveau gelijkvloers
- hoogte nok: 12,54m vanaf niveau gelijkvloers

Te regulariseren ééngezinswoning:

- voorgevelbreedte: 26,57m
- diepte zijgevel: 10,80m en 17,87m
- hoogte dakrand voorgevel: 6,77m vanaf niveau gelijkvloers
- hoogte nok: 13,42m vanaf niveau gelijkvloers.

De aanvraag is conform met de geldende voorschriften.

Functionele inpasbaarheid:

Het perceel is gelegen in woonpark en in een goedgekeurd bpa Schilde Bergen deel 1, in de zones voor landelijke bebouwing 3000m²/40m.

De aanvraag betreft de regularisatie van een bestaande eengezinswoning.

Het bpa bepaalt:

Artikel 18 - ZONES VOOR LANDELIJKE BEBOUWING 3000 M²/40 M.

B. Bebouwing: a) Bestemming: uitsluitend voor alleenstaande of ten hoogste twee tegen elkaar gebouwde woningen. In het laatste geval moeten de twee woningen gelijktijdig opgericht worden en één architecturaal geheel vormen.

b) Winkels, ambachtelijke bedrijven en nijverheid zijn verboden.

Het project is functioneel inpasbaar op het perceel.

De Schaal:

Het bpa bepaalt:

Artikel 18 — ZONES VOOR LANDELIJKE BEBOUWING 3000 M²/40 M.

B. Bebouwing:

c) gevelbreedte: minimum 10m, maximum de helft der kavelbreedte, gemeten op de bouwlijn.

d) bouwdiepte: maximum 20m tussen de voorgevel en de achtergevel.

Artikel 4 Bouwstroken, bouwlijnen en afstand tot kavelgrenzen

De verschillende bouwzones zijn op het plan begrensd door hetzij:

Artikel 4 — BOUWSTROKEN, BOUWLIJNEN en AFSTAND TOT KAVELGRENZEN

De verschillende bouwzones zijn op het plan begrensd door hetzij:

a. Verplichte gevelbouwlijnen, waarlangs het bouwen der respectieve gevels op de aangeduide lijnen verplichtend is.

b. Uiterste bouwlijnen, die enkel de uiterste grens aanduiden, waarbinnen de gebouwen

mogen opgericht worden.

c. Nochtans moeten alle hoofdgebouwen op ten minste DRIE meter afstand van ieder eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, verwijderd blijven, behoudens in de gevallen waar het bouwen van twee of meer woningen in aaneengesloten verband voorzien of toegelaten is. In dit laatste geval geldt de te behouden afstand van drie meter voor al de vrijstaande buitenmuren dezer gebouwen.

d. voor alle gedeelten van hoofdgebouwen zonder verdieping en niet hoger dan 3m (gemeten vanaf straatpeil tot bovenrand kroonlijst), wordt deze verplichte minimumafstand tot eigendomsgrenzen teruggebracht tot 2m.

...

De vergunning 2010/166 werd vergund met een afwijking op de gevelbreedte, deze afwijking wordt niet verzwaard.

De nieuwe aanvraag is conform met de geldende voorschriften.

Ruimte en bouwdichtheid:

Het bpa bepaalt dit punt niet.

Het perceel heeft een oppervlakte van 3200m².

Het betreft een reeds vergunde eengezinswoning van 318m².

Gelet op het feit dat de grondoppervlakte idem blijft aan de vergunning 2010/166.

Gelet op de ligging in woonpark, buiten de dorpskern, in een residentiële woonwijk is de voorgestelde dichtheid van een woning van 318m² op een perceel van 3200m² (niet meer dan 10%) in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Visuele vormelijke aspecten:

Het bpa bepaalt:

Artikel 5 MATERIALEN EN UITERLIJKE AFWERKING DER GEBOUWEN

a. Alle vrijstaande zijgevels van alleenstaande of in groepsverband aangebouwde gebouwen, moeten als één architecturaal geheel afgewerkt worden, en bekleed met behoorlijke gevelmaterialen die esthetisch gelijkwaardig zijn aan deze van de voorgevel.

b. Betonstenen of bouwblokken bestaande uit een beton-agglomeraat, zijn niet toegelaten als gevelsteen, tenzij bekleed of geverfd met daartoe geëigende materialen, die esthetisch verantwoord zijn. (x)

c. Het algemeen uitzicht en de keuze der materialen der op te richten gebouwen moeten in harmonie zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

d. Indien gebouwd wordt tegen één of meer reeds bestaande gebouwen, dan moeten aard en kleur der gevelmaterialen en van de dakbedekking alsmede gevelhoogte en dakhellingen in overeenstemming zijn met deze van het bestaande gebouw, het meest maatgevend geldend voor de esthetische aanpassing.

e. Voor gebouwen op te richten in groepsverband en die deel uitmaken van een aaneengesloten bouwblok, zal het algemeen ontwerp en de keuze der materialen voor het gehele bouwblok eerst moeten goedgekeurd worden door de Minister van Openbare Werken en Wederopbouw op voorstel van het Schepencollege, vóór aflevering van de toelating tot bouwen voor het geheel of een gedeelte van dit bouwblok.

f. Alle gevels of muren van bijgebouwen, aanhorigheden, afsluitmuren, poorten en van gelijk welke andere constructie die niet op gemene erfscheidingen staan, moeten als gevels behoorlijk afgewerkt worden.

g. Alle gevels of muren als onder f. reeds genoemd, die uitgeven op de wegenis of die er

aan palen, al of niet achter een voortuinstrook, vallen onder dezelfde verplichtingen als de voorgevels der hoofdgebouwen.

(x) Hetzelfde geldt voor al de gevels op te trekken in gewone machinale baksteen (b.v. Boomse of Kempische machiensteen).

De materialen blijven idem aan de vergunde woning 2010/166.

De materialen zijn niet strijdig met de geldende voorschriften van het bpa.

Het bpa spreekt zich niet uit over bouwstijlen.

Het ontwerp van het gebouw is aanvaardbaar in de omgeving.

Mobiliteitsaspecten:

Het bpa behandelt het mobiliteitsaspect niet.

De woning voorziet een dubbele garage.

Het perceel is groot genoeg voor parkeergelegenheid.

De realisatie van het project kan weinig invloed hebben op de mobiliteit van de omgeving.

Er zijn geen cultuurhistorische aspecten op het perceel of in de onmiddellijke omgeving.

Het bodemreliëf wordt niet of weinig gewijzigd.

Het ontwerp zal geen invloed hebben op gezondheid, veiligheid.

Gelet op de vergunning 2010/166 die werd vergund met een afwijking op de gevelbreedte.

Deze afwijking wordt niet verzwaard.

Enkel de nokhoogte wijzigt van afmetingen de overige afmetingen blijven behouden.

Conclusie:

Het project is aanvaardbaar op het perceel en in de omgeving.

Gelet op het feit dat het ontwerp niet storend is in de omgeving.

Het advies is gunstig.

toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

de gevraagde constructie is functioneel inpasbaar in de omgeving

de aangevraagde constructie heeft weinig tot geen invloed op de plaatselijke mobiliteit

de grootte van de constructie is in verhouding met de bestaande constructies in de onmiddellijke omgeving

Het project gebruikt de beschikbare ruimte op het perceel op een aanvaardbare wijze

het project overschrijdt niet de normale bouwdichtheid in de omgeving

Het ontwerp is aanvaardbaar en past zich voldoende in de omgeving

Er bevinden zich geen cultuurhistorische elementen op het perceel of de onmiddellijke omgeving

Het ontworpen terreinprofiel is aanvaardbaar, rekening houdend met de profielen van de burens en de ligging van de straat t.o.v. de constructies.

De aanvrager dient alle maatregelen te nemen om de hinder (wateroverlast, licht, schaduw) te beperken tot een voor de omgeving aanvaardbaar niveau.

De aanvrager mag geen werken uitvoeren die de leefgezondheid van de omgeving kan aantasten.

De realisatie van de aanvraag heeft enkel een voor de omgeving aanvaardbare aantasting van het gebruiksgenot van andere eigendommen.

De constructie heeft geen effect op de veiligheid van andere percelen

De aanvraag tast de elementaire principes van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zoals gesteld in artikel 1.1.4 van VCRO niet aan: De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 08/10/2012 HET VOLGENDE:

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

De voorwaarden opgelegd door de adviesverlenende instanties na te leven.

de voorwaarden opgelegd in vergunning 2010/166 blijven gelden (1)

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

..."

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 januari 2013 beslist de verwerende partij op 24 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historie van de aanvraag:

De aanvraag gaat over de regularisatie van de aanpassingen aan een vergunde eengezinswoning. De bestaande woning is een open bebouwing van ca. 318m² op een perceel met een totale perceelsoppervlakte van 3200m². Tijdens de uitvoering van de werken zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Het platte dakgedeelte tussen de twee schouwen van het hoofdgebouw kon niet worden uitgevoerd. Hierdoor diende het voorziene dakvlak te worden doorgetrokken tot aan de nok. Hierdoor is het dakvlak iets groter dan voorzien. De hoogte van de nok bedraagt nu 13,42m ipv de vergunde 12,54m. In het dakvlak van de linker zijvleugel werd een bijkomende kleine daklucarne voorzien. In het dakvlak van het hoofdvolume werden twee bijkomende daklucarnes voorzien. De voorziene velux in de dressing (achtergevel) werd aangepast naar een dakraam. In de

zijgevel links werden enkele ramen aangepast qua uitzicht en inplanting en kwam er 1 klein raam bij op de eerste verdieping. In de linkerzijvleugel werd de voorziene bovendakse schouw thv de nok niet uitgevoerd, er werd wel een bijkomend afdakje voorzien als houtberging.

De aanvraag is gelegen in een residentiële woonwijk te Schilde.

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woonpark.

...

Gelet op de stedenbouwkundige vergunningen die in 2010 en 2009 werden afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Schilde en dat hiertegen geen beroepsprocedures zijn opgestart kan er van uitgegaan worden dat de woning een vergunde, constructie betreft.

In 2009 werd een vergunning verleend voor de nieuwbouw van een vrijstaande eengezinswoning. De woning had toen al een oppervlakte van 304m² en een gevelbreedte van 25,90m. De nokhoogte bedroeg toen 12,54m. Omdat de gevelbreedte meer dan de helft van de kavelbreedte bedroeg, werd een openbaar onderzoek gehouden, zodat kon worden afgeweken tov het van toepassing zijnde BPA.

In 2010 werd een vergunning verleend voor de regularisatie van deze woning met een totale oppervlakte van 318m². Er werd toen reeds geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de gewestplanbestemming woonparkgebied.

Met voorliggende aanvraag wordt een regularisatie aangevraagd voor wat betreft de bouwhoogte en de dakvorm. De overeenstemming van de woning met de gewestplanbestemming kan, gelet op de vorige vergunningen, gunstig beoordeeld worden.

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BPA Schilde Bergen deel I dd. 8 juli 1957 situeert de aanvraag zich in 'zones voor landelijke bebouwing 3000m²/40m'.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

Er is in het BPA geen specifieke bepaling opgenomen voor wat betreft de bouwhoogte. Enkel onder artikel 5 wordt vermeld dat de gebouwen in harmonie moeten zijn met het karakter en het uitzicht der omgeving.

Gelet op de vorige vergunningen is het gebouw grotendeels vergund. Enkel voor wat betreft de dakhoogte en vorm wordt met voorliggende aanvraag een regularisatie aangevraagd. Uit de vorige vergunningen blijkt dat het gebouw toen reeds in harmonie werd beschouwd met haar omgeving. Een hoogteverschil van ca. 90cm zal deze harmonie niet verbreken.

De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.

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

De aanvraag is in overeenstemming met het BPA. Hierin zit de toetsing met de goede ruimtelijke ordening grotendeels vervat.

Beroepers halen aan dat hun woongenot en privacy worden geschonden door het bombastische gebouw, dat een rechtstreekse inkijk mogelijk maakt naar hun eigendommen. Deze wordt tijdens de hoorzitting gestaafd met bijkomende argumentatie. Dergelijke hinder is echter te nuanceren. Het volledige gebouw bevindt zich op een

perceel met een totale oppervlakte van ca. 3000m². Ten opzichte van de rechter perceelsgrens houdt het gebouw een afstand van ca. 8m en tov de linker perceelsgrens betreft dit een afstand van ca. 5m. Dergelijke afstanden zorgen ervoor dat de hinder en inkijk naar de aanpalende gebouwen drastisch verminderd. Ook dient men rekening te houden met de voorgaande vergunningen die werden afgeleverd voor het gebouw.

Voorliggende aanvraag betreft louter de regularisatie van de bouwhoogte en de dakvorm. Gelet op het feit dat de bouwhoogte toeneemt met slechts 90 cm en dat er in de ruimtes van de bovenste verdiepingen slechts slaapruimtes worden voorzien, kan er geoordeeld worden dat de hinder door voorliggende aanvraag eerder beperkt zal zijn en eigen is aan het wonen op zich. Bovendien bleek uit de hoorzitting dat het zwembad dichterbij de perceelsgrens gelegen is, dan de kwestieuze woning.

De gangbare afstandsregels voor woongebieden (en hier specifiek voor woonparkgebieden) worden ruimschoots gerespecteerd.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en kan voor vergunning in aanmerking komen.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 17 januari 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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 belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen zich op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO om hun belang bij de voorliggende vordering aan te tonen.

De eerste verzoekende partij meent dat zij als eigenaar en bewoner van de aanpalende panden en percelen belang heeft bij de vordering aangezien er een rechtstreekse inkijk op haar zwembad en tuin ontstaat door de uitvoering van de bestreden vergunning. Zij verwijst in dit verband naar de uiteenzetting onder de middelen.

De tweede verzoekende partij meent dat zij als aanpalende buur eveneens belang heeft bij de vordering aangezien zij door de uitvoering van de bestreden vergunning een negatieve impact ervaart op de draagkracht van de omgeving. Dit belang zou verder in het verzoekschrift gestaafd worden.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Zij stelt dat de verzoekende partijen niet op afdoende wijze de hinder of nadelen die zij menen te zullen ondervinden, omschrijven, en dat zij enkel verwijzen naar de middelen.

Artikel 11, 5° van het Procedurebesluit stelt volgens de tussenkomende partij zeer duidelijk dat een verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten over het belang van de verzoekende partij. Het gaat dan ook niet op en het volstaat niet te verwijzen naar de uiteenzetting onder de middelen aangezien deze uiteenzetting betrekking heeft op de vermeende wettigheidsgebreken waarmee de bestreden beslissing zou zijn behept en een apart onderdeel van het verzoekschrift uitmaakt.

In ondergeschikte orde wijst de tussenkomende partij erop dat de Raad herhaaldelijk geoordeeld heeft dat het loutere nabuurschap niet volstaat om als belanghebbende te worden aangemerkt.

In verder ondergeschikte orde stelt de tussenkomende partij dat er geen causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij menen te zullen ondervinden.

De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift alleen maar kritiek geuit hebben op de stedenbouwkundige vergunningen van 27 juli 2009 en 23 augustus 2010.

Het is de tussenkomende partij een raadsel hoe de met de bestreden beslissing vergunde werken, die alleen betrekking hebben op een hogere nokhoogte en een andere dakvorm, kunnen leiden tot inijk of schending van privacy dan wel een overschrijding van de draagkracht van de omgeving.

Ten slotte, in uiterst ondergeschikte orde, maken de verzoekende partijen volgens de tussenkomende partij niet aannemelijk dat hun privacy zal worden aangetast nu de woning van de tussenkomende partij de ter zake geldende voorschriften van het van toepassing zijnde BPA respecteert, met name de afstanden tot de perceelsgrenzen zoals vermeld in artikel 4 van het BPA.

3.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota (getiteld 'toelichtende nota') dat de vraag of de vrees van de verzoekende partijen al dan niet terecht is, en of het middel dat zij ter zake ontwikkelen, al dan niet ontvankelijk en/of gegrond wordt bevonden, een beoordeling van de middelen betreft, en geen afbreuk doet aan de vaststelling dat zij in hun verzoekschrift hinder en nadelen hebben omschreven.

Zij wijzen er verder op dat het belang dat zij dienen aan te tonen zich onderscheidt van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel en dat, in tegenstelling tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, het belang niet noodzakelijk in een afzonderlijk deel van het verzoekschrift moet worden toegelicht.

Het volstaat volgens de verzoekende partijen dat het bestaan van de hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk of aannemelijk wordt gemaakt.

De verzoekende partijen verwijzen naar een passage uit het verzoekschrift onder het derde middel. Zij stellen ook vast dat de tussenkomende partij niet betwist dat de verzoekende partijen

eigenaars en bewoners zijn van de woningen en tuinen gelegen naast het betrokken bouwperceel en dat zij evenmin de afstanden van de inplanting van het pand betwist. De hinder en nadelen zijn dan ook voldoende aannemelijk.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing een belanghebbende is die beroep kan instellen bij de Raad.

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit vereist dat het inleidend verzoekschrift een omschrijving moet bevatten van het belang van de verzoekende partijen.

Uit deze bepalingen volgt dat de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder en nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken en de aard en omvang concreet omschrijven. Bovendien moeten zij aantonen dat er een causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, kan de Raad bij de beoordeling van het belang van de verzoekende partijen rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van aanpassingen aan een vergunde en gebouwde eengezinswoning.

Zoals blijkt uit de gegevens van het dossier heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde voor het bouwen van deze woning op 27 juli 2009 een stedenbouwkundige vergunning verleend aan de tussenkomende partij. Op 23 augustus 2010 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schilde aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de aanpassing en uitbreiding van de op 27 juli 2009 vergunde eengezinswoning, die toen echter nog niet gebouwd was. Na de vergunning van 23 augustus 2010 werd de woning gebouwd.

De verzoekende partijen betwisten niet dat zij deze vergunningen van 27 juli 2009 en 23 augustus 2010 niet in rechte hebben aangevochten en dat beide vergunningen definitief zijn geworden.

In het licht van deze omstandigheden kan het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering slechts aanvaard worden indien het belang waarop zij zich steunen, geënt is op de aanpassingen aan de vergunde eengezinswoning die met de bestreden beslissing werden geregulariseerd. De verzoekende partijen moeten dus aannemelijk maken dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden van de te regulariseren aanpassingen aan de eengezinswoning.

Uit de omschrijving van het voorwerp van de aanvraag in de bestreden beslissing, blijkt dat de bestreden beslissing betrekking heeft op de volgende aanpassingen:

- het doortrekken van het eerder voorziene platte dakvlak tot aan de nok, met als gevolg dat het dakvlak iets groter is als voorzien en de hoogte van de nok 13,42m in de plaats van de vergunde 12,54m bedraagt. De hellingsgraad van het dak verandert niet noch de kroonlijsthoogte

- het voorzien van een bijkomende kleine daklucarne in het dakvlak van de linker zijvleugel
- het voorzien van twee bijkomende daklucarnes in het dakvlak van de achterzijde van het hoofdvolume
- het aanpassen van de voorziene velux in de dressing (achtergevel) naar een dakraam
- in de zijgevel links het aanpassen van enkele ramen qua uitzicht en inplanting en het voorzien van een bijkomend klein raam op de eerste verdieping
- in de linkerzijvleugel het niet uitvoeren van de voorziene bovendakse schouw ter hoogte van de nok
- het voorzien van een bijkomend afdakje voorzien als houtberging

3.

3.1.

De eerste verzoekende partij is de eigenaar en bewoner van de woning die rechts van de woning die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing gelegen is. Zij meent dat er door de uitvoering van de bestreden vergunning rechtstreekse inkijk ontstaat in haar zwembad en tuin.

De eerste verzoekende partij verwijst naar de uiteenzetting onder de middelen.

De Raad stelt vast dat het derde middel een paragraaf bevat over de inkijk, waarin de verzoekende partijen stellen dat uit de foto's duidelijk blijkt dat er sprake zal zijn van een rechtstreekse inkijk door de burens in de tuin en het zwembad van de eerste verzoekende partij, dat deze inkijk niet gemilderd kan worden aangezien ze zich realiseert op alle bouwlagen van de bestreden constructie en een scherm van die hoogte niet realiseerbaar is en dat de inkijk eenzijdig is.

Onder het eerste middel zetten de verzoekende partijen ook nog uiteen dat uit de foto's van de huidige toestand en de vergelijking van deze toestand met de vergunde plannen blijkt dat het raam in de achtergevel van het bijgebouw een pak groter is uitgevoerd dan hetgeen werd vergund, dat de vergunning geen toestemming bevat om de twee ramen aan het balkon in de zijgevel uit te voeren tot op de grond derwijze dat men het balkon kan betreden terwijl de werken in uitvoering dit wel mogelijk maken en dat het ook zo lijkt dat de ramen op de eerste verdieping de bouwheer toegang kunnen verschaffen op het balkon waardoor de privacy van de verzoekende partijen nog meer wordt geschonden.

3.2.

De tweede verzoekende partij, die links van de betrokken woning woont, meent dat zij als aanpalende buur eveneens belang heeft bij de vordering omdat zij door de uitvoering van de bestreden vergunning een negatieve impact zou ervaren op de draagkracht van de omgeving. Dit belang zou verder in het verzoekschrift gestaafd worden.

De Raad stelt vast dat alleen onder het derde middel relevante overwegingen te vinden zijn over de mogelijke negatieve impact op de draagkracht van de omgeving.

Daarin zetten de verzoekende partijen uiteen dat de totale bebouwde oppervlakte van de woning 318m² bedraagt en afwijkt van de bouwstijl in de omgeving door overschrijding van de gangbare hoogte van de omgevende gebouwen, bouwstijl en volume, dat het gebouw bombastisch is en de omvang ervan buiten verhouding is ten aanzien van de omgevende bebouwing en de druk op het perceel en de omgeving niet redelijk is. Over het volume stellen de verzoekende partijen dat het sterk afwijkt van het bouwvolume van de omgeving en meer concreet dat daar waar de aanpalende gebouwen minder dan 250m² omvatten, de bestreden bebouwing 314m² omvat.

In het onderdeel over de hoogte stellen de verzoekende partijen meer concreet:

“78. Aanvankelijk werd een vergunning aangevraagd voor de bouw van een villa met een nokhoogte van 12,54 meter terwijl er in werkelijkheid een pand werd gebouwd met een totale hoogte van 13,42 meter. Het verschil is substantieel en bedraagt maar liefst 11 % ten opzichte van de oorspronkelijk aangevraagde bouwhoogte die op zich de uiterste grenzen van het aanvaardbare bereikte. De woning van Verzoekende Partijen alsook de woningen in de buurt zijn immers een pak lager, ongeveer 4 meter.

79. Doordat de hoogte substantieel afwijkt van de bestaande bebouwing, wordt de draagkracht van de plaatselijke ordening manifest verstoord. Het gaat dan ook geenszins op dat deze afwijking die duidelijk de draagkracht van de omgeving overschrijdt, zonder openbaar onderzoek vergund werd.

80. Bovendien blijkt uit het Gewestplan Antwerpen dat rekening moet gehouden worden met de bouwlagen van de omliggende woningen : de aanvullende voorschriften van het Gewestplan Antwerpen bepalen dat de maximale bouwhoogte wordt afgestemd op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogtes.

81. Afstemmen moet bij gebreke aan eigen definiëring in het Gewestplan begrepen worden volgens de spraakwoordelijke betekening : zie Van Dale. Afstemmen betekent : aanpassen, afregelen, afstellen, bijstellen, instellen, op één lijn brengen, regelen.

82. Welnu, de bouwhoogte kan om die reden niet meer bedragen dan de hoogte van de gelijkvloerse verdieping + één verdieping. De bestreden vergunning maakt de bouw van een pand met drie bouwlagen (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping) mogelijk daar waar de onmiddellijke omgevende woningen slechts over 2 bouwlagen beschikken. Het gebouw heeft een intrinsiek storend karakter en kon om die reden wettelijk niet vergund worden.”

4.

Na onderzoek van de plannen dient de Raad samen met de tussenkomende partij vast te stellen dat geen enkele van de met de bestreden beslissing geregulariseerde aanpassingen, in het bijzonder de nieuwe daklucarnes en het dakraam in de dressing, (in vergelijking met de vorige vergunde toestand) bijkomende inkijk lijken te kunnen veroorzaken in de tuin en het zwembad van de eerste verzoekende partij. In de achtergevel waren immers, op grond van de vorige vergunning, reeds twee daklucarnes vergund zodat het uitzicht in de eerste plaats en vooral het gevolg is van het reeds bestaan van daklucarnes in deze achtergevel, wat reeds bij een vorige, niet aangevochten vergunning is toegestaan. Het zelfde dient gesteld omtrent de wijziging van velux naar dakraam in de dressing. Wat de kleine daklucarne in de linkerzijgevel betreft, lijkt het helemaal niet duidelijk hoe dit een bezwarend uitzicht op de eigendom van de verzoekende partijen zou hebben. Ook de aanpassingen van bestaande ramen verzwaren het uitzicht niet en met betrekking tot deze ramen wordt in het verzoekschrift ook niet gesteld dat deze een rechtstreeks bezwarend uitzicht geven op de eigendommen van de verzoekende partijen.

Ook de uiteenzetting van de verzoekende partijen onder de middelen biedt niet de nodige verduidelijking ter zake. Uit de hierboven aangehaalde overwegingen van de verzoekende partijen over de inkijk, blijkt dat de eerste verzoekende partij alleen maar de inkijk aanklaagt die zij als gevolg van het bouwen van de eengezinswoning ondervindt. Deze inkijk wordt echter op geen enkele manier in verband gebracht met de aanpassingen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing. Zodoende lijken de verzoekende partijen de facto de ‘basisvergunning’ van 29 juli 2009 en de daaropvolgende regulariserende vergunning van 23 augustus 2010 op basis

waarvan de woning werd gebouwd, die door de verzoekende partijen echter niet werden aangevochten en definitief zijn geworden, te betwisten/viseren en niet de bestreden beslissing.

Hetzelfde dient te worden vastgesteld voor wat betreft de hinder en nadelen die de tweede verzoekende partij omschrijft. Uit de hierboven aangehaalde overwegingen blijkt dat ook de hinder waarop de tweede verzoekende partij zich steunt, met name de negatieve impact op de draagkracht van de omgeving, voornamelijk betrekking heeft op de totaliteit van de woning, en niet op de te regulariseren aanpassingen. De verzoekende partijen hebben het over de totale oppervlakte van de bebouwing en vergelijken het volume van de woning met de bouwvolumes in de omgeving maar laten na te verduidelijken welke impact de te regulariseren aanpassingen kunnen hebben op de draagkracht van de omgeving.

In het onderdeel over de hoogte wordt wel gewezen op het feit dat een regularisatie wordt aangevraagd voor een nokhoogte van 13,42m in plaats van de vergunde 12,54m en dat dit verschil volgens de verzoekende partijen substantieel is, maar naar het oordeel van de Raad maakt de tweede verzoekende partij in haar uiteenzetting niet voldoende aannemelijk dat dit verschil van slechts 90cm, dat in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren overigens geen toename is van 11%, in vergelijking met de vorige vergunde toestand, een bijkomende negatieve impact heeft op de draagkracht van de omgeving. Verzoekende partijen tonen evenmin aan dat het optrekken van de nokhoogte met ongeveer 90cm een aanzienlijke verergering zou meebrengen van een verlies aan privacy dat voortvloeit uit het optrekken van een woning die bij de niet aangevochten vergunningen van 29 juli 2009 en 23 augustus 2010 werd toegestaan.

De verzoekende partijen doen derhalve niet blijken van de vereiste hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

5.

In zoverre de verzoekende partijen hun belang steunen door het aanvechten van de niet betwiste vergunningen en zaken aanhalen die niet volledig conform deze vergunningen zijn uitgevoerd, beogen zij op oneigenlijke wijze maatregelen die deel uitmaken van het handhavingsbeleid, wat als dusdanig niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Op grond van de voorgaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen niet over het vereiste belang beschikken om de vernietiging van de bestreden beslissing te vorderen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MAX ENTERPRISES is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 27 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS