

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 30 mei 2017 met nummer RvVb/A/1617/0890  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0732/A/0711

Verzoekende partij	de heer <b>Silvain VAN DUYSE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Véronique WILDEMEERSCH met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
Verwerende partij	De deputatie van de provincieraad van Antwerpen
Tussenkommende partij	De heer <b>Selehattin AKSOY</b>  Vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 mei 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 30 januari 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelsruimte/woning tot een handelsruimte/meergezinswoning op een perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Brederostraat 54, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie L, nummer 3606 Y3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 5 oktober 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 28 maart 2017.

Advocaat Véronique WILDEMEERSCH voert het woord voor de verzoekende partij en advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

### III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 7 oktober 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “verbouwen van een handelsruimte/woning tot een handelsruimte/meergezinswoning” op een perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Brederostraat 54.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld op 19 juni 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 oktober 2014 tot en met 29 november 2014, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Ondernemen en stadsmarketing/economische ontwikkeling adviseert op 17 november 2014 gunstig.

De brandweer adviseert op 19 november 2014 voorwaardelijk gunstig.

Stadsontwikkeling/onroerend erfgoed/monumentenzorg adviseert op 26 november 2014 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 5 januari 2015 als volgt gunstig:

“ ...

#### Inventaris van de bezwaarschriften

*Er werden twee bezwaarschriften ingediend.*

*De bezwaren kunnen als volgt samengevat worden:*

- 1. Het bezwaar dat de aanvraag foutieve gegevens bevat met betrekking tot de dikte van de scheidingsmuur met het achterliggend aanpalend pand (eigendom van de bezwaarindiener); de dikte bedraagt in realiteit slechts 17 cm breed, en op bepaalde plaatsen slechts 8,5 cm breed, in plaats van de vermelde 28 cm op de plannen;*
- 2. Het bezwaar dat er een foto ontbreekt in het bouwdoossier, namelijk van de open ruimte (de koer) van het achterliggende pand, waardoor de vergunningverlenende overheid over onvoldoende informatie beschikt om de aanvraag te kunnen beoordelen;*
- 3. Het bezwaar tegen het ontbreken van de profielweergave of het hoogteniveau van het aanpalend pand aan de achterzijde, waardoor de aanvraag niet correct kan worden beoordeeld;*

4. *Het bezwaar dat het hoogteniveau van de gevel in de Jozef Liesstraat 25 onjuist is op de plannen, deze zou in realiteit veel lager zijn ten opzichte van de Brederostraat 54 waardoor de vergunningverlenende overheid voorliggende aanvraag niet zorgvuldig kan beoordelen;*
5. *Het bezwaar dat het pand van voorliggende aanvraag zich aan de noordoostzijde van het perceel van de bezwaarindiener bevindt, waardoor de achtergevels uiterst dicht bij elkaar komen (zelfs tegen elkaar) waardoor de buitenruimte van de bezwaarindiener nog kleiner wordt;*
6. *Het bezwaar dat door het optrekken van de achtergevel ter hoogte van de daklaag, het uitzicht beperkt van de bezwaarindiener wordt, waardoor de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;*
7. *Het bezwaar tegen het verlies van lichtinval in de verblijfruimtes van de bezwaarindiener door de geplande uitbreiding van het achterliggend pand;*
8. *Het bezwaar tegen het verlies aan privacy door rechtstreekse inkijk vanaf het dakterras ter hoogte van het duplexappartement, op het eigendom van de bezwaarindiener;*
9. *Het bezwaar tegen overlast door geluidshinder wanneer de scheidsmuur niet ontkoppeld wordt en voorzien wordt van geluidsisolatie, waardoor de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening;*
10. *De vraag op welke manier eventuele herstellings- en onderhoudswerken aan de achtergevel van de bezwaarindiener kunnen uitgevoerd worden (die nu vanaf het dak van het perceel in voorliggende aanvraag gebeuren) maar door de beoogde uitbreiding niet meer kunnen uitgevoerd worden;*
11. *Het bezwaar dat de aanvraag geen vermelding maakt van de exacte verhogingen van de scheidsmuren;*
12. *Het bezwaar dat er isolatie gepland wordt tegen de scheidsmuur op het eigendom van de bezwaarindiener ter hoogte van het koertje op het gelijkvloers;*
13. *Het bezwaar tegen de twee afvoerbuizen die boven het platte dak van de gelijkvloerse handelsruimte/horecazaak uitmonden, net naast de scheidsmuur en net naast het koertje van de bezwaarindiener wat maakt dat voorliggende aanvraag in strijd is met artikel 35 van de bouwcode;*
14. *Het bezwaar dat de bestaande afvoerbuis tegen de achtergevel van het pand in voorliggend dossier vandaag de dag ontoelaatbare hinder (geur/geluid/uitzicht) zorgt;*
15. *Het bezwaar tegen mogelijke hinder door scheuren en verzakkingen doordat de scheidsmuur (17 cm) de geplande constructie niet zal kunnen dragen.*

(...)

#### Bespreking van de bezwaarschriften

1. *Het is mogelijk dat de scheidsmuur in realiteit een andere dikte heeft dan aangeduid op de plannen, maar wanneer deze slechts een dikte van 8,5 cm zou hebben is deze niet reglementair. Conform artikel 69 van de bouwcode dient de verhoging uitgevoerd te worden met eenzelfde dikte en eenzelfde materiaal als de onderliggende scheidsmuur, zoals opgelegd in voorwaarde bij de vergunning. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.*
2. *Voorliggend dossier bevat 6 kleurenfoto's conform de aanstiplijst (drie van de voorzijde en drie van de achterzijde van het perceel), waardoor de aanvraag volledig is op dit punt. De samenlezing van de plannen en de fotobijlage maakt dat de vergunningverlenende overheid over voldoende gegevens beschikt om de aanvraag te kunnen beoordelen. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.*
3. *Doorsnede AA' (NT), de tekening van de achtergevel (NT) alsook terreinprofiel A(NT) maken vermelding van het profiel van het aanpalend pand aan de achterzijde (ca 8,15 m), waardoor de vergunningverlenende overheid over voldoende gegevens beschikt om de aanvraag correct te kunnen beoordelen. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.*
4. *Bezwaarindiener staat niet hoeveel lager dat de kroonlijsthoogte van het pand Jozef Liesstraat 25 dan wel is. Er wordt dan ook van uitgegaan dat de architect die de plannen*

- heeft opgemaakt, vanuit zijn expertise, de opmeting van de aanpalende panden correct heeft opgetekend. Bijkomend wordt opgemerkt dat er geen plannen/bouwtoelatingen beschikbaar zijn in het archief die over dit punt uitsluitend geven. Een bezwaar dat gebaseerd is op vermoedens kan niet mee in afweging genomen worden bij de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggende aanvraag. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
5. De beoogde uitbreidingen situeren zich enkel op het perceel van de aanvrager waardoor bezwaarlijk gesteld kan worden dat de buitenruimte op het eigendom van de bezwaarindiener kleiner wordt. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
  6. Het is correct dat door het vervangen van het zadeldak door een mansardedak de achtergevel optisch verhoogd, waardoor er een impact is op het uitzicht vanuit de dakvlakvensters van de bezwaarindiener. In de rand wordt opgemerkt dat de bezwaarindiener op de schets om dit te staven vermelding 'zolder' maakt op de doorsnede van zijn daklaag waardoor kan aangenomen worden dat zich hier geen verblijfsruimte bevindt en bijgevolg de woonkwaliteit niet in het gedrang kan komen door wegname van uitzicht. Bovendien is het beoogde mansardedak inpasbaar in de omgeving en vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
  7. Het achterliggend perceel is, op de verdiepingen, nagenoeg volledig volgebouwd tot op de achterste perceelsgrens. In de achterste scheidsmuur zijn geen raamopeningen aanwezig en de raamopeningen in de achtergevel van het hoofdvolume van de bezwaarindiener bevinden zich achter het volume van voornoemde achterbouw.
    1. Hierdoor kan in alle redelijkheid gesteld worden dat de uitbreiding in voorliggende aanvraag, met 92 cm in de richting van het pand van de bezwaarindiener) geen rechtstreeks daglicht wegneemt in de verblijfsruimten van de achterliggende woning
    2. Het bezwaar tegen het verlies van lichtinval in de verblijfsruimtes van de bezwaarindiener is ontvankelijk maar ongegrond.
  8. De ramen van de verblijfsruimten van de bezwaarindiener bevinden zich in het hoofdvolume aan de Jozef Liesstraat en situeren zich ten opzichte van het beoogde (in pandig) terras achter het volume van de entresol, waardoor inkijk (achter het hoekje) onmogelijk de privacy kan aantasten. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
  9. De uitvoering van de scheidsmuur is een bouwtechnische aangelegenheid die losstaat van de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project door de vergunningverlenende overheid. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
  10. Ladderrecht betreft een burgerrechtelijke aangelegenheid die losstaat van de stedenbouwkundige beoordeling van voorliggend project door de vergunningverlenende overheid. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
  11. Conform de plannen en sneden van voorliggende aanvraag wordt de scheidsmuur met de achter aanpalende verhoogd van 11, 37 meter naar 13,60 meter over een lengte van circa 1,20 meter. De plannen verschaffen voldoende duidelijkheid over de verhoging van de scheidsmuur. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
  12. Het is correct dat de buitenruimte op het perceel van de bezwaarindiener reeds zeer klein is, waardoor bijkomende verkleining (hoe miniem ook) ingeboet wordt op woonkwaliteit. Als voorwaarde bij de vergunning zal worden opgelegd om de isolatie aan de binnenzijde van de handelsruimte, op eigen perceel, te voorzien. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond;
  13. Het is terecht dat de twee afvoerbuizen, boven het platte dak van de gelijkvloerse handelsruimte/horecazaak, zich net naast de perceelsgrens en het koertje van de bezwaarindiener bevinden waardoor deze strijdig zijn met artikel 35 van de bouwcode (respectievelijk 73 en 74 van de vorige bouwcode die op het moment van indienen van voorliggend dossier van toepassing was) en voor overlast zorgen. De ene buis omvat de combinatie luchttoevoer en verbrandingsgasafvoer, de andere buis betreft de ventilatie van de handelsruimte. Als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd om beide kanalen te laten uitmonden boven het hoogst gelegen dak conform artikels 73 van de bouwcode. Het bezwaar is ontvankelijk en gegrond.

14. De fotobijlage bij het bezwaar toont een bestaande afvoerbuis tegen de achtergevel. Gelet op de beoogde uitbreiding ter hoogte van de achtergevel wordt aangenomen dat deze buis verdwijnt en inpandig opgelost wordt zoals het hoort. De plannen van de nieuwe toestand maken geen vermelding van een externe afvoerbuis. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.
15. Mogelijke schade en hinder door stabiliteitsproblemen betreffen uitvoertechnische aangelegenheden die losstaan van het beoordelen van de stedenbouwkundige impact van voorliggende aanvraag. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

#### **Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften**

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan zoals hoger omschreven.

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op:

#### **Artikel 73 schadelijke en/of hinderlijke gassen**

(...)

**De twee afvoerkanalen (ventilatie en CLV van de handelsruimte) bevinden zich net naast de perceelsgrens boven het platte dak van de gelijkvloerse verdieping.**

#### **Artikel 80: groendaken**

(...)

**De plannen maken geen vermelding van de aanleg van een groen dak op het nieuwe platte dak boven de gelijkvloerse handelsruimte.**

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

De gewestelijke hemelwaterverordening is niet van toepassing op de aanvraag.

De regelgeving betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een verminderde beweeglijkheid is niet van toepassing op de aanvraag.

#### **Mobiliteitsparagraaf**

De parkeerverplichtingen die voortvloeien uit artikel 30 van de nieuwe bouwcode zijn niet van toepassing, vermits deze aanvraag valt onder toepassing van de bouwcode zoals bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 2011.

#### **Beoordeling**

De stedenbouwkundige aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een handelshuis tot handelsruimte met bovenliggend twee appartementen. Het pand in gesloten bebouwing telt drie bouwlagen en een zolderverdieping onder schuin dak.

De commerciële functie op het gelijkvloers blijft behouden, enkel de berging en het sanitair wordt intern herschikt. Er wordt een appartement voorzien op de eerste verdieping en een duplexappartement gespreid over de tweede en derde verdieping. De achterste bouwlijn op de verdiepingen wordt met 92 cm achteruit getrokken tot ongeveer dezelfde bouwdiepte als de rechterbuur. In functie daarvan wordt de achterste scheidsmuur beperkt verhoogd.

Het zadeldak wordt omgevormd tot een mansardedak. In de achtergevel wordt op de tweede verdieping rechts, een inpandig terras gecreëerd voor het duplexappartement. De fietsen- en afvalberging worden in de kelder voorzien, naast de trap wordt een plateaulift geplaatst om een vlotte toegang naar de fietsenberging in de kelder te garanderen.

*De wijzigingen aan de voorgevel omvatten enerzijds het verwijderen van de beeldverstorende reclamepanelen boven de gelijkvloerse verdieping.*

*De gelijkvloerse gevelpui wordt bekleed met zwartgrijze natuursteen en voorzien van een nieuw, groot etalageraam met inkomdeur ter hoogte van de commerciële ruimte, links daarvan wordt een aparte inkomdeur naar de bovenliggende woningen voorzien. Het nieuwe buitenschrijnwerk wordt voorzien in grijs aluminium. Op de bovenliggende verdiepingen worden de ramen voorzien van een grijze, stalen balustrade en de gevel wordt witgrijs geschilderd. Het mansardedak wordt afgewerkt met zwartgrijze leien en de bruine pvc omkasting van de kroonlijst wordt vervangen door een nieuw exemplaar in grijze kleur. De nieuwe achtergevel wordt bepleisterd in een grijze kleur en voorzien van buitenschrijnwerk in grijs pvc.*

*De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de aanvraag afwijkt van artikel 73 en 80 van de bouwcode.*

*Zo dienen de nieuwe, platte daken als extensief groendak aangelegd te worden en dient het ventilatie- en CLV-kanaal uitmonden boven het hoogste dak.*

*Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*Gezien de ligging van het gebouw in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, moet de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde van het gebouw en zijn omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop. In dat kader wordt een gunstig advies verleend door de stedelijke dienst monumentenzorg. Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen principieel bezwaar tegen de vooropgestelde verbouwingswerken. De woningen voldoen aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot. De beperkte uitbreiding achteraan, aansluitend bij het profiel van de rechterbuur is vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar. De feitelijke toestand van de omgeving wijst uit dat de Brederostraat wordt gekenmerkt door handelspannen en herenhuizen met drie en vierbouwlagen onder zadel of mansardedak. De beoogde daklaag is bijgevolg inpasbaar in het straatbeeld.*

*De geplande verbouwingswerken zijn niet storend voor de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar en aldus vatbaar voor vergunning.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 januari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

*“ ...*

***Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.***

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 30 januari 2015 HET VOLGENDE:***

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

1. **Het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;**
  2. **De van toepassing zijnde algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken, strikt na te leven;**
  3. **De voorschriften van de brandweer als bijlage strikt na te leven;**
  4. **De verhoging van de scheidsmuur uit te voeren met eenzelfde dikte en eenzelfde materiaal als de onderliggende scheidsmuur;**
  5. **Eventuele isolatie ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping op het eigen perceel te voorzien (aan de binnenzijde van de handelsruimte);**
  6. **De twee afvoerkanalen (ventilatie en CLV) te laten uitmoden boven het hoogst gelegen dak;**
  7. **De nieuwe platte daken aan te leggen als extensief groen dak**
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 mei 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

**GOEDE RO:** voorwaardelijk OK

- **Gevraagde handelsruimte + appartementen = functioneel inpasbaar**

*Aanvraag gelegen in Brederostraat, 2018 Antwerpen, gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met handelszaak op gelijkvloers en wonen boven.*

- **De uitbreiding ten opzichte van de bestaande toestand, is minimaal en vormt geen hinder naar de aanpalenden.**

*Uitbreiding in bouwdiepte tot +/- 92cm dieper dan de bestaande toestand, op de verdiepingen. Hiermee wordt er aangesloten bij de aanpalende. Voor een klein gedeelte wordt er tegen de scheimuur van de achterliggende aanpalende gebouwd door perceelsconfiguratie (hoek).*

*→ het binnengebied van de beroeper wordt niet kleiner door de aanvraag → **Voorwaarde** = isolatie langs de binnenzijde voorzien.*

*De bouwhoogte wordt in beperkte mate ook opgetrokken, maar dit kan, gelet op de afstand tussen de achtergevels, geen effect hebben op de mate van de inval van het licht ten opzichte van de bestaande toestand.*

- **Gelet op de perceelsconfiguratie en de ligging in het centrum van Antwerpen, wordt enige tolerantie verwacht naar privacy toe**

*De afstanden zoals gesteld in het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten worden gerespecteerd.*

- ***Bouwtechnische argumenten = niet stedenbouwkundig.***
- ***De afvoerbuizen dienen boven het hoogste dak uit te komen, om geen hinder te vormen naar de aanpalenden toe = voorwaarde.***

*...*

Na de hoorzitting van 26 mei 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 mei 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde. De verwerende partij beslist:

*“ ...*

*De Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening d.d. 15 oktober 2014, de Bouwcode, is van toepassing. De aanvraag is in overeenstemming met deze verordening.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

*Het advies van de brandweer d.d. 19/11/2014 dient strikt te worden nageleefd.*

**Watertoets:**

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

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

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

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

***Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van voorwaarden met de goede ruimtelijke ordening.***

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke 'ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*



*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

***Meergezinswoning met handelsruimte is inpasbaar in het centrum van Antwerpen en sluit aan bij de directe omgeving.***

*Aanvraag is gelegen in Brederodestraat te 2018 Antwerpen.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met handelsruimtes op het gelijkvloers gecombineerd met wonen op de bovenliggende verdiepingen.*

***De impact op de mobiliteit blijft beperkt.***

*Er wordt een fietsenberging voorzien in de kelder, bereikbaar via een hefplatform. Gelet op de ligging, in het centrum van Antwerpen, nabij tal van openbare vervoersmogelijkheden, hoeven er geen autostaanplaatsen te worden voorzien.*

*Openbaar onderzoek:*

*De aanvraag werd openbaar gemaakt.*

*Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.*

*Samenvatting van de bezwaren:*

- *foutieve gegevens met betrekking tot de dikte van de scheimuur;*
- *ontbrekende gegevens op de plannen;*
- *foutieve gegevens op de plannen;*
- *verkleinen van de buitenruimte;*
- *uitzicht beperken;*
- *verlies van lichtinval;*
- *verlies van privacy door inkijk;*
- *geluidshinder;*
- *uitvoering van herstellings- en onderhoudswerken;*
- *isolatie op het eigendom van aanpalende;*
- *positie van afvoerbuizen;*
- *scheuren en verzakkingen.*

*De inhoudelijke behandeling van de bezwaren wordt verder in dit verslag opgenomen.*

*Beoordeling:*

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

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

*Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen situeert de aanvraag zich in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.*

***De aanvraag voorziet in de herbouw van een nieuw dak, met een oppervlakte van meer dan 40m<sup>2</sup>. Volgens de hemelwaterverordening dient er aldus een hemelwaterput voorzien te worden.***

*Deze wordt momenteel niet voorzien. Het dak dient te worden voorzien van een groendak. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd.*

***Door de perceelsconfiguratie (hoek) komt het achterliggende pand tot tegen deze van de aanvraag. Dit mag echter geen hypotheek vormen op de bebouwingsmogelijkheden van de aanvrager.***

*De aanvraag omvat een uitbreiding in bouwdiepte tot +/- 92cm dieper dan de bestaande toestand, op de verdiepingen. Hiermee wordt er aangesloten bij de aanpalende. Voor een klein gedeelte wordt er tegen de scheimuur van de achterliggende aanpalende gebouwd.*

*Het binnengebied van de beroeper wordt niet kleiner door de aanvraag. Er zal worden opgelegd dat de isolatie langs de binnenzijde dient te worden voorzien.*

***Gelet op de perceelsconfiguratie en de ligging in het centrum van Antwerpen, wordt enige tolerantie verwacht naar privacy toe.***

*De bouwhoogte wordt in beperkte mate ook opgetrokken, maar dit kan, gelet op de afstand tussen de achtergevels, geen effect hebben op de mate van de inval van het licht ten opzichte van de bestaande toestand. Ook zal de 92cm dichterbij bouwen, geen bijkomende impact op de privacy veroorzaken. De afstanden zoals gesteld in het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten worden gerespecteerd.*

***De afvoerbuizen van de handelsruimte dienen te worden verplaatst, zodat ze niet in het zicht van de achterbuur komen, conform het in beroep aangepast plan.***

*Tijdens de hoorzitting gaf beroeper aan dat de afvoerbuizen van de handelsruimte op het gelijkvloers zorgden voor zichthinder en geurhinder. Tijdens deze hoorzitting werd voorgesteld de buizen te verplaatsen.*

*De afvoerbuizen dienen boven het hoogste dak uit te komen, om geen hinder te vormen naar de aanpalenden toe.*

*Bouwtechnische argumenten zijn niet van stedenbouwkundige aard. De bouwwerken dienen volgens de regels van de kunst te worden uitgevoerd.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het dak wordt voorzien als groendak.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de afvoerbuizen worden uitgevoerd conform het in beroep bijgebracht plan.***

*(...)*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 21 mei 2015 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste en het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 a) VCRO, van artikel 4.7.21 en 7.4.4, §1 VCRO, van artikel 5.1.0 en 6.1.2.3 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna Inrichtingsbesluit), van het gewestplan Antwerpen, zoals vastgesteld bij KB van 3 oktober 1979, van artikel 5 van de Gemeentelijke Stedenbouwkundige verordening van 15 oktober 2014 (hierna Bouwcode stad Antwerpen), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna Motiveringswet), en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij overweegt:

*“ ...*

*Eerste middel*

*(...)*

*Luidens artikel 7.4.4 § 1 VCRO behouden de plannen van aanleg hun verordenende kracht tot zij worden vervangen. Onder 'plannen van aanleg' dient volgens artikel 1.1.2, 9° VCRO het volgende te worden begrepen:*

*(...)*

*Uit het voorgaande vloeit voort dat de vergunningverlenende overheid moet nagaan of het voorwerp van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming is met de*

gewestplanbestemming. Indien dit niet het geval is dan is zij conform artikel 4.3.1 § 1, 1° a) VCRO verplicht de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Tevens moet de Deputatie conform artikel 4.7.21 § 1 VCRO de aanvraag in haar volledigheid opnieuw onderzoeken. Dit betekent dat zij de aanvraag opnieuw moet onderzoeken op het vlak van de legaliteit en de opportuniteit.

In casu houdt het onderzoek van de legaliteit o.m. in dat de vergunningverlenende overheid (zijnde de Deputatie) nauwkeurig had dienen na te gaan of het aangevraagde in overeenstemming was met het gewestplan Antwerpen waar de bewuste gronden zijn ingekleurd als woongebied, met CHE-gebied.

Om nu te kunnen nagaan welke activiteiten zijn toegelaten in een gebied dat onder dit bestemmingsvoorschrift ressorteert, dient verwezen te worden naar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, volgens hetwelk de gebieden die op het gewestplan zijn ingekleurd als woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening ambacht en kleinbedrijf - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd -, voor groene ruimten, voor sociaal culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Meer concreet had de vergunningverlenende overheid **in eerste instantie** dienen na te gaan of het aangevraagde kan worden gekwalificeerd als handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf (eerste onderdeel). Indien dit het geval zou zijn, dan had verwerende partij **in tweede instantie** dienen na te gaan of het aangevraagde bestaanbaar is met de bestemming woongebied (tweede onderdeel).

### **EERSTE ONDERDEEL — VALT HET AANGEVRAAGDE TE KWALIFICEREN ONDER DE NOEMER 'HANDEL, DIENSTVERLENING, AMBACHT OF KLEINBEDRIJF'?**

Het voorwerp van de aanvraag is het verbouwen van een handelsruimte/woning tot een handelsruimte/meergezinswoning. Uit het aanvraagdossier en meer bepaald de aanvraagnota die door de bouwheer werd opgesteld blijkt echter dat een handelsruimte zal worden uitgebreid. Er wordt namelijk het volgende gesteld:

(...)

In het kader van de toetsing van de aanvraag aan het gewestplan Antwerpen waar de bewuste gronden zijn ingekleurd als woongebied had de verwerende partij in eerste instantie moeten nagaan of het voorwerp van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wel kan gekwalificeerd worden als handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf. Zoals blijkt uit de rechtspraak van de Raad van State dient deze aanvraag te worden beantwoord **vooraleer** wordt nagegaan of het aangevraagde bestaanbaar is met het woongebied en verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Deze laatste vraag dient pas in tweede instantie te worden beantwoord:

(...)

Ook Uw Raad heeft in een arrest van 23 oktober 2012<sup>10</sup> geoordeeld dat de overheid bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met het woongebied in eerste instantie moet nagaan of het aangevraagde kan worden gekwalificeerd als 'handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf':

(...)

Noch in de bestreden beslissing, noch in het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt stilgestaan bij de vraag of het aangevraagde kan worden beschouwd als 'handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf'.

*Dit alles klemmt eens te meer daar, hoewel het in de eerste plaats de bouwheer is die de werken waarvoor hij een vergunning aanvraagt kwalificeert, het uiteindelijk de vergunningverlenende overheid toekomt om uit te maken welk het gebruik is waartoe de aangevraagde bouwwerken bestemd zijn en mede daarop steunende de bouwaanvraag zowel in feite als in rechte op haar toelaatbaarheid uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt toetst.*

*Gelet op het voorgaande is het eerste middelonderdeel gegrond.*

## **TWEDE ONDERDEEL — IS HET AANGEVRAAGDE BESTAANBAAR MET HET WOONGEBIED?**

*Conform artikel 4.3.1 § 1, 1° a) VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd wanneer het aangevraagde strijdig is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.*

*In casu is alleen het gewestplan van toepassing dat conform artikel 7.4.4 § 1 VCRO verordenende kracht heeft wat impliceert dat het aangevraagde hiermee in overeenstemming dient te zijn.*

*Krachtens het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979 is het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, zoals hierboven reeds werd toegelicht, gelegen in woongebied met een culturele, historische en esthetische waarde.*

*Om nu te kunnen nagaan welke activiteiten zijn toegelaten in een gebied dat onder dit bestemmingsvoorschrift ressorteert, dient vooreerst verwezen te worden naar artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, volgens hetwelk de gebieden die op het gewestplan zijn ingekleurd als woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening ambacht en kleinbedrijf - voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd -, voor groene ruimten, voor sociaal culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*Dit impliceert m.a.w. dat in woongebied de hoofdbestemming 'wonen' is en dat bijvoorbeeld handel en dienstverlening nevenbestemmingen zijn die slechts zijn toegelaten onder de in artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalde voorwaarden.*

*Meer concreet had de Deputatie, indien zij tot de conclusie zou komen dat het aangevraagde kan worden beschouwd als 'handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf' dienen na te gaan of de inplanting van het aangevraagde:*

- (1) Bestaanbaar is met de bestemming woongebied en,*
- (2) of deze verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (dit laatste aspect wordt besproken in het tweede middel)*

*Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid van het aangevraagde met het woongebied moet de vergunningverlenende overheid de ruimtelijke draagkracht van de functie wonen onderzoeken en de impact daarop door de andere functie. Dit wordt bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 16 juli 2013:*  
*(...)*

*Uw Raad heeft dit nogmaals bevestigd in een arrest van 28 januari 2014 waar dit als volgt wordt verwoord:*

*(...)*

*In casu heeft de Deputatie de bestaanbaarheid met de woonbestemming niet onderzocht, maar deze zonder nader onderzoek voor waar aangenomen. Zo stelde de Deputatie in de bestreden beslissing het volgende:*

*(...)*

*Verder valt niet uit te sluiten dat de uitbreiding van de handelsruimte de ruimtelijke draagkracht van het woongebied zal overschrijden. Dit geldt eens te meer nu op heden nog niet duidelijk is welke invulling deze zogenaamde handelsruimte zal krijgen. Zo is er qua hinderlijkheid een groot verschil tussen bijvoorbeeld een kledingwinkel enerzijds en een pita-zaak anderzijds.*

*Of in casu het lokale niveau van het woongebied zal worden overschreden door de uitbreiding van het handelspand, werd niet onderzocht, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.*

#### *Tweede middel*

*(...)*

*Conform artikel 4.3.1 § 1, 1° a) VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd wanneer het aangevraagde strijdig is met de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.*

*Krachtens het gewestplan Antwerpen, goedgekeurd bij K.B. van 3 oktober 1979 is het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft, zoals hierboven reeds werd toegelicht, gelegen in woongebied met een culturele, historische en esthetische waarde.*

*Art. 6.1.2.3. van het Inrichtingsbesluit stelt dat er in gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

*Dit wordt eveneens bevestigd in art. 5 van de bouwcode van de Stad Antwerpen, waar het volgende staat opgenomen:*

*(...)*

*Uit voornoemde bepaling volgt aldus dat voor een aanvraag die, zoals in casu, in een dergelijk “CHE-gebied” is gelegen, een wijziging van de bestaande toestand moet worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Dit behoud heeft uiteraard niet enkel betrekking op de buitenkant, maar ook op interieurs. Het Gewestplanvoorschrift is immers algemeen van toepassing op het gehele bouwproject en sluit interieurs of delen van gebouwen geenszins uit, wel integendeel. Het is hierbij irrelevant dat het gebouw al dan niet bestaand of vergund is. Elke wijziging aan een bestaand gebouw moet immers worden getoetst aan voormeld voorschrift, wat inhoudt dat moet worden onderzocht of een deel van een gebouw (in casu het zadeldak) moet worden behouden, en er dient te worden gemotiveerd waarom er desgevallend kan worden afgeweken van de bijzondere voorwaarde inzake de wenselijkheid van het behoud.*

*In een recent arrest bevestigde de Raad van State dat elke wijziging van de bestaande toestand moet worden getoetst en gemotiveerd, gelet op de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand. Uit het voorgaande blijkt dus dat de bestemmingsvoorschriften voor CHE-gebied werden geschonden.*

*Verzoekende partij moet echter vaststellen dat noch in de beschrijvende nota, noch in de bestreden beslissing de culturele, historische en/of esthetische waarden van alle aanwezige elementen werden afgetoetst. In de bestreden beslissing wordt louter verwezen naar het feit dat het gevraagde gesitueerd is in CHE-gebied, maar verder wordt er niet op in gegaan. De Deputatie beperkt zich tot de volgende algemene stelling:*

*(...)*

*Er wordt echter geen enkele aandacht besteed aan de nochtans essentiële vraag of het behoud van het bestaand zadeldak niet wenselijk en zelfs noodzakelijk was, gelet op de bijzondere voorwaarde van behoud van gebouwen en delen ervan in de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Antwerpen. Er wordt geen enkele motivering opgenomen, waaruit blijkt waarom er in casu kan worden afgeweken van de bijzondere voorwaarde inzake de wenselijkheid van het behoud. Elke wijziging aan een bestaand gebouw moet immers worden getoetst aan voormeld voorschrift, wat inhoudt dat er een motivering moet worden opgenomen omtrent de al dan niet wenselijkheid van het behoud van het deel van het gebouw dat verbouwd of vervangen wordt.*

*De artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna "Wet Motivering Bestuurshandelingen") schrijven nochtans voor dat een vergunningsbeslissing afdoende gemotiveerd moet worden, wat inhoudt dat ze motieven moet vermelden die de beslissing kunnen schragen:*

*(...)*

*In casu werd de culturele, historische en/of esthetische waarde van het pand niet onderzocht, minstens blijkt dit niet uit de bestreden beslissing.*

*Bovendien heeft uw Raad zich zeer recent nog over deze kwestie uitgelaten en vernietigde zij de beslissing waarin op onvoldoende wijze de (on)wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand in CHE-gebied werd gemotiveerd. Uw Raad kwam tot het volgende oordeel:*

*(...)*

*In de bestreden beslissing wordt onvoldoende rekening gehouden met de bijzondere voorwaarden van de bestaande toestand uit artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit. Zij bevat onvoldoende motivering over de beoordeling van de bestaande toestand en bevat geen toetst van de aanvraag aan de "beeldbepalende" elementen van het gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.*

*Het tweede onderdeel van het eerste middel is bijgevolg gegrond.*

*..."*

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.1

De tussenkomen partij betwist zowel met betrekking tot het eerste als het tweede middel het belang van de verzoekende partij bij de betrokken middelen. De tussenkomen partij stelt bij beide middelen:

*"...*

*Elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing kan overeenkomstig art. 4.7.21. VCRO binnen een termijn van dertig dagen een administratief beroep instellen bij de verwerende partij.*

*Overeenkomstig art. 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige*

*of verkavelingsvergunningen dient elke natuurlijke persoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing in zijn beroepschrift een omschrijving te geven van deze hinder of nadelen die hij ten gevolge van de bestreden beslissing kan ondervinden. Eveneens dient men een inhoudelijke argumentatie te geven met betrekking tot de vermeende onregelmatigheden van de bestreden beslissing. Dit alles op straffe van onontvankelijkheid:*

*(...)*

*Verzoekende partij heeft op 17 maart 2015 administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij. In het beroepschrift heeft hij de hinder en nadelen uiteengezet die hij ten gevolge van de beslissing van het college van Burgemeester en Schepenen meende te ondervinden een gaf hij ook een overzicht van de vermeende onregelmatigheden van deze beslissing.*

*Door dit te doen heeft verzoekende partij de grenzen van het debat getrokken en is hij hier principieel ook door gebonden in het verdere verloop van de rechtspleging.*

*(...)*

*4.*

*Vastgesteld moet worden dat verzoekende partij zich in het beroepschrift dat hij heeft ingediend bij de verwerende partij nooit heeft beklaagd heeft over het feit dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de bestemming "woongebied". Verzoekende partij heeft de beoordeling ter zake van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar en het College van Burgemeester en Schepenen niet betwist.*

*Verzoekende partij heeft actueel dan ook geen enkel belang bij het opwerpen van dit middel. Dit middel wordt door verzoekende partij enkel opgeworpen pour la besoin de la cause. Verzoekende partij stelt ook nergens in zijn verzoekschrift dat de functie op het gelijkvloers van het pand niet valt onder de noemer "handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf" en dat zo dit toch onder deze noemer zou vallen het onbestaanbaar zou zijn met het woongebied. Verzoekende partij stelt dan ook nergens in zijn verzoekschrift dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de stedenbouwkundige bestemming "woongebied" en dat de verwerende partij ter zake kennelijk onredelijk is geweest door tot een dergelijk oordeel te komen. Verzoekende partij werpt enkel een vermeend motiveringsgebrek op.*

*6.*

*Verzoekende partij kan zich gelet op al het bovenstaande dan ook niet met goed gevolg beroepen op een vermeende schending van de in dit middel aangehaalde bepalingen.*

*Verzoekende partij heeft geen belang bij het opwerpen van een zuiver motiveringsgebrek. Dit middel strekt verzoekende partij niet tot voordeel. Immers, indien uw Raad de beslissing zou vernietigen ten gevolge van een eventueel motiveringsgebrek en de verwerende partij een herstelbeslissing zou nemen, rekening houdend met dit vernietigingsmotief, dan zal het vernietigingsmotief de verwerende partij enkel noodzaken tot het uitdrukkelijk opnemen in de herstelbeslissing van een bijkomende motivering die duidelijk maakt dat de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de stedenbouwkundige bestemming "woongebied".*

*Het middel is dan ook onontvankelijk.*

*..."*

### 3.2

Wat betreft de gegrondheid van de door de verzoekende partij opgeworpen middelen: repliceert de tussenkomende partij:



“  
...”

### Eerste middel

Onderstaand worden de beide onderdelen van het eerste middel samen weerlegd.

*Vastgesteld moet worden dat het voorwerp van de aanvraag het verbouwen betreft van een handelsruimte/woning tot handelsruimte/meergezinswoning*

*Op het gelijkvloers van het betreffende pand is er een restaurant/eethuis gevestigd en op de hoger gelegen verdiepingen zijn er woongelegenheden. Het betreft aldus een indeling zoals er werkelijk tientallen voorkomen in dezelfde straat en duizenden in de Antwerpse binnenstad waarop dezelfde bestemmingsvoorschriften van toepassing zijn.*

*Het kwam aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid toe om in toepassing van art. 4.3.1. VCRO de aanvraag te toetsen op de verenigbaarheid met het stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift "woongebied".*

*In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij o.a. bij de omschrijving van de aanvraag gesteld dat er op het gelijkvloers een commerciële ruimte gevestigd is:*

*(...)*

*Dit is een correcte vaststelling. Verwerende partij is geheel terecht uitgegaan van het feit dat het gelijkvloers een commerciële ruimte betreft. Dit is actueel zo en dit zal door de aanvraag niet veranderen.*

*Daarnaast heeft de verwerende partij in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimte ordening nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving (functionele inpasbaarheid) en aldus bestaanbaar is in woongebied:*

*(...)*

*In alle redelijkheid kan dan ook niet geoordeeld worden dat de verwerende partij foutief zou hebben besloten dat de aanvraag in overeenstemming was met het stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift "woongebied". De verwerende partij is bij deze beoordeling uitgegaan van juiste feitelijke gegevens (met name dat het een commerciële ruimte betrof), heeft deze gegevens correct beoordeeld en kon dan ook in redelijkheid tot haar besluit komen dat de aanvraag bestaanbaar is in woongebied en aldus in overeenstemming is met het bestemmingsvoorschrift "woongebied".*

*Deze beoordeling is geenszins kennelijk onredelijk nu een beoordeling maar kennelijk onredelijk is wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen.<sup>2</sup> Dit is in casu al niet het geval nu zowel de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen, de PSA als de verwerende partij ter zake dezelfde mening toegedaan waren, met name dat de aanvraag verenigbaar was met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van een "woongebied". De bestreden beslissing bevat ook motieven die deze verenigbaarheid aantonen. Deze motieven zijn afdoende gelet op het feit dat de overeenstemming met het stedenbouwkundig voorschrift haast evident is.*

8.

*Het middel is onontvankelijk, minstens in zijn geheel ongegrond*

### Tweede middel

*Ten gronde met vastgesteld worden dat het in toepassing van art. 4.3.1. VCRO aan de verwerende partij als vergunningverlenende overheid toekwam om na te gaan of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, o.a. deze van het gewestplan.*

*Het komt niet toe aan uw Raad om ter zake zelf een beoordeling te maken. Uw Raad kan in het kader van het hem toegekende wettigheidstoezicht enkel nagaan of de verwerende partij ter zake is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens, of deze correct werden beoordeeld en of ze op basis hiervan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.*

*Vastgesteld moet worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aangaf dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen moest worden aan bijzonder voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud:*

*(...)*

*Ook moet opgemerkt worden dat de verwerende partij de wijzigingen die middels de aanvraag aan de bestaande toestand van het gebouw worden doorgevoerd allemaal heeft beoordeeld in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft in het bijzonder het beperkt ophogen van het dak door het voorzien van een mansardedak en een kleine uitbreiding van de bouwdiepte aan de achterzijde op de verdiepingen:*

*(...)*

*De verwerende partij kwam tot de bevindingen dat deze wijzigingen aanvaardbaar waren en hieruit volgt dat de wijzigingen niet in conflict komen met de wenselijkheid van het behoud zoals omschreven in art. 6.1.2.3. van het KB van 28 december 1972 en art. 5 Bouwcode. Geheel correct kon de verwerende partij dan ook oordelen dat de aanvraag principieel in overeenstemming was met de planologische bestemming van het gewestplan.*

*De verwerende partij is bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige bestemming uitgegaan van juiste feitelijke gegevens, heeft deze correct beoordeeld en is in redelijkheid tot haar besluit gekomen dat de aanvraag effectief verenigbaar was met de stedenbouwkundige bestemming van het gewestplan. Deze beoordeling is geenszins kennelijk onredelijk nu een beoordeling maar kennelijk onredelijk is wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is in casu al niet het geval nu zowel de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen, de PSA als de verwerende partij ter zake dezelfde mening toegedaan waren, met name dat de aanvraag verenigbaar was met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.*

*Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...*

4.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota:

*“..."*

***Wat betreft de ontvankelijkheid***

*In zijn schriftelijke uiteenzetting stelt tussenkomende partij dat het middel onontvankelijk is. Hij houdt voor dat verzoekende partij door in zijn beroepschrift bij de Deputatie de hinder en nadelen uiteen te zetten die zij meent te ondervinden de grenzen van het debat heeft getrokken en hier principieel ook door gebonden is in het verdere verloop van de rechtspleging. M.a.w. stelt tussenkomende partij dat verzoekende partij in de procedure voor uw Raad geen nieuwe*

argumenten mag aanhalen waarover zij zich niet zou hebben beklagd in de procedure bij de Deputatie.

Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Zo wenst verzoekende partij ter weerlegging van het standpunt van tussenkomende partij vooreerst op te merken dat er **geen enkele decretale of reglementaire bepaling** is die verbiedt dat in het kader van de beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen nieuwe argumenten worden opgeworpen die niet naar voor werden gebracht ten tijde van het administratief beroep bij de deputatie.

Verzoekende partij stelt vast dat **het arrest van de Raad van State dd. 2 juli 2009** waar tussenkomende partij naar verwijst, geenszins relevant is ter zake. Het arrest handelt namelijk over de ontvankelijkheid van de vordering en gaat niet over het belang bij het middel, zoals in casu voorligt.

Daarnaast moet worden opgemerkt dat de geciteerde passage van het arrest duidelijk stelt dat een verzoekende partij **in haar verzoekschrift** zelf haar belang uiteenzet. In geen geval worden de grenzen van het debat dus bepaald in het beroepschrift dat bij de deputatie wordt ingediend. Het staat verzoekende partij vrij in haar verzoekschrift nieuwe elementen aan te halen. Meer nog, dit geciteerde arrest treedt zelfs duidelijk het standpunt van verzoekende partij bij. In haar verzoekschrift dd. 10 augustus 2015 heeft zij zelf haar belang uiteengezet en de grenzen van het debat getrokken waarbinnen het debat nu verder zal worden gevoerd. In dit stadium worden vanzelfsprekend geen nieuwe argumenten opgeworpen.

In dit kader dient ook te worden verwezen naar de trechterbenadering waarvan sprake is in de Memorie van toelichting van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Initieel kon wie bij het openbaar onderzoek geen bezwaren of opmerkingen heeft ingediend geen administratief beroep aantekenen. Wie wel bezwaren of opmerkingen heeft ingediend, kan in de fase van het administratief beroep geen gegevens, bewijsmiddelen of beroepsgronden aanvoeren betreffende die onderdelen of hinderaspecten waaromtrent hij geen bezwaren of opmerkingen heeft gemaakt. Tijdens de hoorzitting van 29 januari 2009 heeft Meester Flamey hieromtrent het volgende laten opmerken:

(...)

Meester Flamey liet tijdens de hoorzittingen opmerken dat zulks mogelijk op gespannen voet kan komen te staan met het Verdrag van Aarhus, dat zich verzet tegen al te grote beperkingen aan het bezwaarrecht van belanghebbenden. Tevens kan worden gevreesd dat de trechterbenadering zal leiden tot oeverloze procedurediscussies. In de definitieve versie van het decreet werd de trechterbenadering niet weerhouden?' Het is dan ook perfect mogelijk om nieuwe grieven op te werpen in het verzoekschrift tot vernietiging.

Verder werpt tussenkomende partij op dat verzoekende partij geen actueel belang heeft bij het opwerpen van het middel. Meer nog, zij meent dat het hier gaan om een zuiver motiveringsgebrek. Een eventuele vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit vernietigingsmotief zou verwerende partij bij het nemen van de herstelbeslissing enkel noodzaken tot het nemen van een bijkomende motivering die duidelijk maakt dat de aanvraag wenselijk is vanuit het oogpunt van de erfgoedwaarde en het behoud (cultuurhistorisch of esthetische elementen).

Dit standpunt van tussenkomende partij kan evenmin worden bijgetreden. Indien uw Raad de bestreden beslissing zou vernietigen wordt de aanvrager teruggeplaatst in de toestand waarin hij zich bevond na het indienen van het administratief beroep door verzoekende partij. Ten gevolge van de devolutieve werking van het georganiseerd administratief beroep bij de deputatie doet zij in graad van beroep uitspraak over de aanvraag op grond van een eigen

beoordeling zonder daarbij in principe gebonden te zijn door de motieven die werden aangewend en de adviezen die werden verstrekt in eerste aanleg.

De verwerende partij waarvan de beslissing werd vernietigd kan een andere beslissing nemen alsook dezelfde nemen, mits zij het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest eerbiedigt en dus rekening houdt met de onregelmatigheden die in het vernietigingsarrest zijn vastgesteld. De verwerende partij zal een nieuwe beslissing nemen, waarbij zij de aanvraag in haar volledigheid opnieuw moet onderzoeken. Het is mogelijk dat zij hierbij tot een andere oordeel komt en zou kunnen argumenteren dat de aanvraag niet wenselijk is vanuit het oogpunt van de erfgoedwaarde en het behoud (cultuurhistorisch of esthetische elementen).

Gelet op het bovenstaande moet de exceptie van onontvankelijkheid worden verworpen.

### **Wat betreft de gegrondheid**

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt tussenkomende partij dat in dezelfde straat tientallen, en in de Antwerpse binnenstad zelfs duizend panden voorkomen met een soortgelijke indeling zoals in voorliggend geval. Zij meent dat verwerende partij in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening nagegaan heeft of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en aldus bestaanbaar is in woongebied.

Deze zienswijze kan niet worden gevolgd. Verzoekende partij stelt vast dat tussenkomende partij de planologische bestaanbaarheid lijkt te verwarren met de toets van de goede ruimtelijke ordening. Het aanhalen van elementen van goede ruimtelijke ordening om de bestaanbaarheid met het stedenbouwkundig bestemmingsvoorschrift van een "woongebied" te duiden kan niet worden aanvaard. De bestaanbaarheid met de bestemming woongebied enerzijds en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zijn twee verschillende zaken die niet door elkaar mogen worden gehaald.

In casu heeft de Deputatie de bestaanbaarheid met de woonbestemming niet onderzocht, maar deze zonder nader onderzoek voor waar aangenomen. Evenmin werd nagegaan of het aangevraagde kon worden gekwalificeerd als handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf.

Het eerste middel is bijgevolg gegrond.

(...)

Tweede middel

### **Wat betreft de onontvankelijkheid**

(...)

### **Wat betreft de gegrondheid**

In zijn schriftelijke uiteenzetting stelt tussenkomende partij dat verwerende partij in de bestreden beslissing aangaf dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen moest worden aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Verder houdt zij voor dat de wijzigingen werden beoordeeld in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, dat deze wijzigingen aanvaardbaar waren en hieruit volgt dat de wijzigingen niet in conflict komen met de wenselijkheid van het behoud zoals omschreven in art. 6.1.2.3 van het KB van 28 december 1972 en art. 5 Bouwcode.

Dit standpunt kan in geen geval worden gevolgd. Verzoekende partij stelt vast dat tussenkomende partij ook in dit middel de wenselijkheid van de aanvraag vanuit het oogpunt

*van de erfgoedwaarde en het behoud, hetgeen een onderdeel is van de planologische bestaanbaarheid, lijkt te verwarren met de toets van de goede ruimtelijke ordening.*

*In gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde moet de wijziging van de bestaande toestand worden onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. Aanvragen binnen deze gebieden moeten in principe worden getoetst aan de culturele, historische en/of esthetische kenmerken van de omgeving. Zo moeten o.a. alle historische, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische worden van alle aanwezige elementen worden afgetoetst. De beeldbepalende elementen in het gebied moeten namelijk worden behouden» Uit de bestreden beslissing blijkt dat verwerende partij wist dat zij deze toets moest doorvoeren, maar verder heeft nagelaten hier op in te gaan.*

*Uit het feit dat verwerende partij van mening was dat de wijzigingen aanvaardbaar waren in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, kan in geen geval worden afgeleid dat deze wijzigingen niet kunnen conflicteren met de wenselijkheid van het behoud van cultuurhistorische of esthetische elementen en de erfgoedwaarde. Dit zijn twee verschillende zaken die niet door elkaar mogen worden gehaald.*

*Bovendien moet worden vastgesteld dat de elementen van goede ruimtelijke ordening waar tussenkomende partij naar verwijst in haar schriftelijke uiteenzetting geen enkele verwijzing naar cultuurhistorische of esthetische elementen dan wel een erfgoedwaardetoets bevat, waarmee zou kunnen worden aangetoond dat het behoud van de bestaande toestand noodzakelijk is dan wel dat er aan kan worden voorbijgegaan.*

*Er moet namelijk voldoende onderzocht worden of de constructie geen schending zou opleveren van de esthetische kenmerken van de omgeving» De Raad van State oordeelde in een arrest omtrent een lunapark dat gelegen was in een gebied voor de culturele, esthetische en/of historische waarde dat algemene vaststellingen geenszins worden geduld. Zij stelt o.a. het volgende:*

*(...)*

*Algemene vaststellingen worden aldus niet als afdoende motivering aanzien. In casu ontbreekt zelfs de noodzakelijke motivering omtrent de (on)wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand in CHE-gebied.*

*...”*

5.

De tussenkomende partij volhardt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting en vult haar betoog als volgt aan:

*“ ...*

*Eerste middel en tweede middel*

*(...)*

*Nogmaals moet de aandacht gevestigd worden op het feit dat de aanvraag voorziet in het verbouwen van een vergunde handelsruimte / woning tot een handelsruimte / meergezinswoning in die zin dat de bovenste verdiepingen van het gebouw worden opgesplitst in twee appartementen en dat de handelsruimte op het gelijkvloers wordt vergroot. Qua functie wijzigt er door de aanvraag dan ook niets ten opzichte van de bestaande toestand.*

*Elke instantie kwam inmiddels tot de vaststelling dat de aanvraag principieel verenigbaar is met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften. Opvallend is dat de verzoekende partij noch in haar verzoekschrift, noch in haar toelichtende nota betwist dat de aanvraag ook effectief in overeenstemming is met van toepassing zijnde bestemmingsvoorschriften. Zij stelt niet dat deze conclusie foutief is. Verzoekende partij blijft zich beperken tot de loutere stelling dat de*

*verwerende partij niet voldoende zou hebben onderzocht en gemotiveerd dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften. Verzoekende partij blijft zich beperken tot een probleem inzake motivering.*

*Los van het feit dat het door de verwerende partij uitgevoerde onderzoek naar de verenigbaarheid met de bestemmingsvoorschriften wel degelijk volledig en correct werd uitgevoerd, heeft verzoekende partij geen belang bij het vragen van de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel nu ook middels een uitgebreidere motivering de conclusie blijft dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften (wat zoals bekend niet wordt betwist door verzoekende partij).*

*Verzoekende partij heeft enkel en alleen omwille van deze reden al geen belang bij het middel.*

*Daarnaast moet opgemerkt worden dat verzoekende partij zich in zijn toelichtende nota in allerlei bochten moet wringen om de door tussenkomen partij opgeworpen exceptie van onontvankelijkheid te weerleggen.*

*Verzoekende partij stelt dat er geen enkele decretale of reglementaire bepaling is die stelt dat zij in het kader van de procedure voor uw Raad geen nieuwe argumenten zou mogen aanhalen en verwijst hierbij naar de parlementaire voorbereidingen van de VCRO. Verzoekende partij stelt dat er in het initiële ontwerp van de VCRO voorzien was in een "trechterbenadering" die zou maken dat wanneer men tijdens het openbaar onderzoek geen bezwaar had ingediend men zich daarna niet met goed gevolg meer kon wenden tot de administratieve beroepsinstantie. Zo men wel bezwaar had ingediend tijdens het openbaar onderzoek dan diende men zich in het kader van het administratief beroep te beperken tot datgene dat men had aangehaald in dat bezwaarschrift. Eenzelfde regeling was in het initiële ontwerp voorzien voor de procedure bij uw Raad.*

*Verzoekende partij stelt dat deze zogenaamde "trechterbenadering" uit het initiële ontwerp werd geschrapt middels een amendement en niet werd weerhouden in de VCRO. Nochtans, wanneer de parlementaire voorbereiding van de VCRO goed wordt gelezen, moet vastgesteld worden dat men deze trechterbenadering alleen maar heeft willen schrappen in de fase van het administratief beroep bij de Deputatie, in die zin dat men ook zonder dat men tijdens het openbaar onderzoek bezwaar had ingediend of slechts een beperkt bezwaar had ingediend, men zich alsnog in graad van beroep kon wenden tot de Deputatie:*

*(...)*

*Daar staat tegenover dat men de trechterbenadering voor uw Raad aldus wel wou bewaren. Om die reden stelt de VCRO in art. 4.8.11, §1 laatste lid:*

*(...)*

*Welnu, de Vlaamse Regering heeft met een uitvoeringsbesluit d.d. 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen uitdrukkelijk bepaald dat wanneer men een nadelige vergunningsbeslissing wenst aan te vechten bij de administratieve beroepsinstantie, men op straffe van onontvankelijkheid verplicht was om in het beroepschrift de inhoudelijke onregelmatigheden aan te geven. Hiermee wou men de administratieve beroeper verplichten om ditmaal wel de grenzen van het debat te trekken. Rekeninghoudend met hetgeen gesteld wordt in art. 4.8.11, §1, laatste lid VCRO moet dan ook besloten worden dat men vervolgens in de procedure bij uw Raad niet meer buiten deze grenzen kan treden.*

*In casu heeft de verzoekende partij in zijn administratief beroepschrift echter nooit een opmerking geformuleerd aangaande het oordeel van het College van Burgemeester en Schepenen omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige*

*bestemmingsvoorschriften of het door het College uitgevoerde onderzoek ter zake of de door het College gehanteerde motivatie. Het gaat dan ook niet op dat wanneer de verwerende partij na een onderzoek tot eenzelfde oordeel komt als het College (met name dat de aanvraag ter zake verenigbaar is) en dit op eenzelfde wijze motiveert als het College, de verzoekende partij dan plots voor het eerst in een procedure bij uw Raad komt te stellen dat dit onderzoek en deze motivatie onvoldoende is, zeker wanneer men dan ook de uiteindelijke conclusie niet betwist dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften.*

*Tenslotte moet opgemerkt worden dat ook de Raad van State al heeft geoordeeld dat een grief dat in de administratieve beroepsprocedure kon worden aangehaald, niet voor het eerst bij de Raad kan worden opgeworpen:*

*...*

### *Beoordeling door de Raad*

#### 1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het eerste en tweede middel.

De tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij, overeenkomstig artikel 1, §1 van het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, de hinder en de nadelen die zij meent te ervaren als gevolg van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen in eerste aanleg, samen met een overzicht van de vermeende onregelmatigheden klevend aan die beslissing, in haar administratief beroepsschrift heeft opgenomen en zij zo de grenzen van huidig debat heeft getrokken en zij hierdoor principieel gebonden is tijdens het verder verloop van de rechtspleging, in deze de procedure tot vernietiging gevoerd voor de Raad.

Bovendien ontbreekt het de verzoekende partij aan elk belang bij zowel het eerste als het tweede middel aangezien zij in deze enkel een gebrek in de bestaande motivering opwerpt, wat volgens de tussenkomende partij noodzakelijk betekent dat, indien de Raad ertoe beslist voorliggende beslissing van de verwerende partij te vernietigen, de verwerende partij een herstelbeslissing zal nemen die in de kern dezelfde zal zijn als deze die thans voorligt, met het enkel verschil dat de verwerende partij uitdrukkelijk zal motiveren waarom het aangevraagde project verenigbaar is met de stedenbouwkundige bestemming “woongebied”.

#### 2.1

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift onder meer minstens een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen bevat.

De Raad stelt vast dat het verzoekschrift van de verzoekende partij vier middelen bevat waarbij de verzoekende partij telkens aangeeft welke wettelijke en reglementaire bepalingen of/of algemene rechtsbeginselen zij geschonden acht en in welke mate deze bepalingen door de bestreden beslissing worden geschonden.

#### 2.2

De tussenkomende partij kan niet worden gevolgd wanneer zij aangeeft dat onder meer het eerste en het tweede middel van de verzoekende partij als onontvankelijk dienen te worden bestempeld aangezien de verzoekende partij haar grief met betrekking tot de schendingen van de gewestplanbestemming niet tijdens de administratieve beroepsprocedure heeft opgeworpen.

De beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 30 januari 2015 en de beslissing van de verwerende partij van 28 mei 2015 vormen, onder meer op grond van de devolutieve werking van het administratief beroep, twee van elkaar te onderscheiden beslissingen met betrekking tot het aangevraagde project. Het gegeven dat de verzoekende partij de grieven, door haar vertaald naar geschonden regelgeving in een middel, niet heeft opgeworpen tijdens de administratieve beroepsprocedure, betekent niet dat zij het belang bij het middel verliest.

### 2.3

Voor zoveel als nodig wijst de Raad er ook op dat de tussenkomende partij wel zeer voortvarend is wanneer zij stelt dat het eventueel vernietigen van de bestreden beslissing door de Raad als een maat voor niets dient te worden beschouwd, nu er volgens haar enkel sprake is van een louter motiveringsgebrek, wat noodzakelijk betekent dat de verwerende partij bij het nemen van een herstelbeslissing, eenzelfde beslissing zal nemen waarbij zij wel uitdrukkelijk zal motiveren waarom het aangevraagde project als bestaanbaar met de geldende gewestplanbestemming dient te worden aanzien.

Los van de vaststelling dat de tussenkomende partij impliciet lijkt te erkennen dat de bestreden beslissing behept is met een motiveringsgebrek, gaat zij er al te gemakkelijk vanuit dat de verwerende partij bij een eventuele herneming van de administratieve procedure opnieuw tot dezelfde beoordeling en conclusie zal komen en de stedenbouwkundige vergunning zal verlenen. Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep dient de verwerende partij het voorliggend dossier opnieuw in haar volledigheid, met het in aanmerking nemen van alle relevante aspecten, en met respect voor het gezag van gewijsde van een eventueel vernietigingsarrest, te beoordelen, waarbij niets haar in de weg staat een beslissing tegenovergesteld aan voor liggende betreden beslissing te nemen.

De exceptie wordt verworpen.

### 3.

De verzoekende partij stelt in het eerste middel in essentie (1) dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet heeft geoordeeld of het aangevraagde project, dat het verbouwen van een handelsruimte/woning naar een handelsruimte/meergezinswoning betreft, kan worden gekwalificeerd als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, en (2) dat de verwerende partij bovendien heeft nagelaten te beoordelen of het aangevraagde verenigbaar is met de bestemming woongebied.

In het tweede middel geeft de verzoekende partij aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet heeft onderzocht en niet heeft gemotiveerd waarom het aangevraagde project als bestaanbaar met het woongebied met culturele, historische en esthetische waarde kan worden beschouwd en dat de verwerende partij daarbij niet heeft onderzocht of het behoud van de bestaande toestand, onder meer van het zadeldak dat wordt omgevormd tot mansardedak, niet wenselijk of noodzakelijk is, zoals nochtans vereist door zowel artikel 6.1.2.3 Inrichtingsbesluit en door artikel 5 van de bouwcode van de stad Antwerpen.

### 4.

Het aangevraagde project omvat het verbouwen en het uitbreiden van een handelshuis tot een handelsruimte met daar boven twee appartementen. Het bestaande gebouw voorziet in gesloten bebouwing en telt drie bouwlagen en een zolderverdieping onder een schuin dak.

De commerciële functie op het gelijkvloers blijft behouden, enkel de berging en het sanitair worden intern herschikt. Op de eerste verdieping wordt een appartement voorzien en op de tweede en derde verdieping komt een duplexappartement.



De achterste bouwlijn wordt op de verdiepingen met 92 cm achteruitgetrokken tot ongeveer dezelfde bouwdiepte als de rechterbuur. In functie daarvan wordt de achterste scheidsmuur beperkt verhoogd. Het zadeldak wordt omgevormd tot een mansardedak. In de achtergevel wordt op de tweede verdieping rechts, een inpandig terras gecreëerd voor het duplexappartement.

De gelijkvloerse gevelpui wordt voorzien van een nieuw groot etalageraam met inkomdeur ter hoogte van de commerciële ruimte, links daarvan wordt een aparte inkomdeur voorzien voor de bovenliggende appartementen.

5.

De bindende en de verordenende kracht van het vigerende gewestplan, en de daarmee corresponderende voorschriften van het Inrichtingsbesluit, brengen mee dat het vergunningverlenend bestuursorgaan ook bij het beoordelen van een aanvraag die slechts een uitbreiding of een beperkte verbouwing van een bouwwerk tot voorwerp heeft, nagaat of de bestemming van dit bouwwerk overeenstemt met de planologische voorschriften, maar tevens of het bestaande bouwwerk, met de uitbreiding of na uitvoering van de verbouwingswerken, nog verenigbaar is met het betrokken bestemmingsgebied.

Het onderzoek van de aard van de uit te voeren werken en de invloed daarvan op het bestemmingsgebied zijn doorslaggevend in het onderzoek naar de verenigbaarheid met de geldende gewestplanbestemming. Het wordt niet betwist dat het perceel waarop het aangevraagde project betrekking heeft is gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat in dergelijk gebied de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

6.

Voor alle woongebieden – en derhalve ook voor het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde – geldt artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit, dat bepaalt:

“ ...

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

...”

Bij de toepassing van deze bepaling voor een woongebied “met culturele, historische en/of esthetische waarde” dient in de eerste plaats beoordeeld te worden of een stedenbouwkundige aanvraag voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf “om redenen van goede ruimtelijke ordening” afgezonderd moet worden van dit woongebied met een specifiek karakter. Bovendien moet worden nagegaan of het gevraagde verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

De voorgaande bepalingen verplichten derhalve om te onderzoeken of het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde de aangevraagde taken van bedrijf toelaat, dan wel of deze bedrijven om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander bestemmingsgebied moeten afgezonderd worden. Indien het aangevraagde bestaanbaar wordt geacht met het

woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, dan nog kan het aangevraagde project maar toegelaten worden indien het verenigbaar is met de “onmiddellijke omgeving”.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met het bestemmingsgebied woongebied met culturele, historische en/of culturele waarde dient de verwerende partij overeenkomstig artikel 5.1.0 Inrichtingsbesluit in de eerste plaats na te gaan of het aangevraagde project aangemerkt kan worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, nu uit de stukken van het dossier blijkt dat de aangevraagde werken, evenwel slechts beperkt, niet enkel betrekking hebben op de woonfunctie.

Het wordt door de tussenkomende partij niet betwist dat er in deze sprake is van een horeca-uitbating die na de verbouwing van het pand zal worden verdergezet. Een horeca-uitbating valt onder de noemer ‘dienstverlening’ en is verenigbaar met de functie wonen, tenzij deze functie om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd. De verwerende partij dient bij haar beoordeling rekening te houden met de aard en de omvang van de gevraagde horeca-uitbating, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter ervan, en dit rekening houdend met het bijzonder karakter van het woongebied.

7.

Bijkomend dient de verwerende partij te onderzoeken of de aanvraag past binnen het culturele, historische en/of esthetische karakter van de omgeving. Dit betekent dat het onderzoek naar de verenigbaarheid van de bestemming woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde een onderdeel vormt van het onderzoek naar de planologische verenigbaarheid met het bestemmingsgebied en dus een andere beoordelingswijze vereist dan de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij als volgt:

“... ”

#### Beoordeling

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*In de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.*

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

*Volgens het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen situeert de aanvraag zich in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan*

“... ”

In de bestreden beslissing geeft de verwerende partij verder aan dat zij zich aansluit bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zij zich de inhoud van dat verslag eigen maakt.

8.

Uit hoger geciteerde passus blijkt dat de verwerende partij het aangevraagde project middels een standaardformulering verenigbaar acht met het woongebied en met het culturele, historische en/of esthetisch waarde.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij vooreerst nalaat te beoordelen of het aangevraagde project kan aangemerkt worden als “handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf”, aangezien de aangevraagde werken betrekking hebben op het uitbreiden/verbouwen van een handelspand/eengezinswoning naar een handelspand/meergezinswoning, en de verwerende partij ook nalaat te beoordelen of de horeca-uitbating - die valt onder de noemer ‘dienstverlening’ en die verenigbaar is met de functie wonen, tenzij deze functie om redenen van goede ruimtelijke ordening in een ander daartoe aangewezen gebied moet worden afgezonderd - ook na de aangevraagde werken verenigbaar is met het woongebied.

Daarenboven stelt de Raad vast dat de bestreden beslissing geen enkel motief bevat dat betrekking heeft op de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de nadere aanwijzing ervan door het gewestplan als “woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde”. Op geen enkele manier komt de noodzakelijke planologische toets met betrekking tot de verhouding tussen de “*wijziging van de bestaande toestand/wenselijkheid van het behoud*” en “*het aangevraagde project/toekomstige toestand*” aan bod.

De Raad stelt dan ook vast dat de verwerende partij de planologische verenigbaarheid van het aangevraagde project met het woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde niet naar behoren heeft beoordeeld en de motivering van de bestreden beslissing op dit punt niet afdoende kan worden genoemd.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Derde middel**

1.

In het derde middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4, 4.3.1, §1, 1° b) en 4.3.1 §2 VCRO, van artikel 2 en 3 Motiveringswet, en de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De verzoekende partij overweegt:

“ ...

*In de mate het aangevraagde al in overeenstemming zou zijn met de vigerende gewestplanbestemming, quod non in casu (zie supra), dient het aangevraagde ook verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1 § 1, 1° b) stelt immers dat een vergunningsaanvraag die onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening dient te worden geweigerd.*

*Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid conform artikel 4.3.1. §2, 2° uit te gaan van de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.*

*Dit wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad waar wordt gepreciseerd dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient uit te gaan van de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1. §2, eerste lid, 1° VCRO.*

*De vergunningverlenende overheid mag ook rekening houden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is evenwel minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving die de plaatselijke ordening het meest bepaalt buiten beschouwing wordt gelaten".*

*Bij haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient de vergunningverlenende overheid er ook op toe te zien dat het aangevraagde de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Dat overschrijding van de draagkracht van het gebied een essentieel element van goede ruimtelijke ordening uitmaakt, kan redelijkerwijze niet betwist worden. Het (vroegere) decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bepaalde in artikel 4 :*

*(...)*

*In de gespecialiseerde rechtsleer wordt dit artikel als volgt toegelicht:*

*(...)*

*Eén en ander is ook bevestigd in artikel 1.1.4. VCRO. De duidelijke decretale bepaling wordt slechts ten exemplatieve titel voorgebracht.*

### **Verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving**

*Bij het beoordelen van de plaatselijke ordening moet de overheid vooreerst rekening houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Een aanvraag moet steeds verenigbaar zijn met de relevante voor de omgeving bestaande toestand. D.i. de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1 §2, eerste lid, 1° VCRO.<sup>21</sup> Naargelang de omvang en de aard van de aanvraag kan zij ook rekening houden met de ordening in de ruimere omgeving. Deze mag echter nooit doorslaggevend zijn en er zeker niet toe leiden dat de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.*

*Verwerende partij omschrijft de onmiddellijke omgeving als volgt:*

*(...)*

*Specifiek wat betreft de dakvorm moet verzoekende partij vaststellen dat alle omliggende panden voorzien zijn van een zadeldak en een mansardedak in de onmiddellijke omgeving niet terug te vinden is. De volgende foto's van de onmiddellijke omgeving vormen hier het bewijs van.*

*(afbeelding 1 en 2)*

*De bestreden beslissing voert evenmin argumenten aan die er op wijzen dat een mansardedak in overeenstemming zou zijn met het referentiebeeld en de goede ruimtelijke ordening. Het bovenstaande toont aan dat de beoordeling in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is.*

### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtheid beperkt de bestreden beslissing zich tot het volgende:*

*(...)*

*Het pand waarop de aanvraag betrekking heeft (Brederodestraat 54) is Noordoost georiënteerd ten opzichte van het aanpalend achterliggend pand gelegen aan de Jozef Liesstraat 27 (verzoekende partij). Door de uitbreiding en verbouwing van de achtergevel sluiten de achtergevels van beide panden nog meer bij elkaar aan. Meer zelfs, zij sluiten voor een deel zelfs aan elkaar. Door de uitbreiding naar achter toe halveert de binnenruimte tussen de panden en wordt de nu reeds beperkte ruimte tussen de panden op een onverantwoorde manier verkleind.*

*Verzoekende partij moet vaststellen dat het nog verder uitbreiden van het perceel van de aanvraag geen voorbeeld is van goed ruimtegebruik. De ruimte tussen de 2 percelen is momenteel reeds enorm beperkt. De kortste afstand tussen de panden is nu 1.10 meter. Het nog verder inperken van deze ruimte en uitbreiden naar achteren toe kan volgens verzoekende partij niet in overeenstemming worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing beperkt zich op dit vlak ook toch een minieme motivering en vervalt in nietzeggende algemene bewoordingen. Verzoekende partij moet dan ook vaststellen dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.*

*Meer bepaald lijkt de draagkracht van het perceel te worden overschreden doordat de weinige open ruimte op het perceel verder wordt volgebouwd. Uit volgende foto's kan dit worden afgeleid.*

*(afbeelding 3 en 4)*

### **Hinder**

*Wat betreft hinderaspecten beperkt de deputatie zich tot de volgende motivering:*

*(...)*

*Verzoekende partij wenst in dit kader op te merken dat het nieuw daktype (mansardedak), dat gepaard gaat met een verhoging van de gevel weldegelijk leidt tot verlies van uitzicht- en lichtinval. Eveneens zal het nu al reeds beperkte uitzicht vanuit de dakvlakramen/dakvensters van verzoekende partij nog drastischer worden ingeperkt.*

*Bovendien moet verzoekende partij vaststellen dat de Deputatie niet alle elementen mee in rekening neemt om het hinderaspect te beoordelen. Zo zal de privacy van verzoekende partij eveneens worden geschonden, o.a. door de inplanting van een terras op de achtergevel van de tweede verdieping en het raam op de 1ste en 3de verdieping, waardoor men rechtstreeks zal uitkijken op de binnenplaats van verzoekende partij.*

*Daarnaast zal verzoekende partij door de uitbreiding van de handelsruimte op het gelijkvloers met zekere geluidsoverlast te maken krijgen, die zijn rustig woongenot zal beperken, gelet op de dunne scheimuur tussen de private woning en de handelsruimte.*

*In de mate er in de handelsruimte een horeca-uitbating wordt gevestigd, zal dit ook de nodige geurhinder met zich meebrengen, wat als zware hinder voor verzoekende partij wordt aanzien. Gelet op het voorgaande kon de Deputatie niet in alle redelijkheid tot het besluit komen dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

2.

De tussenkomen partij repliceert:

“ ...

*Bij het beoordelen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag komt het aan de vergunningverlenende overheid toe om na te gaan of de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Deze verplichting ligt vervat in art. 4.3.1. VCRO.*

*(...)*

*In art. 4.3.1, §2 worden de beginselen aangehaald die in acht genomen moeten worden bij de beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:*

*(...)*

*Uw Raad heeft al veelvuldig geoordeeld dat het niet aan haar toekomt om zelf een beoordeling te maken van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het komt enkel aan uw Raad toe om na te gaan of de vergunningverlenende overheid op zorgvuldige wijze en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen:*

*(...)*

*In voorbereiding van de bestreden beslissing stelde de PSA een verslag op waarin deze met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening tot volgend oordeel kwam:*

*(...)*

*Uiteindelijk kwam het aan de verwerende partij toe om als vergunningverlenend overheid te oordelen welke de relevante en noodzakelijk aspecten waren uit art. 4.3.1., §2, 1° VCRO waaraan de aanvraag beoordeeld diende te worden. In de bestreden beslissing werd omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening het volgende gemotiveerd:*

*(...)*

*Voor wat betreft de functionele inpasbaarheid moet worden vastgesteld dat in de VCRO niet gedefinieerd wordt wat hieronder moet worden verstaan. Uw Raad heeft reeds geoordeeld dat bij de beoordeling van de functionele inpasbaarheid nagegaan moet worden of de functie van het gebouw past in de omgeving:*

*(...)*

*In de bestreden beslissing wordt wel degelijk ingegaan op de functionele inpasbaarheid:*

*(...)*

*De verwerende partij is ter zake dan ook uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze correct en zorgvuldig bestudeerd en is in redelijk tot haar besluit kunnen komen. Deze beoordeling kan geenszins kennelijk onredelijk worden genoemd nu er in de Brederodestraat effectief diverse handels- en horecaaanlegenheden voorkomen met daarboven appartementen. Een beoordeling is maar kennelijk onredelijk wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is in casu al niet het geval nu zowel de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen, de PSA als de verwerende partij ter zake dezelfde mening toegedaan waren, met name dat de aanvraag functioneel inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving.*

*Wat betreft de mobiliteitsimpact moet opgemerkt worden dat de verwerende partij geheel correct oordeelde dat nu de aanvraag gelegen is in het centrum van Antwerpen, dicht bij tal van openbare vervoersmogelijkheden, er geen autostalplaatsen voorzien moeten worden. Bijkomend werd vastgesteld dat er voorzien werd in fietsstalplaatsen. Correct werd besloten dat de impact op de mobiliteit beperkt was.*

*De verwerende partij is ter zake dan ook uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft deze correct en zorgvuldig bestudeerd en is in redelijkheid tot haar besluit kunnen komen dat de*

*impact op de mobiliteit beperkt blijft. Deze beoordeling kan ook geenszins kennelijk onredelijk worden genoemd nu een beoordeling maar kennelijk onredelijk is wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is in casu al niet het geval nu zowel de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen, de PSA als de verwerende partij ter zake dezelfde mening toegedaan waren, met name dat de aanvraag vanuit mobiliteitsoogpunt geen probleem vormde.*

*Wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid moet worden vastgesteld dat de aanvraag niets verandert aan het feit dat het perceel van de aanvraag actueel reeds volledig dichtgebouwd is op het gelijkvloers. De aanvraag voorziet wel in een uitbreiding in bouwdiepte (+92cm) op de verdiepingen. Ook wordt de bouwhoogte in zeer beperkte mate opgetrokken. Echter, de verwerende partij heeft met dit alles wel degelijk rekening gehouden in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zoals blijkt uit de motivering die hogerstaand werd geciteerd.*

*Ook hier is de verwerende partij ter zake dan ook uitgegaan van juiste feitelijke gegevens, heeft ze deze correct en zorgvuldig bestudeerd en is ze in redelijk tot haar besluit kunnen komen dat de aanvraag in het licht van de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid aanvaardbaar was. Deze beoordeling kan ook geenszins kennelijk onredelijk genoemd worden nu een beoordeling maar kennelijk onredelijk is wanneer werkelijk geen enkele andere overheid in eenzelfde situatie, tot een soortgelijk oordeel zou zijn gekomen. Dit is in casu al niet het geval nu zowel de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen, de PSA als de verwerende partij ter zake dezelfde mening toegedaan waren, met name dat de aanvraag in het licht van de schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid aanvaardbaar was.*

*Het klopt dat de verwerende partij het aspect visueel-vormelijke elementen niet heeft betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag. Het kwam aan de verwerende partij toe om zelf een keuze te maken welke aspecten die noodzakelijk of relevant waren en waaraan de aanvraag getoetst diende te worden.*

*Dit heeft verwerende partij in casu ook gedaan;  
(...)*

*Het is geenszins kennelijk onredelijk dat de verwerende partij de visueel-vormelijke aspecten niet betrokken heeft bij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Immers moet worden opgemerkt dat ook de PSA hier niet op is ingegaan. Evenmin werd er in het kader van het openbaar onderzoek opgeworpen dat de aanvraag vanuit het oogpunt van het visueel-vormelijke niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. Ook de verzoekende partij formuleerde ter zake geen opmerking in zijn beroepschrift waarmee hij een beroep aantekende bij de verwerende partij.*

*De verwerende partij kon dan ook perfect een beoordeling maken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zonder de visueel-vormelijke aspecten te betrekken nu dit geen noodzakelijk of relevant element betrof.*

*Wat betreft de hinderaspecten moet opgemerkt worden dat verzoekende partij zich tijdens het openbaar onderzoek en in de administratieve beroepsprocedure specifiek beklaagde over het feit dat door het plaatsen van de afvoerbuizen vlakbij de achterste perceelsgrens, deze een vermindering van licht en lucht zou moeten ervaren, alsook geluidshinder.*

*Vastgesteld moet worden dat de verwerende partij ter zake met al deze hinderaspecten rekening heeft gehouden. De verwerende partij kwam tot de vaststelling dat het binnengebied*

*van de verzoekende partij geenszins kleiner werd en dat gelet op de specifieke configuratie van het perceel enige tolerantie naar privacy toe verwacht mag worden. Daarnaast stelt verwerende partij dat de bouwhoogte*

*Inderdaad beperkt wordt opgetrokken maar dat er gelet op de afstand tussen de achtergevels dit geen effect zal hebben op de inval van het licht ten opzichte van de bestaande toestand.*

*Ook was de verwerende partij van mening dat het feit dat er op de verdieping 92cm dieper werd gebouwd geen bijkomende impact op de privacy kon hebben en dat alle gehanteerde afstanden voldeden aan de in het burgerlijk wetboek gehanteerde afstanden.*

*Specifiek met betrekking tot de afvoerbuizen waarvan verzoekende partij geluids- en zichthinder meende te zullen ondervinden werd een voorwaarde opgelegd om deze te verplaatsen. Tijdens de hoorzitting werd verzoekende partij gevraagd of deze hiermee akkoord kon gaan en verzoekende partij heeft deze vraag bevestigend beantwoord. Dit blijkt uit het verslag van de hoorzitting. Het komt dan ook ongepast voor dat verzoekende partij thans een beoordeling en een voorwaarde bekritiseert die met zijn toestemming werd doorgevoerd teneinde aan zijn bezorgdheden tegemoet te komen.*

*Met betrekking tot de bouwtechnische aspecten kwam de verwerende partij geheel terecht tot het oordeel dat deze niet van stedenbouwkundige aard waren.*

*Eveneens heeft verwerende partij rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten. Met betrekking tot dit onderdeel wordt verwezen naar de hogerstaande uiteenzetting bij het tweede middel.*

*Vastgesteld moet worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing aangaf dat de wijziging van de bestaande toestand onderworpen moest worden aan bijzonder voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud:*

*(...)*

*De verwerende partij heeft de wijzigingen die middels de aanvraag aan de bestaande toestand van het gebouw worden doorgevoerd allemaal heeft beoordeeld in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het betreft in het bijzonder het beperkt ophogen van het dak door het voorzien van een mansardedak en een kleine uitbreiding van de bouwdiepte aan de achterzijde op de verdiepingen*

*De verwerende partij kwam tot de bevinding dat deze wijzigingen aanvaardbaar waren en hieruit volgt dat de wijzigingen niet in conflict komen met de wenselijkheid van het behoud zoals omschreven in art. 6.1.2.3. van het KB van 28 december 1972 en art. 5 Bouwcode (waarin de wenselijkheid van het behoud wordt vooropgesteld vanuit cultuurhistorische en/of esthetische redenen).*

*Tenslotte kan de verzoekende partij niet met goed gevolg voorhouden dat de verwerende partij de aanvraag niet getoetst heeft op zijn verenigbaarheid met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.*

*De verwerende partij gaf aan dat zij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening steeds rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand:*

*(...)*

*Bij de beoordeling wordt ook veelvuldig verwezen naar de in de omgeving bestaande toestand. Zo wordt er gesteld dat wat betreft de functionele inpasbaarheid de aanvraag aanvaardbaar is*



*omdat in de onmiddellijk omgeving (Brederodestraat) diverse handelspanden met appartementen voorkomen. Voor wat betreft de mobiliteitsimpact wordt verwezen naar de diverse mogelijkheden inzake openbaar vervoer in de onmiddellijke omgeving en voor wat betreft de schaal moet in acht genomen worden dat het gebouw in omvang nauwelijks wijzigt ten opzichte van de bestaande vergunde toestand en aldus verenigbaar blijft met de onmiddellijke omgeving.*

*De stelling van verzoekende partij dat de verwerende partij bijzonder had moeten motiveren waarom het mansardedak aanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving kan niet worden bijgetreden. Hogerstaand werd reeds aangetoond dat het feit dat de bouwhoogte beperkt werd opgetrokken (door het voorzien van dit mansardedak) in het bijzonder door de verwerende partij werd beoordeeld. De verwerende partij heeft aldus specifiek rekening gehouden met deze wijziging en hieruit volgt dat het voorzien van een mansardedak aanvaardbaar was. In het kader van de toetsing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft de verwerende partij als vergunningverlenende overheid alleen maar die aspecten die noodzakelijk of relevant zijn. Opgemerkt moet worden dat tijdens het openbaar onderzoek door geen enkele bezwaarindiener (ook niet door verzoekende partij) enige opmerking werd gemaakt met betrekking tot het mansardedak. Ook in het beroepschrift dat verzoekende partij had ingediend bij verwerende partij had deze geen enkele opmerking gemaakt omtrent het feit dat het mansardedak niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Het is dan ook enkel pour la besoin de la cause dat verzoekende partij thans opwerpt dat de verwerende partij ter zake een specifieke motivering had moeten voorzien. Ook de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, noch door het College van Burgemeester en Schepenen, noch door de PSA hebben ooit enige opmerking werd gemaakt omtrent het feit dat het dak niet inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij diende dan ook geen specifieke motivatie ter zake op te nemen en kon volstaan met de in de bestreden beslissing aangehaalde motieven.*

*Op basis van al het bovenstaande moet dan ook geoordeeld worden dat de verwerende partij in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening alle relevante aspecten en aandachtspunten heeft betrokken alsook de in de omgeving bestaande toestand, dat zij bij de beoordeling uitgegaan is van juiste feitelijk gegevens, dat zij deze correct heeft beoordeeld en in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen. Nogmaals: het oordeel dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening is geenszins kennelijk onredelijk nu ook de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen en de PSA tot eenzelfde oordeel kwamen.*

*Het feit dat verzoekende partij het met de beoordeling niet eens is, doet aan het bovenstaande geen afbreuk.*

*De in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen worden niet geschonden.*

*Het middel is deels onontvankelijk, minstens in zijn geheel ongegrond.*

*...*

3.

De verzoekende partij volhardt in haar toelichtende nota en stelt:

*“...*

*Tussenkomen de partij stelt in zijn schriftelijke uiteenzetting dat de aanvraag weldegelijk functioneel inpasbaar is en deze beoordeling niet kennelijk onredelijk kan worden genoemd aangezien er diverse handels- en horeca-aangelegenheden voorkomen met daarboven appartementen. Verder houdt hij voor dat de aanvraag wat betreft de schaal, ruimtegebruik en*

*bouwdichtheid niets verandert aan het feit dat het perceel van de aanvraag actueel reeds volledig dichtgebouwd is op het gelijkvloers. Hij gaat verder dat de aanvraag wel voorziet in een uitbreiding in bouwdiepte op de verdiepingen en het optrekken van de bouwhoogte maar meent dat verwerende partij wel rekening heeft gehouden in de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Deze zienswijze is manifest fout. De uitbreiding van verbouwing van de achtergevel van tussenkomende partij brengt vanzelfsprekend wijzingen mee aan de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid. Deze wijzigingen werden op zeer minieme wijze gemotiveerd, hoewel ze voor*

*Verzoekende partij een grote impact hebben gelet op de nu reeds beperkte ruimte tussen beide percelen. Er kan dan ook niet anders worden besloten dan dat de beoordeling kennelijk onredelijk is.*

*Wat betreft de hinderaspecten meent tussenkomende partij dat verwerende partij rekening heeft gehouden met alle hinderaspecten waarover verzoekende partij zich tijdens het openbaar onderzoek en in de administratieve beroepsprocedure specifiek over beklaagde.*

*Specifiek wat betreft de afvoerbuizen stelt tussenkomende partij dat in de bestreden beslissing de voorwaarde werd opgelegd om deze te verplaatsen. Uit het verslag van de hoorzitting blijkt dat verzoekende partij hiermee akkoord ging zodat het ongepast is deze beoordeling te bekritisieren. Verzoekende partij wenst op te merken dat na inzage van het dossier bleek dat de inplanting van de afvoerbuizen op het gewijzigd plan niet voldeed aan zijn bezorgdheden die waren geuit tijdens de hoorzitting. Verzoekende partij ondervindt nog steeds visuele hinder van de buizen die recht in het gezichtsveld van zijn open ruimte worden ingepland, zonder omkasting.*

*Hoewel enige tolerantie mag worden verwacht naar privacy toe, kan niet worden verwacht dat verzoekende partij elke inperking van zijn rechten zomaar duldt. Verwerende partij is kennelijk onredelijk tot de beoordeling gekomen dat de uitbreiding op de verdiepingen en het optrekken van de bouwhoogte geen bijkomende impact voor verzoekende partij zou hebben. De wijzigingen brengen overduidelijk wel verlies van uitzicht- en lichtinval voor verzoekende partij met zich mee. De reeds beperkte ruimte tussen beide percelen nog drastischer inperken getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening.*

*Tussenkomende partij meent dat verwerende partij rekening hield met de cultuurhistorische aspecten. Ter weerlegging van dit argument wenst verzoekende partij te verwijzen naar wat hogerstaand werd uiteengezet in het tweede middel. Uit het feit dat verwerende partij van mening was dat de wijzigingen aanvaardbaar waren in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, kan in geen geval worden afgeleid dat deze wijzigingen niet kunnen conflicteren met de wenselijkheid van het behoud van cultuurhistorische of esthetische elementen en de erfgoedwaarde. Dit zijn twee verschillende zaken die niet door elkaar mogen worden gehaald. Bovendien bevatten de elementen van goede ruimtelijke ordening geen enkele verwijzing naar cultuurhistorische of esthetische elementen dan wel een erfgoedwaardetoets, waarmee zou kunnen worden aangetoond dat het behoud van de bestaande toestand noodzakelijk is dan wel dat er aan kan worden voorbijgegaan.*

*Tussenkomende partij stelt dat verwerende partij veelvuldig verwees naar de in de omgeving bestaande toestand. Verzoekende partij stelt vast dat dit maar op zeer summiere wijze gebeurde. Daarnaast meent tussenkomende partij dat een bijzondere motivatie omtrent de aanvaardbaarheid van het mansardedak niet nodig was. Echter kan uit het feit dat werd beoordeeld dat de bouwhoogte slechts beperkt werd opgetrokken niet worden afgeleid dat een*

*mansardedak effectief ook aanvaardbaar is. Meer nog gelet op het feit dat in de onmiddellijke omgeving geen enkel ander mansardedak terug te vinden is.*

*Bovendien stelt tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting dat noch tijdens het openbaar onderzoek door geen enkele bezwaarindiener, noch in het beroepschrift opmerkingen werden gemaakt omtrent het feit dat het mansardedak niet inpasbaar zou zijn in de omgeving en meent dat dit argument enkel pour la besoin da la cause wordt opgeworpen. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Zo wenst verzoekende partij ter weerlegging van het standpunt van tussenkomende partij vooreerst op te merken dat er geen enkele decretale of reglementaire bepaling is die verbiedt dat in het kader van de beroepsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen nieuwe argumenten worden opgeworpen die niet naar voor werden gebracht ten tijde van het administratief beroep bij de deputatie. Verzoekende partij kon perfect dergelijke grieven voor de eerste maal opwerpen in haar verzoekschrift. Het feit dat noch de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, noch het college van burgemeester en schepenen of de PSA ooit enige opmerking maakte omtrent het al dan niet inpasbaar karakter van het mansardedak, stelt verwerende partij niet vrij dit niet te beoordelen. Gelet op het feit dat zij hier aan is tekortgeschoten, moet verzoekende partij vaststellen dat haar beoordeling kennelijk onredelijk is.*

*Het derde middel is ontvankelijk en gegrond.*

*...*

4.

De tussenkomende partij herhaalt ten slotte in haar laatste schriftelijke uiteenzetting hetgeen zij eerder heeft gerepliceerd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Net zoals bij het eerste en het tweede middel, werpt de tussenkomende partij ook bij het derde middel, zij het dan wel voor een deel van het middel, de exceptie van onontvankelijkheid op. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partij heeft nagelaten om haar grief met betrekking tot het mansardedak, voorafgaand aan voorliggende jurisdictioneel beroep op te werpen in haar administratief beroepsschrift.

De Raad verwijst hierbij naar wat hoger reeds werd uiteengezet bij de beoordeling van het eerste en het tweede middel en waarbij wordt vastgesteld dat het niet opwerpen van een grief in het administratief beroepsschrift niet betekent dat het recht om deze op te werpen in het verzoekschrift tot vernietiging wordt ingeperkt of verloren gaat.

De exceptie wordt verworpen.

2.

De verzoekende partij geeft in haar verzoekschrift aan dat wat betreft de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening de bestreden beslissing op meer dan één punt gebrekkig is gemotiveerd. De toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betekent vooreerst dat de verwerende partij rekening houdt met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Minstens wat betreft het beoogde mansardedak moet blijken dat er in de onmiddellijke omgeving geen pand met een mansardedak is terug te vinden en dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet aangeeft waarom deze dakvorm in deze wel als aanvaardbaar kan worden geacht.

Ook wat betreft het ruimtegebruik en de bouwdichtheid is de bestreden beslissing summier gemotiveerd nu vast staat dat de gevraagde uitbreiding ertoe leidt dat de bestaande binnenruimte tussen de twee panden wordt gehalveerd.

Tot slot biedt de verwerende partij geen afdoende antwoord, noch een afdoende motivering wat betreft de door de verzoekende partij opgeworpen hinderaspecten als zijnde het verlies van uitzicht en lichtinval, het verlies aan privacy door de inplanting van het terras op de tweede verdieping, de ramen op de eerste en de derde verdieping en de mogelijke geluids- en geurhinder verbonden aan de horeca-uitbating.

### 3.1

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

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de Raad wel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

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

### 3.2

De formele motiveringsplicht, zoals vervat in de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan in zijn beslissing de feitelijke en juridische overwegingen op te nemen die aan de grondslag ervan liggen. Deze formele motiveringsplicht heeft tot doel de bestuurde met kennis van zaken te laten uitmaken of het aangewezen is de beslissing al dan niet aan te vechten.

Daarnaast vereist artikel 3 van de Motiveringswet dat de beslissing afdoende moet gemotiveerd zijn. Deze vereiste sluit nauw aan bij de inhoudelijke vereisten van de materiële motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur. Opdat de motivering afdoende zou zijn, moet deze in rechte en in feite evenredig zijn met het belang van de genomen beslissing, evenredig zijn met de omvang van de beleidsvrijheid, uitgebreider, indien de te nemen beslissing minder voor de hand liggend is, en draagkrachtig zijn.

### 3.3

Het gegeven dat de verzoekende partij een bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en een administratief beroepsschrift heeft ingediend betekent niet dat de vergunningverlenende overheid elk van de punten in het bezwaarschrift en het beroepsschrift één voor één dient te beantwoorden. Uit de bestreden beslissing dient wel te blijken dat de opgeworpen bezwaren en beroepsargumenten mee in de beslissing werden betrokken en om welke redenen de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard. De omvang van de motiveringsplicht is afhankelijk van de inhoud, het belang, de pertinentie en de gedetailleerdheid van de aangevoerde bezwaren.

4.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt:

“... ”

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuur-historische aspecten en het bodemreliëf, en op de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

***Meergezinswoning met handelsruimte is inpasbaar in het centrum van Antwerpen en sluit aan bij de directe omgeving.***

*De aanvraag is gelegen in Brederostraat te 2018 Antwerpen.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met handelsruimtes op het gelijkvloers gecombineerd met wonen op de bovenliggende verdiepingen.*

***De impact op de mobiliteit blijft beperkt.***

*Er wordt een fietsenberging voorzien in de kelder, bereikbaar via een hefplatform. Gelet op de ligging, in het centrum van Antwerpen, nabij tal van openbare vervoersmogelijkheden, hoeven er geen autostaanplaatsen te worden voorzien.*

*(...)*

***Door de perceelsconfiguratie (hoek) komt het achterliggende pand tot tegen deze van de aanvraag. Dit maf echter geen hypotheek vormen op de bebouwingsmogelijkheden van de aanvrager.***

*De aanvraag omvat een uitbreiding in bouwdiepte tot +/- 92 cm dieper dan de bestaande toestand, op de verdiepingen. Hiermee wordt er aangesloten bij de aanpalende. Voor een klein gedeelte wordt er tegen de scheimuur van de achterliggende aanpalende gebouwd.*

*Het binnengebied van de beroeper wordt niet kleiner door de aanvraag. Er zal worden opgelegd dat de isolatie langs de binnenzijde dient te worden voorzien.*

***Gelet op de perceelconfiguratie en de ligging in het centrum van Antwerpen, wordt enige tolerantie verwacht naar privacy toe.***

*De bouwhoogte wordt in beperkte mate ook opgetrokken, maar dit kan, gelet op de afstand tussen de achtergevels, geen effect hebben op de mate van de inval van het licht ten opzichte van de bestaande toestand. Ook zal de 92 cm dichterbij bouwen, geen bijkomende impact op de privacy veroorzaken. De afstanden zoals gesteld in het burgerlijk wetboek betreffende lichten en zichten worden gerespecteerd.*

***De afvoerbuizen van de handelsruimte dienen te worden verplaatst, zodat ze niet in het zicht van de achterbuur komen, conform het in beroep aangepaste plan.***

*Tijdens de hoorzitting gaf beroeper aan dat de afvoerbuizen van de handelsruimte op het gelijkvloers zorgden voor zichthinder en geurhinder. Tijdens deze hoorzitting werd voorgesteld de buizen te verplaatsen.*

*De afvoerbuizen dienen boven het hoogste dak uit te komen, om geen hinder te vormen naar de aanpalenden toe.*

*Bouwtechnische argumenten zijn niet van stedenbouwkundige aard. De bouwwerken dienen volgens de regels van de kunst te worden uitgevoerd.*

*...*

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift onder meer volgende bezwaren met betrekking tot het aangevraagde project heeft opgeworpen:

- De aanvraag voorziet in een overdreven bouwhoogte en bouwdiepte en overschrijdt de draagkracht van het gebied;
- Door de verhoging van de achtergevel van het aangevraagde project en het dichterbij elkaar brengen van de gevels en het gedeeltelijk inpalmen van de achtergevel van het pand van de verzoekende partij volgt een verlies van uitzicht, lichtinval, vermindering van luchtcirculatie en bezonning die reeds beperkt zijn omwille van de ligging van de panden;
- Het terras en het raam op de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping van het aangevraagde project is een aanslag op de privacy van de verzoekende partij omwille van de inkijk op de open koer van de verzoekende partij;
- Er wordt geen ontkoppeling van de scheidingsmuren voorzien en meer bepaald met het deel van de scheidingsmuur tussen de private woning van de verzoekende partij en de handelsruimte/horeca-uitbating;
- De afvoerbuizen geven een te groot uitzichtverlies op die plaats en hoeven daar niet geplaatst te worden.

5.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de bestreden beslissing zeer summier motiveert, daarbij verwijzend naar de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij beperkt zich wat betreft de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid van het aangevraagde project tot de vaststelling dat er sprake is van een beperkte uitbreiding van de bouwdiepte en dat er slechts voor een klein gedeelte tegen de scheidingsmuur van de verzoekende partij wordt aangebouwd. In het licht van onder de meer het uitgebreid betoog van de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift kan deze motivering niet volstaan. De verwerende partij beperkt zich in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de vaststelling dat de gevraagde uitbreiding zowel in de hoogte als naar achteren toe als beperkt moet worden beschouwd.

De verwerende partij geeft nergens aan waarom zij de uitbreiding van het bestaande pand, dat onder meer de vervanging van het bestaande zadeldak door een mansardedak betreft, waardoor het gebouw over de volledige breedte van de achtergevel, zijnde ongeveer 2,30 meter, verhoogd en de uitbreiding naar achter toe op de verdiepingen van het gebouw met 92 cm omvat, als aanvaardbaar en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening beschouwt.

Uit de foto's bijgebracht door de verzoekende partij blijkt duidelijk dat de panden van beide partijen omwille van de bestaande perceelsconfiguratie uiterst dicht bij elkaar aansluiten. Samen met de vaststelling dat de verzoekende partij meerdere bezwaren heeft opgeworpen tijdens het openbaar

onderzoek en tijdens de administratieve beroepsprocedure, waardoor er in hoofde van de verwerende partij sprake is van een verstrengde motiveringsplicht, kan van de verwerende partij worden verwacht dat zij de uitbreiding en omvorming van het bestaande pand (een handelswoning met een eengezinswoning) naar een handelspand met één appartement en een duplexappartement, op het vlak van schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid des te precies, zorgvuldig en afdoende motiveert. De verwerende partij kan zich niet beperken tot het motiveren van de bestreden beslissing aan de hand van nietszeggende stijlformules en standaardclausules.

6.

Ook wat betreft de door de verzoekende partij, zowel in de administratieve beroepsprocedure als tijdens voorliggende jurisdictionele procedure, opgeworpen hinderaspecten stelt de Raad vast dat de verwerende partij zich beperkt tot de opmerking dat *“gezien de ligging van het pand in het centrum van Antwerpen en de bestaande perceelsconfiguratie er geen sprake is van de schending van de privacy van de verzoekende partij”*.

Samen met de verzoekende partij dient de Raad vast te stellen dat de verwerende niet motiveert waarom de aanwezigheid van een terras op de tweede verdieping en de bijkomende ramen voorzien op de verdiepingen, die ten opzichte van het pand van de verzoekende partij dichterbij komen te liggen dan in de bestaande toestand, geen aanleiding zullen geven tot de vermindering van de privacy van de verzoekende partij en als aanvaardbaar dienen te worden beschouwd. De verwerende partij kan zich niet louter beperken tot de opmerking dat het aangevraagde project omwille van de ligging ervan en de perceelsconfiguratie tot een verhoogde tolerantiegrens op het vlak van privacy leidt.

Het opwerpen van de verschillende hinderaspecten door de verzoekende partij zowel tijdens de administratieve beroepsprocedure als voorliggende procedure betekent dat de verwerende partij op een concrete, zorgvuldige en afdoende wijze het aangevraagde project onderzoekt en motiveert waarom het als in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening dient te worden beschouwd.

7.

Eenzelfde vaststelling geldt voor de door de verzoekende partij opgeworpen vrees voor de vermindering van licht en lucht. Uit het dossier blijkt dat het bestaande pand na de verbouwing een stuk hoger zal zijn en bovendien, hoewel slechts met 92 cm, naar achter toe wordt uitgebreid.

De door de verzoekende partij opgeworpen hinderaspecten waarbij zij aangeeft te vrezen voor een verlies aan bezonning, licht en lucht kunnen dan ook als relevante aspecten van de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Echter dient te worden vastgesteld dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing beperkt tot de vaststelling dat *“de bouwhoogte in beperkte mate wordt opgetrokken maar dat dit gelet op de afstand tussen de achtergevels, geen effect zal hebben op de inval van het licht ten opzichte van de bestaande toestand.”*

De in de bestreden beslissing opgenomen motivering is ontoereikend. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening mag zich niet tot algemeenheden beperken maar moet *in concreto* geschieden. Het gegeven dat de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar het verslag van provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 21 mei 2015 doet aan deze vaststelling geen afbreuk nu blijkt dat ook dit verslag zich beperkt tot een aantal zeer summiere vaststellingen.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing helemaal niet verduidelijkt waarom de vergunningsaanvraag verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en met een goede ruimtelijke ordening.

Het derde middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht omdat dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 28 mei 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelsruimte/woning tot een handelsruimte/meergezinswoning op een perceel gelegen te 2018 Antwerpen, Brederostraat 54 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie L, nummer 3606 Y3.
2. 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 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
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 van 30 mei 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER