

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0168
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0774/A

Verzoekende partijen	1. de heer Idriss IBNOU CHEIKH 2. mevrouw Judy VAN DEN PLAS
	vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 11 december 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Mark TALBOOM een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 2060 Antwerpen, Hardenvoort 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 274H3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 januari 2018.

Advocaat Bert VAN WEERDT die *loco* advocaat Gregory VERHELST voor de verzoekende partijen verschijnt, is gehoord. 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

Op 14 augustus 2015 dient Mark TALBOOM (vervolgens: de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 2060 Antwerpen, Hardenvoort 32.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Dam West', definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 20 september 2010 en door de verwerende partij goedgekeurd op 6 januari 2011 (vervolgens: het RUP), meer bepaald in de deelzone Wo6.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 september 2015 tot en met 13 oktober 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De dienst stadsontwikkeling, onroerend erfgoed, monumentenzorg adviseert op 28 september 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 3 december 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 11 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 15 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 31 maart 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De hoorzitting vindt op 5 april 2016 plaats.

In een aanvullend verslag van 28 april 2016 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een vergunning op grond van aangepaste plannen te verlenen.

Op 4 mei 2016 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

"...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Dam West.

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Art. 1 Zone voor wonen, deelzone Wo6.
Art. 1.02 Inrichting*

"§2.1 bouwdiepte

Ter hoogte van de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:

1° wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn:

a) mag het bouwwerk niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk.

b) moet het bouwwerk zich bevinden binnen een verticaal vlak onder 45° ten opzichte van de kop van de scheidsmuur van het minst diepe naastliggende bouwwerk.”

De bouwdiepte op de verdiepingen is dieper dan deze van het aanpalende pand aan de linkerzijde in de bestaande toestand (Hardenvoort 30).

De bouwdiepte van het rechter aanpalende pand bedraagt 8,7m op alle verdiepingen, in de bestaande toestand. In voorliggende aanvraag wordt er voorzien in een bouwdiepte van 11,85m op het gelijkvloers, de eerste en de derde verdieping en 12,7m op de tweede verdieping.

Deze beperkte afwijking is aanvaardbaar.

Art. 4.4.1. §1 van de VCRO stelt:

(...)

Gelijktijdig is er een aanvraag ingediend voor Hardenvoort 30 (waarvoor ook een beroep werd ingediend), waarbij de bouwdiepte eveneens wordt uitgebreid tot respectievelijk 11,85m en 12,7m, idem aan deze in voorliggende aanvraag.

Een afwijking van de bouwdiepte kan worden aanvaard omwille van het aansluiten bij de nieuwe bouwdiepte van Hardenvoort 30, dewelke aansluit bij de bouwdiepte van Hardenvoort 28. Een bouwdiepte van +/-12m is met andere woorden reeds voorkomend in de nabije omgeving.

Daarnaast zal, gelet op het behouden van de hoogte van de achtergevel identiek aan deze in de bestaande toestand en de afstand (min. 5,2m) tot de achterste perceelsgrens, de uitbreiding weinig bijkomende negatieve impact hebben op de bezonning van de achterliggende bebouwing in het binnengebied. De leefkwaliteit zal niet in het gedrang komen.

De aanvraag is, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening zijnde de ‘bouwcode’.

(...)

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

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

Alle platte daken worden voorzien van een groen dak.

Het advies van de brandweer van Antwerpen d.d. 30 september 2015, dient strikt te worden nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

(...)

De aanvraag is gelegen aan de Hardenvoort.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezins- en meergezinswoningen in gesloten bebouwing. De panden bestaan uit 1 tot 5 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich een school en een appartements-/studentenkotengebouw.

Het linker aanpalend pand bestaat uit 5 bouwlagen onder plat dak. Het rechter pand bestaat eveneens uit 4 bouwlagen onder een mansardedak. Voor dit pand werd gelijktijdig een aanvraag ingediend, waarbij het aantal bouwlagen en de dakvorm blijft behouden.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

In de nabije omgeving zijn meergezinswoningen talrijk aanwezig.

Enkel de voorgevel en de scheimuren blijven behouden.

De kroonlijst- en de nokhoogte blijft eveneens behouden. Er wordt enkel een uitbreiding gedaan aan de achtergevel over alle verdiepingen. De bouwdiepte bedraagt 11,85m voor de verdiepingen, m.u.v. de tweede verdieping, waar de bouwdiepte 12,7m bedraagt. Deze bouwdiepte is niet in overeenstemming met het RUP want er wordt niet aangesloten bij de bouwdiepte van het bestaande rechter aanpalende pand. Echter werd er gelijktijdig voor het rechter aanpalend pand een aanvraag ingediend met dezelfde bouwdieptes als voorliggende aanvraag. De afwijking van het RUP kan worden aanvaard omdat de bouwdiepte van beide panden aansluit bij deze van Hardenvoort 28 en 34. Een bouwdiepte van +/-12m is voorkomend in de omgeving.

Conform het RUP wordt er voorzien in een open ruimte op het perceel van min. 30% van de perceelsoppervlakte.

De afbraak van de bestaande gelijkvloerse aanbouw heeft een positieve invloed op de bebouwde oppervlakte van het perceel en het binnengebied. Deze zone wordt immers aangelegd met groen.

De gebruikte materialen zijn inpasbaar in het straatbeeld.

Aan de voorgevel wordt enkel het gelijkvloers aangepast, er worden 2 ramen voorzien i.p.v. een groot raam. Voor het overige blijft de voorgevel zijn huidige uitzicht behouden. Om het beeldbepalende karakter van het pand te versterken dienen de PVC ramen in de voorgevel te worden vervangen door geschilderd houten buitenschrijnwerk, idem aan deze op het gelijkvloers.

De voorwaarde van de stad Antwerpen, betreffende het voorzien van houten schrijnwerk in de voorgevel, wordt gevolgd maar deels geschrapt omdat de voorwaarde afhankelijk is van de beoordeling van een andere overheid. Enkel het gedeelte "geschilderd houten buitenschrijnwerk te plaatsen" blijft behouden.

Voor de achtergevel wordt er gekozen voor houten buitenschrijnwerk en stalen borstweringen. Dit zijn hedendaagse gebruikelijke, duurzame en esthetische materialen.

De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

Het aantal woongelegenheden blijft behouden.

De aanvraag is daarnaast conform art. 30 van de bouwcode betreffende het autostaanplaatsen en autoparkeerplaatsen. Aangezien de gevelbreedte minder dan 8m bedraagt, namelijk 5m, is er geen parkeerverplichting.

Er is in beroep een plan met bijkomende nota, bijgebracht met aanpassingen aan de achtergevel.

De hinder voor beroepers betreft inkijk en vermindering zonlichtinval in het voorjaar.

Er is door beide partijen overeengekomen om de ramen, op de tweede en derde verdieping aan te passen en het dakterras te voorzien van een ondoorzichtige balustrade met een hoogte van 1,m.

(...)

Door de aanpassingen wordt er gedeeltelijk tegemoetgekomen aan de bezwaren van de beroepers.

Doordat de raamopeningen worden verkleind, zal er minder inkijk zijn in de woning van de beroepers.

De aanvrager gaat niet akkoord met het inkorten van de derde verdieping. Gelet op de in de nabije omgeving reeds bestaande bebouwing met een bouwdiepte van +/-12m op de derde verdieping, kan dit worden aanvaard.

Daarnaast is de nieuwe achtergevel voorzien op een afstand van min. 4,9m van de achterste perceelsgrens en de woning van de beroepers eveneens op een bepaalde afstand gelegen van deze perceelsgrens.

Door het voldoende afstand tot de perceelsgrens en de aanpassingen van de raamopeningen, behoudt de aanvraag voldoende respect voor de achterliggende bebouwing in het binnengebied qua lichtinval, bezonning en inkijk. Daarnaast wordt in een stedelijke omgeving, zoals deze waar de aanvraag gelegen is, wel enige tolerantie voor een beperkte mate van inkijk en schaduw hinder verwacht.

De raamopening op de derde verdieping ter hoogte van de brandladder, dient behouden te blijven en er dient een raam te worden voorzien dat volledig open kan.

Op deze manier blijft de brandladder toegankelijk. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

Een tweede middel ontleen de verzoekende partijen aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1° en §2 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, en aan de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen stellen het volgende:

“ ...

Doordat, de verwerende partij oordeelt dat de aanvraag voor de verbouwwerken aan het pand nr. 32 wat betreft de bouwdiepte niet in overeenstemming is met de voorschriften van het geldende RUP Dam West, doch een afwijking hierop aanvaardbaar acht met toepassing van art. 4.4.1, §1 VCRO omwille van het aansluiten bij de nieuwe bouwdiepte van de Hardenvoort 30 en het aansluiten bij de bouwdiepte van Hardenvoort 28;

Dat de verwerende partij zich ter verantwoording van de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP derhalve steunt op de toekomstige bouwdiepte van het aanpalend pand nr. 30, die op haar beurt zou aansluiten bij de bouwdiepte van het pand nr. 28;

Terwijl, overeenkomstig art. 4.3.1, §1, 1° VCRO een (stedenbouwkundige) vergunning dient geweigerd te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

Dat art. 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO voorts bepaalt dat wanneer het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven;

Dat een afwijking op de geldende stedenbouwkundige voorschriften in een vergunning conform art. 4.4.1 VCRO slechts mogelijk is na een openbaar onderzoek en voor zover het gaat om een beperkte afwijking met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen; dat afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft (1) de bestemming, (2) de maximaal mogelijke vloerterreinindex en (3) het aantal bouwlagen;

Dat in casu echter dient vastgesteld te worden dat de verwerende partij in het bestreden besluit het volgende heeft overwogen bij de toetsing van de aanvraag aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldend RUP Dam West (...):

(...)

Dat hieruit volgt dat de verwerende partij klaarblijkelijk van oordeel is dat de aanvraag tot het verbouwen van het pand aan de Hardenvoort nr. 32 strijdig is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Dam West, inzonderheid wat betreft de

bouwdiepte, maar dat hierop met toepassing van art. 4.4.1, §1 VCRO een afwijking zou kunnen worden toegestaan rekening houdend met de bestaande bouwdiepte van het rechteraanpalend pand nr. 28 en de toekomstige bouwdiepte van het linkeraanpalend pand nr. 30;

Dat art. 1.02, §2.1 van het RUP Dam West inzake de bouwdiepte voor gebouwen gelegen binnen de zone voor wonen echter bepaalt dat ter hoogte van de bovenverdiepingen de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk voldoet aan de volgende voorwaarden wanneer, zoals in casu, de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn: a) het bouwwerk mag niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk en b) het bouwwerk moet zich bevinden binnen een verticaal vlak onder 45° ten opzichte van de kop van de scheidsmuur van het minst diep naastliggende bouwwerk;

Dat de bouwdiepte van het diepst naastliggende bouwwerk, zijnde het linksgelegen pand aan de Hardenvoort nr. 30, in de bestaande toestand 8,7m op alle verdiepingen bedraagt; dat in huidige aanvraag een bouwdiepte van 11,85m op het gelijkvloers, de eerste en de derde verdieping en 12,7m op de tweede verdieping wordt voorzien; dat de beoogde nieuwe bouwdiepte voor het pand nr. 30 derhalve met 3m à 4m verschilt ten aanzien van de bestaande bouwdiepte van het linkeraanpalend pand nr. 30;

Dat de aanvraag derhalve strijdt met art. 1.02, §2.1 van het RUP Dam West;

Dat de verwerende partij echter meent dat een beperkte afwijking hierop toegestaan zou kunnen worden door rekening te houden met de gelijktijdig ingediende aanvraag voor verbouwingen voor dit linksgelegen pand aan de Hardenvoort nr. 30 dat eveneens voorziet in een bouwdiepte van 11,85m op het gelijkvloers, de eerste en de derde verdieping en 12,7m op de tweede verdieping, idem aan de bouwdieptes voorzien in onderhavige aanvraag voor het pand nr. 32;

Dat om die reden, nl. het aansluiten bij de nieuwe en dus toekomstige bouwdiepte van de Hardenvoort 30 en zagezegd ook het aansluiten bij de bouwdiepte van het pand Hardenvoort nr. 28, een beperkte afwijking zou kunnen worden aanvaard; dat hierbij bovendien wordt beweerd dat een bouwdiepte van +/- 12m reeds voorkomend zou zijn in de nabije omgeving;

Dat voormelde beweringen echter niet gevolgd kunnen worden;

Dat er dient vastgesteld te worden dat een afwijking op het stedenbouwkundig voorschrift van art. 1.02, §2.1 van het RUP Dam West inzake de maximaal toelaatbare bouwdiepte van een gebouw niet kon vergund worden, aangezien een afwijking volgens de VCRO geen betrekking mag hebben op voorschriften die de maximaal toelaatbare bebouwing beperken (cf. art. 4.4.1, §1 VCRO);

Dat het onbetwistbaar is dat het stedenbouwkundig voorschrift van art. 1.02, §2.1. van het RUP Dam West inzake de bouwdiepte betrekking heeft op de maximaal toelaatbare bebouwing op het perceel in kwestie; dat door het uitbreiden van de bouwdieptes, afwijkend van de bestaande toestand van de aanpalende panden, het uiteindelijke bouwvolume van het pand in kwestie wordt uitgebreid; dat dergelijke uitbreiding/afwijking echter niet verenigbaar is met de bepalingen van art. 4.4.1, §1 VCRO waarin wordt bepaald dat een afwijking niet kan worden toegestaan voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex; dat de V/T formule de zgn. vloerindex betreft en de verhouding van de bruto-oppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van

het bouwperceel is; dat door de uitbreiding van de bouwdiepte de bruto-oppervlakte van het pand uiteraard vergroten, zodat een afwijking op de maximale bouwdiepte strijdt met art. 4.4.1 VCRO;

Dat de verwerende partij dan ook ten onrechte heeft geoordeeld dat met toepassing van art. 4.4.1, §1 VCRO kon afgeweken worden van de maximaal toelaatbare bouwdiepte conform art. 1.02, §2.1. van het RUP Dam West;

Dat er hierbij bovendien op wordt gewezen dat de bevoegdheid van een vergunningverlenende overheid om afwijkingen op een RUP toe te staan onderworpen is aan een dubbele restrictie, nl. (1) een afwijking kan slechts voor de in artikel 4.4.1, §1 VCRO limitatief opgesomde aspecten worden toegestaan en het moet gaan om beperkte afwijkingen, voorwaarde waaraan in casu niet voldaan is, en (2) de afwijkingen mogen geen afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan en moeten in overeenstemming zijn met de algemene strekking van het plan (...); dat aan deze laatste voorwaarde evenmin voldaan is nu, indien al afgeweken kon worden, quod non, de bepalingen van het RUP Dam West inzake de bouwdiepte essentiële gegevens zijn waaraan afbreuk wordt gedaan door het aanvaardbaar achter van een uitbreiding/afwijking van de bouwdiepte met in casu méér dan 3m;

Dat, indien Uw Raad per impossibile van oordeel zou zijn dat wel afgeweken kon worden van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP inzake de bouwdiepte van het gebouw, alleszins het volgende dient vastgesteld te worden;

Dat de verwerende partij in strijd met de vaste rechtspraak van Uw Raad meent te kunnen afwijken van voormelde bepaling van art. 1.02, §2.1 van het RUP Dam West, voor zover dit al zou kunnen, door rekening te houden met de nieuwe bouwdiepte van het rechteraanpalend pand nr. 30, waarvoor door dezelfde aanvrager immers een identieke aanvraag tot verbouwingswerken werd ingediend, en vergund bij besluit van de Deputatie dd. 4 mei 2016, en waarbij een identieke bouwdiepte over alle verdiepingen wordt voorzien (nl. 11,85m respectievelijk 12,7m in de beide panden 30 en 32);

Dat verwerende partij op onzorgvuldige wijze en in strijd met de rechtspraak van Uw Raad meent te kunnen afwijken van voormelde bepaling van het RUP door rekening te houden met een toekomstige, onzekere gebeurtenis als vaststaand gegeven in het geval de vergunning voor het aanpalend pand nr. 30 ook effectief zou uitgevoerd worden; dat Uw Raad reeds heeft geoordeeld dat een vergunning het zorgvuldigheidsbeginsel schendt wanneer de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de zin van art. 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO hoofdzakelijk uitgaat van een toekomstige onzekere gebeurtenis als een vaststaand gegeven (...); dat de stedenbouwkundige vergunning immers nog kan vervallen bij niet-tijdige uitvoering; dat er bovendien in rechte geen koppeling is voorzien tussen beide vergunningsbesluiten;

Dat de rechtspraak van Uw Raad tevens voorschrijft dat de vergunningverlenende overheid, bij de zorgvuldige beoordeling of een beperkte afwijking op de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften kan toegestaan worden, rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, waarbij een in concreto onderzoek moet plaatsvinden, uitgaande van de bestaande toestand (...);

Dat uit artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande

toestand en dat niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) relevant is bij de beoordeling (...);

Dat verwerende partij aldus in strijd met voormelde rechtspraak heeft geoordeeld dat een afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP aanvaardbaar zou zijn, nu hierbij rekening werd gehouden met de juridische toestand van het rechteraanpalend pand nr. 30 en niet met de bestaande, feitelijke toestand van dit pand;

Dat wanneer, zoals de verwerende partij dit had moeten doen, enkel rekening werd gehouden met de bestaande toestand en dus niet de toekomstige nieuwe toestand van het pand Hardenvoort nr. 30, de thans aangevraagde bouwdiepte voor het pand nr. 32 gewoonweg niet voor vergunning in aanmerking kon komen gelet op de bepalingen van het RUP;

Dat terzake tevens kan verwezen worden naar een arrest van Uw Raad van 4 februari 2014, waarin Uw Raad heeft geoordeeld dat een vergunningverlenende overheid de wettelijke opdracht heeft om zich een eigen oordeel over de verenigbaarheid van het volledige verbouwingsproject met de goede ruimtelijke ordening te vormen, zonder dat zij de in de eerdere verleende stedenbouwkundige vergunning gedane beoordeling als een onaantastbaar, niet meer in vraag te stellen premisse kan beschouwen; dat de oorspronkelijke, vóór de verbouwing bestaande toestand als vertrekpunt dient voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en van de impact van het project op de woonkwaliteit, en niet de door de beslissing van het Schepencollege eerder vergunde toestand (...);

Dat er voorts op gewezen dient te worden dat, het weze herhaald, indien al afgeweken kon worden van het RUP, quod non, een afwijking van het RUP des te zorgvuldiger had moeten beoordeeld worden, nu dit RUP Dam West op gedetailleerde wijze de decretale aandachtspunten en criteria bedoeld in art. 4.3.1, §2 VCRO behandelt en regelt, zodat de principes van een goede ruimtelijke ordening worden geacht in dit plan te zijn aangegeven (...); dat een afwijking hierop eens te meer dient afgetoetst te worden aan de bestaande omgeving, uitgaande van de feitelijke toestand;

Dat er, indien een afwijking al mogelijk zou zijn, quod non, er hoe dan ook geen sprake is van een beperkte afwijking, minstens wordt dit in geen enkele mate gemotiveerd door de verwerende partij in het bestreden besluit;

Dat voorts, indien al afgeweken kon worden van het stedenbouwkundig voorschrift van het RUP Dam West inzake de maximaal toelaatbare bouwdiepte, de bewering van de verwerende partij dat een bouwdiepte van +/- 12m “voorkomend” zou zijn in de nabije omgeving geen afdoende motivering betreft opdat een afwijking kon toegestaan worden;

Dat, zoals gezegd, hiervoor door de verwerende partij ten onrechte en in strijd met de rechtspraak van Uw Raad wordt voortgegaan op het vaststaand gegeven dat de vergunning voor het aanpalend pand nr. 30 (en dus de toekomstige nieuwe bouwdiepte voor dit pand nr. 30 dat dan identiek zou zijn aan de bouwdiepte van het pand nr. 32) effectief zou gerealiseerd worden;

Dat dergelijke beoordeling niet kan aanvaard worden en althans niet volstaat om te kunnen spreken van een afdoende motivering in de zin van artikelen 2 en 3 van de Formele Motiveringswet; dat Uw Raad overigens reeds heeft geoordeeld dat de loutere

vaststelling dat een afwijking 'gebruikelijk' is, geenszins voldoende is om te kunnen worden beschouwd als een beperkte afwijking (...);

Dat ook de bewering dat een bouwdiepte van +/- 12m 'voorkomend' zou zij in de omgeving evenmin volstaat om te kunnen worden beschouwd als een beperkte afwijking in de zin van art. 4.4.1, §1 VCRO; dat dit op geen enkele manier aannemelijk wordt gemaakt; dat niet eens wordt aangetoond wat de bouwdiepte van het pand nr. 28 dan wel is; dat, het weze herhaald, hierbij ten onrechte rekening wordt gehouden met een onzekere gebeurtenis nu de gelijke bouwdiepte waarop de verwerende partij zich steunt ter verantwoording van de vermeende beperkte afwijking, nog niet eens gerealiseerd is en dit ook geen vaststaand gegeven is (zie hoger);
...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het ruimtelijk uitvoeringsplan (VI. P *Parl. St.*, 2008-09, nr. 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft tot doel om de essentiële keuzes van de planoverheid ten aanzien van het vergunningverlenend bestuur te vrijwaren en moet als afwijkingsregeling restrictief worden toegepast.

2.1.

Het op de zaak toepasselijke artikel 1.02, §2.1 van het RUP, dat deel uitmaakt van de in hoofdstuk 2 opgenomen bijzondere voorschriften, bepaalt in het laatste lid over de bouwdiepte op de verdiepingen onder meer:

“ ...

Ter hoogte van de bovenverdiepingen voldoet de maximale diepte boven de grond van het bouwwerk aan de volgende voorwaarden:

1° Wanneer de twee naastliggende terreinen bebouwd zijn:

- a) mag het bouwwerk niet dieper zijn dan het mandelig profiel van het diepste naastliggende bouwwerk.*
- b) moet het bouwwerk zich bevinden binnen een verticaal vlak onder 45° ten opzichte van de kop van de scheidsmuur van het minst diepe naastliggende bouwwerk.*

...”

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de bouwdiepte van 8,70 meter op alle verdiepingen van de rechter aanpalende meergezinswoning, Hardenvoort 30, overschreden wordt en staat zij met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO een afwijking op het geciteerde stedenbouwkundig voorschrift toe. Ter verantwoording van de afwijking verwijst de verwerende partij naar de parallel ingediende aanvraag die de bouwdiepte van het aanpalend pand nr. 30 op de verdiepingen op dezelfde bouwdiepte als de te verbouwen meergezinswoning nr. 32 brengt. De verwerende partij motiveert dat een afwijking van de bouwdiepte als beperkte afwijking aanvaard kan worden vanwege “het aansluiten bij de nieuwe bouwdiepte van Hardenvoort 30, dewelke aansluit bij de bouwdiepte van Hardenvoort 28”. Een bouwdiepte van circa twaalf meter is voor de verwerende partij “met andere woorden reeds voorkomend in de nabije omgeving”. De verwerende partij voegt daaraan toe dat de uitbreiding weinig bijkomende impact zal hebben op de bezonning van de achterliggende bebouwing en dat de leefkwaliteit niet in het gedrang gebracht wordt vanwege het behoud van de bestaande hoogte van de achtergevel en de afstand tot de achterste perceelgrens.

2.2.

Het motief dat de ongunstige impact van de uitbreiding op de woonkwaliteit van de verzoekende partijen aanvaardbaar is, betreft de beoordeling van hinder als aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening en toont niet aan dat het om een ‘beperkte’ afwijking gaat. De maatstaf voor die beoordeling is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

De beoordeling dat de afwijking ‘beperkt’ en aanvaardbaar is, steunt doorslaggevend op de gelijktijdig ingediende en door de verwerende partij vergunde aanvraag betreffende de aanpalende meergezinswoning nr. 30 die dezelfde bouwdiepte op de verdiepingen inhoudt. Die redengeving kan niet worden aangenomen. Voormeld artikel 1.02, §2.1, 1° laatste lid van het RUP is van toepassing wanneer de twee naastliggende terreinen “bebouwd” zijn. Het “naastliggende bouwwerk” betreft de bestaande bebouwing. Het is met het bestaande aanpalende gebouw nr. 30 dat de aangevraagde bouwdiepte op de verdiepingen van het te verbouwen pand nr. 32 vergeleken moet worden. Ten onrechte laat de verwerende partij de bestaande meergezinswoning nr. 30 buiten beschouwing en hanteert zij als maatstaf de aangevraagde, nieuwe bouwdiepte om vervolgens mede op grond daarvan te stellen dat de afwijking beperkt is en dat een bouwdiepte van twaalf meter al in de nabije omgeving “voorkomend” is.

De maatstaf voor de beoordeling of er al dan niet sprake is van een 'beperkte' afwijking, is de bouwdiepte van 8,70 meter op de verdiepingen van de bestaande meergezinswoning nr. 30. De aangevraagde bouwdiepte van de te verbouwen meergezinswoning nr. 32 bedraagt 11,85 meter op de eerste verdieping, 12,70 meter op de tweede verdieping en 11,85 meter op de derde verdieping. Die overschrijdingen van de door het RUP opgelegde maximale bouwdiepte zijn in redelijkheid niet beperkt te noemen en gaan de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO te buiten. De overweging dat er bij de bouwdiepte van het pand nr. 34 aangesloten wordt, kan daar niet anders over doen oordelen.

3.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 mei 2016, waarbij aan Mark TALBOOM een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verbouwen van een meergezinswoning op het perceel gelegen te 2060 Antwerpen, Hardenvoort 32, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie G, nummer 274H3.
2. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier 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 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 oktober 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF

