

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1182
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0807-A

Verzoekende partij	de heer Antoine CUYPERS vertegenwoordigd door advocaat Ilse MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Drabstraat 10
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad MECHELEN vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 juli 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de tussenkomenende partij van 3 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan Werner VAN HOREBEEK en Sophie BOLLEN een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Voetbalstraat 103, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 333E3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 17 april 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 oktober 2018.

Advocaat Karlijne LAMMAR, die *loco* advocaat Ilse MERTENS voor de verzoekende partij verschijnt, en advocaat Fatema HOSSEINI, die *loco* advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS voor de tussenkomenende partij verschijnt, zijn 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 bestuursrechtscollages (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscollages (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 7 oktober 2016 dienen Werner VAN HOREBEEK en Sophie BOLLEN (vervolgens: de aanvragers) bij de tussenkomenende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen van hun woning aan de Voetbalstraat 103 te Mechelen.

De bestaande woning in gesloten bebouwing, op vijf meter van de rooilijn, heeft een bouwdiepte van 9,97 meter en een breedte van 6,10 meter. Achteraan de woning bevindt er zich een terras van 2,02 meter diep en een trap naar de lager gelegen tuin.

De aanvraag beoogt, na de afbraak van het terras, de uitbreiding van het gelijkvloers tot een bouwdiepte van 16,20 meter. Langs de aanbouw wordt er een trap van 0,80 meter diep geplaatst. De kroonlijst- (7,09 meter) en nokhoogte (10,15 meter) van de woning worden niet gewijzigd.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 november 2016 tot en met 13 december 2016 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De tussenkomenende partij verleent op 3 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 10 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 4 mei 2017 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 9 mei 2017 beslist de verwerende partij op 11 mei 2017 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

De aanvraag betreft louter een woonfunctie en is bijgevolg in overeenstemming met de gewestplanbestemmingsvoorschriften.

De aanvraag wijkt af van de gemeentelijke algemene stedenbouwkundige verordening.

De stelling van de beroeper dat de aanvraag strijdig is met art. 8 van de algemene stedenbouwkundige verordening van stad Mechelen moet worden bijgetreden.

De verordening stelt inderdaad in art. 8 §1 dat, wanneer geen bebouwing tot 17 m op het gelijkvloers aanwezig is op de perceelsgrenzen, de bouwdiepte beperkt is tot 15 m voor zover er minstens 10 m tuinzone overblijft.

Art. 8 §2 vult hierop aan dat van de maximale bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping en de overige verdiepingen (niet de dakverdieping) kan worden afgeweken, maar slechts als tegelijkertijd aan volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1. Minstens één van de aanpalende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen heeft een grotere diepte op de betreffende verdiepingen;*
- 2. De kleinste afstand tussen het gebouw en de achterliggende bebouwing (gemeten op gelijkvloerse verdieping en ervan uitgaande dat deze tot 17 meter kunnen uitgebouwd worden) bedraagt minimum 20 meter. De aanvraag voorziet een trapsgewijze bebouwing waarbij aan één zijde aangesloten wordt op de bestaande diepere uitbouw en aan de andere zijde teruggedaan wordt naar 13 meter bouwdiepte (of de diepte van het aanpalende gebouw – in geval dit ook dieper dan 13 meter is). De ‘verspringing’ in bouwdiepte bevindt zich op minimaal 1,90 meter van het minst diep uitgebouwde gebouw.*

Aan voorwaarde 1 is voldaan, aangezien de woning van de beroeper zelf een bouwdiepte tot 17 m bereikt. Aan voorwaarde 2 is niet voldaan in de aanvraag. De aanvraag voorziet immers niet in de vereiste verspringing.

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

Het artikel 4.4.1. VCRO stelt immers dat: (...)

Er werd een openbaar onderzoek gehouden.

De beroeper stelt dat het openbaar onderzoek niet op correcte wijze zou zijn gehouden. De stadssecretaris attesteerde echter dat het openbaar onderzoek correct werd gehouden. Dit werd bovendien overgenomen in de vergunningsbeslissing. Het is niet de bevoegdheid van de deputatie om de attesteringen van de daartoe door de VCRO gemachtigde instanties en personen in twijfel te trekken.

Evenmin deelde de beroeper mee dat hij een rechtszaak aanhangig heeft gemaakt tegen een eventuele strijdigheid van de geschriften die hierover werden opgemaakt.

In ondergeschikte orde wordt bovendien gemeld dat de beroeper als aanpalende schriftelijk in kennis werd gesteld van het lopende openbaar onderzoek.

Uit de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening die verder in dit verslag uitvoerig wordt besproken, blijkt dat de aanvraag inpasbaar is in zijn omgeving.

De beperkte afwijking kan bijgevolg worden toegestaan.

(...)

De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

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

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag past zich morfologisch in de omgeving in.

De aanvraag is gelegen in de Voetbalstraat. Deze straat ligt buiten de ring, maar behoort nog tot de kern van Mechelen. Ze bevindt zich tussen de ring rond Mechelen, de spoorlijn Mechelen-Brussel en het kanaal Dijle-Leuven.

De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen in 2 bouwlagen onder zadeldak. Meermaals komen achteruitbouwen met diverse bouwdieptes voor.

Dit blijkt ook uit volgende ingevoegde foto (...):

[...]

De aanvraag genereert geen overmatige hinder inzake afname van licht.

Uit deze foto blijkt bovendien dat ook de beroeper beschikt over een achteruitbouw die licht ontnemt van zijn linker buurman. Dergelijke situatie komt (zoals hierboven reeds aangehaald) meermaals voor in deze straatwand. Het is dan ook niet onverwacht dat dergelijke uitbreidingen worden voorzien op percelen waar deze tot op heden nog niet aanwezig waren. De percelen zijn echter voldoende ruim om nog voldoende zonlicht te kunnen ontvangen.

Het is bovendien niet omdat de beroeper voorheen een uitzicht had over de aanpalende percelen dat hierdoor enige rechten zijn ontstaan op dit uitzicht.

Gezien de uitbreiding zich louter manifesteert op de gelijkvloerse en de half ondergrondse verdieping blijft de impact op de wegname van het zonlicht beperkt tot een normale burenhinder bij rijwoningen in de kern.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Het beroep is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

De onjuiste verwijzing naar artikel 105, §2, eerste lid, 2° en artikel 105, §3, 1° van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning doet niet anders besluiten.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel neemt de verzoekende partij uit de schending van artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (vervolgens: Besluit Openbare Onderzoeken), van artikel 4.7.15, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikel 4.4.1 VCRO, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, en van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet).

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Omtrent voorliggende aanvraag werd, blijkens de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen dd. 03.02.2017 waarvan verzoeker in het kader van de openbaarheid van bestuur kennis kon nemen, een openbaar onderzoek georganiseerd.

Echter werden de aanplakkingsvoorschriften voorzien in artikel 5 van het BVR van 05.05.2000 niet nageleefd, waardoor aan verzoekende partij de kans werd ontnomen om een bezwaarschrift in te dienen in het kader van dit openbaar onderzoek.

Artikel 5 van het BVR van 05.05.2000 bepaalt immers:

(...)

Echter werd de aankondiging van het openbaar onderzoek – net zoals de aankondiging van de afgifte van de bestreden beslissing – opgehangen aan een venster, net boven de inrit naar de ondergrondse garage van de aanvragers van de vergunning.

Het is evident dat deze aankondiging volstrekt onleesbaar is vanop de straat, en alleszins niet voldoet aan de voorwaarde dat zij diende te worden aangebracht op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein naar de openbare weg.

Meer nog, de aanplakking gebeurde op die manier op maar liefst 6 meter van de straatrand!

Zulks blijkt onmiskenbaar uit onderstaande foto.

[...]

Bovendien maakt de aanwezigheid van de inrit van de ondergrondse garage meteen onder het betrokken venster het ook onmogelijk voor potentieel geïnteresseerden om het venster te benaderen en de aankondiging van naderbij te bekijken.

Dit blijkt onmiskenbaar uit onderstaande foto genomen vanaf de voordeur van het pand Voetbalstraat 103, in een poging om de aankondiging toch te kunnen lezen.

Zulks is evenwel volstrekt onmogelijk.

[...]

Deze miskenning van artikel 5 van het Besluit van de Vlaamse Regering inzake openbare onderzoeken maakt dat er over voorliggende aanvraag geen geldig openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden.

Dit alles werd ook opgenomen in het beroepsschrift dat namens verzoekende partij aan de verwerende partij werd toegezonden.

Op volstrekt onbegrijpelijke wijze beperkt de beoordeling van deze problematiek in de bestreden beslissing zich tot volgende overwegingen:

(...)

Het attest van aanplakking waarnaar verwezen wordt in de bestreden beslissing werd door verzoekende partij – conform de interne regels van de stad Mechelen – aangevraagd in het kader van de openbaarheid van bestuur.

Dit attest werd per e-mail dd. 07.03.2017 door de bouwdienst van de stad Mechelen aan de raadsman van verzoeker bezorgd.

Hierbij werd niet enkel het gevraagde attest, doch tevens een foto van de aanplakking bezorgd. (...)

Deze bevestigt volledig het verhaal van verzoekende partij zoals opgenomen in zijn beroepsschrift en hierboven hernomen.

Ook uit deze foto blijkt zeer duidelijk dat de aanplakking geenszins leesbaar was of kon zijn vanaf de openbare weg.

Waarom de stadssecretaris dan toch de aanplakking meent te moeten attesteren is verzoekende partij een volkomen raadsel.

In elk geval kan op basis van een attest van aanplakking niet onomstotelijk worden vastgesteld dat de mededeling inzake openbaar onderzoek gedurende de volledige periode van 30 dagen ononderbroken zichtbaar en leesbaar vanaf de openbare weg aangeplakt bleef op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. (...)

Alleszins verwerende partij bij zorgvuldig onderzoek van het administratief dossier deze foto moeten terugvinden en moeten concluderen dat er in deze geen geldig openbaar onderzoek werd georganiseerd, in het bijzonder gelet op de grieven die door verzoekende partij uitdrukkelijk tegen dit openbaar onderzoek werden geformuleerd in diens bezwaarschrift.

(...)

Deze overwegingen gelden uiteraard a fortiori bij toetsing van de naleving van artikel 5 van het BVR dd. 05.05.2000 nu dit de verplichting van goede zichtbaarheid en leesbaarheid vanaf de openbare weg expressis verbis oplegt.

Bovenstaande opmerkingen staan immers nog los van het gegeven dat minstens elke avond het rolluik voor deze venster door de aanvragers werd neergelaten, zodat de melding absoluut onzichtbaar werd.

In het vergelijkbare geval dat aan de orde was in het hierboven geciteerde arrest oordeelde Uw Raad omtrent een aanplakking die gebeurde aan een poort dewelke uiteraard af en toe diende geopend te worden:

(...)

Op basis van deze overweging besluit Uw Raad in het geciteerde arrest dat geen sprake kan zijn van een geldige aanplakking zodat, in dat geval, de termijn voor administratief beroep niet was beginnen lopen.

Naar analogie moet in deze worden vastgesteld dat geen geldig openbaar onderzoek werd gehouden omtrent voorliggende aanvraag, zodat verwerende partij ten onrechte toepassing heeft gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO om een – volgens haar – beperkte afwijking van de voorschriften van artikel 8 van de algemene bouwverordening van de stad Mechelen toe te laten.

Immers kan van artikel 4.4.1 VCRO slechts toepassing worden gemaakt na het houden van een openbaar onderzoek, quod non in casu.

...”

2.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

5. Verzoekende partij houdt in het kader van het eerste middel voor dat de bestreden beslissing vernietigd dient te worden nu de aanplakking van het openbaar onderzoek niet gebeurde aan de openbare weg, doch aan een venster dewelke regelmatig aan het zicht zou zijn onttrokken en vanwaar de aanplakking onleesbaar geweest zou zijn.

6. Ieder die zich tot Uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen. Deze beoordeling van het belang bij een middel, dient te gebeuren aan de hand van dezelfde voorwaarden die welke gelden bij het onderzoek van het belang van de vordering in het algemeen.

7. Aldus moet gesteld worden dat bij de beoordeling van elk middel moet worden teruggegrepen naar de definitie die gegeven wordt van het belang als ontvankelijkheidsvoorwaarde. (...)

8. Opdat een verzoeker belang zou hebben bij een middel, is het noodzakelijk dat een vernietiging o.b.v. dit middel zou kunnen bijdragen tot het voordeel dat de verzoeker beoogt of, anders gezegd, dat dit middel het door de verzoeker geschetste nadeel zou kunnen weren.

9. Het feit dat verzoeker belang moet hebben bij het middel, houdt eveneens in dat deze belang moet hebben bij elk onderdeel van dit middel.

10. Tussenkomende partij wenst in dit verband te hernemen wat ook reeds in het verzoekschrift tot tussenkomst aangehaald werd. Het belang van verzoekende partij bij dit middel is geenszins duidelijk. Verzoekende partij stelt zelf aanpalend eigenaar te zijn. Als aanpalend eigenaar werd verzoeker rechtstreeks en persoonlijk aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek. Op die manier was verzoeker dan ook ontegensprekelijk op de hoogte van het feit dat een openbaar onderzoek werd

georganiseerd. Er is hem dan ook op geen enkele wijze de kans ontnomen bezwaar in te dienen in het kader van dit openbaar onderzoek.

11. Aldus dient te worden vastgesteld dat het eerste middel verzoeker op geen enkele wijze voordeel kan verschaffen. Hij is op geen enkele wijze in het ongewisse gelaten van het feit dat een aanvraag werd ingediend, noch van het feit dat een openbaar onderzoek werd georganiseerd. Hij diende klaarblijkelijk geen bezwaar in, doch dit lijkt veeleer te wijten geweest te zijn aan een eigen keuze van zijn zijde, dan aan een gebrekkige aanplakking van de bekendmaking daarvan.

12. Verzoeker was wel degelijk op de hoogte van het openbaar onderzoek. Er is hem geen enkele kans ontnomen. Het middel is dan ook onontvankelijk bij gebreke aan het vereiste belang.

...

3.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij dat de aangevoerde schending van artikel 4.4.1 VCRO, dat een openbaar onderzoek verplicht stelt over een aanvraag die een afwijking van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften inhoudt, losstaat van de vraag of zij als aanpalende eigenaar al dan niet rechtsreeks aangeschreven werd. Bovendien laat de beweerde rechtstreekse aanschrijving het belang bij het middel onverlet. De verzoekende partij stelt dat zij beroepshalve frequent in het buitenland verblijft. Wanneer een aangetekende zending tijdens haar afwezigheid aangeboden wordt, is die maar een beperkte tijd op het postkantoor beschikbaar. Een degelijke aankondiging van het openbaar onderzoek gedurende dertig dagen kent die beperking niet. De verzoekende partij besluit daaruit dat zij wel degelijk het rechtens vereiste belang bij het middel heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij voert in het middel aan dat het openbaar onderzoek op een verdoken, niet behoorlijke wijze bekendgemaakt werd en dus ongeldig was. Daaruit leidt de verzoekende partij ook af dat de verwerende partij niet op rechtmatige wijze artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft kunnen toepassen.

2.

Artikel 5 van het Besluit Openbare Onderzoeken bepaalt de vereisten waaraan de bekendmaking door middel van aanplakking van het openbaar onderzoek moet voldoen.

Artikel 7, §1, eerste lid van het Besluit Openbare Onderzoeken schrijft voor dat de eigenaars van alle aanpalende percelen aangeschreven worden en in kennis van de aanvraag gesteld worden. Luidens artikel 7, §1, derde lid van hetzelfde besluit is het de taak van de gemeente om de namen en adressen van de eigenaars op te zoeken.

De regels van bekendmaking van het openbaar onderzoek zijn substantiële vormvereisten.

3.

Het administratief dossier bevat een proces-verbaal van sluiting van het openbaar onderzoek, met opgave van 14 november 2016 en 13 december 2016 als begin- en einddatum. Het PV stelt dat de eigenaars van de aanpalende eigendommen aangeschreven werden.

Om aan te tonen dat de verplichting tot individuele aanzegging aan de verzoekende partij als aanpalende eigenaar nageleefd werd, legt de tussenkomen de partij daarnaast een afschrift van een brief van 26 oktober 2016 aan de verzoekende partij neer.

De verzoekende partij weerlegt niet dat zij individueel van het openbaar onderzoek in kennis gesteld werd. Ter betwisting daarvan komt de verzoekende partij niet verder dan de vrijblijvende bewering dat zij beroepshalve “frequent” in het buitenland verblijft. De verzoekende partij heeft er dan ook geen belang bij om aan te voeren dat het openbaar onderzoek niet op een behoorlijke wijze door aanplakking aangekondigd zou zijn.

Ook bij de aangevoerde schending van artikel 4.4.1, §1 VCRO ontbeert de verzoekende partij het belang. In de regeling van artikel 4.4.1, §1 VCRO figureert de voorwaarde van het openbaar onderzoek evengoed als een substantiële vormvereiste. De eventuele onregelmatigheid van het openbaar onderzoek kan bij gebrek aan belangenschade van de verzoekende partij niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

Bij het voorgaande komt overigens nog de vaststelling dat de verzoekende partij een ontvankelijk administratief beroepschrift tegen de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing van 3 februari 2017 ingesteld heeft. De beslissingsbevoegdheid over de aanvraag, zowel uit het oogpunt van de rechtmatigheid als van de opportuniteit, kwam daardoor bij de verwerende partij te liggen. In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij als grieven de onregelmatige bekendmaking van het openbaar onderzoek, de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften en de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aangevoerd, zonder aan te tonen of nog maar te beweren dat de beweerd gebrekkige aankondiging haar in haar belangen geschaad heeft. Het blijkt dat de verzoekende partij haar rechtsmiddelen aldus ook heeft kunnen doen gelden in de administratieve beroepsprocedure.

4.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.7.14, §1 VCRO, van de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel, en van artikel 2 en 3 van de Motiveringswet.

De verzoekende partij voert aan:

“ ...

Reeds per e-mail dd. 09.05.2017, en dus voor de hoorzitting, gaf verzoekende partij aan verwerende partij te kennen dat de door de aanvragers ingediende plannen geenszins met de werkelijkheid stroken.

Immers wordt op deze plannen ten onrechte de indruk gewekt dat het pand van verzoekende partij zelf een bouwdiepte van 17 meter zou kennen, daar waar deze slechts 15,19 meter bedraagt zoals blijkt uit het plan van beëdigd landmeter Mariën dat verzoekende partij bij e-mail dd. 09.05.2017 aan de verwerende partij bezorgde. (...)

Deze bouwdiepte van het pand van verzoekende partij wordt bovendien slechts bereikt op de andere perceelsgrens, met nr. 99, en niet op de perceelsgrens met de aanvragers, waar de bouwdiepte slechts 9,01 meter bedraagt.

Het betreft hier een doelbewuste foutieve weergave van feiten op de aanvraagplannen met de bedoeling de bouwdiepte van 17 meter die de aanvragers zelf nastreven als aanvaardbaar te doen voorkomen.

Spijts het gegeven dat deze informatie door verzoekende partij uitdrukkelijk werd gemeld aan verwerende partij, ging zij hier in de bestreden beslissing zondermeer aan voorbij.

Omtrent gans deze kwestie wordt in de bestreden beslissing met geen woord gerept.

Vraag is uiteraard echter welke bouwdiepte de verwerende partij nu concreet heeft vergund in de bestreden beslissing.

Mag gebouwd worden tot op de diepte van de achteruitbouw van verzoekende partij, zoals weergegeven op de door de aanvragers ingediende bouwplannen, en dus tot op 15,19 meter, of tot op 17 meter zoals de maatvoering op de ingediende bouwplannen aangeeft?

Zulks blijkt geenszins uit de bestreden beslissing.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

15. Het tweede middel zoals geformuleerd door verzoeker is tussenkomende partij niet geheel duidelijk. Wordt kritiek gegeven op de weergave van de bestaande toestand in het aanvraagdossier, of veeleer op het plan dat de nieuwe toestand weergeeft? Dit blijkt geenszins duidelijk uit het verzoekschrift, wat het evenmin eenvoudig maakt dit tweede middel inhoudelijk te weerleggen.

16. Wanneer tussenkomende partij de plannen van de bestaande toestand, zoals gevoegd bij de aanvraag, vergelijkt met het landmetersplan zoals bijgevoegd door verzoekende partij, blijkt op geen enkele wijze waar sprake zou zijn van misleiding, laat staan bewust foutief voorstellen van de plaatselijke toestand.

17. Op het landmetersplan wordt de bouwdiepte van het pand van verzoeker weergegeven als volgt:

[...]

18. Het pand van verzoeker is aan de linkerzijde 16.46m diep inclusief de tuinmuur. De achtergevel rechts bevindt zich op 9.01m, exclusief het overdekt balkon. De tuinmuur links heeft een diepte van 16.46m, de tuinmuur rechts is niet gemeten, maar bevindt zich klaarblijkelijk op een 9.5 tot 10m uit de voorgevel.

19. De maatvoering vertrekt op het landmetersplan telkens van de voorgevel.

20. Wanneer dit vergeleken wordt met de plannen bestaande toestand zoals gevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, blijkt dat daarop volgende maatvoering weergegeven wordt:

[...]

21. Het pand van verzoeker wordt weergegeven, met een duidelijk grotere diepte aan de linkerkant. Verder wordt uitsluitend het pand waarop de aanvraag betrekking heeft in detail van maataanduidingen voorzien. De gele aanduiding betreft het hoofdvolume, en wordt weergegeven met een diepte van 9.97m, wat perfect vergelijkbaar is met de diepte die ook uit de plannen van de landmeter van verzoeker kan worden afgeleid (zie hierboven, de diepte die niet in detail opgemeten werd, maar tussen de 9.5m en de 10m gelegen moet zijn conform de gehanteerde maatvoering. Verder worden op het plan bij de aanvraag de beide muurtjes aangeduid, waarvan het linkermuurtje zich ook op het plan van de landmeter bevindt. Opnieuw is hier geen sprake van enige fout, noch van misleiding.

22. Het belangrijkste verschil tussen de beide plannen bevindt zich ter hoogte van de voortuinstrook. Deze wordt op het plan bij de aanvraag met maatvoering weergegeven (diepte 5m), daar waar dit niet het geval is op de plannen van verzoeker. Wanneer deze strook bij het hoofdvolume geteld wordt, wordt inderdaad een totale bouwdiepte van 17m bekomen in de bestaande toestand, doch nergens op de plannen wordt aangegeven dat de diepte, gemeten van de voorgevel, vandaag 17m bedraagt.

23. De bij de aanvraag gevoegde plannen zijn zeer duidelijk. De maatvoering is correct, en komt overeen met de opmetingen die de landmeter van verzoeker zelf maakte. Van enige fout, dan wel misleiding kan dan ook geen sprake zijn.

24. Ook de weergave van de woning van verzoeker lijkt geenszins manifest foutief te zijn. Er wordt op basis van de informatie die de architect ter beschikking had aangegeven welke bij benadering de bouwdiepte van het pand en de tuinmuren is. Van enige manifeste onjuistheid of onredelijkheid lijkt geen sprake te zijn.

...

3.

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij dat zij niet inziet waarom het middel onduidelijk zou zijn, zoals de tussenkommende partij opwerpt. Het gaat om de bouwdiepte van het pand van de verzoekende partij waaraan de aanvraag niets verandert, zodat het plan van de bestaande toestand gelijk hoort te zijn aan het plan van de nieuwe toestand.

Beoordeling door de Raad

1.

Het middel stelt in essentie dat de verwerende partij de vergunning op grond van foutieve plannen afgegeven heeft. De plannen bij de aanvraag wekken de schijn dat de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij zeventien meter bedraagt. De bouwdiepte van haar woning belooft 15,19 meter, die dan nog enkel op de andere perceelgrens met woning nr. 99 bereikt wordt. Op de perceelgrens met de tussenkommende partij bedraagt de bouwdiepte maar 9,01 meter. De verzoekende partij heeft in de administratieve beroepsprocedure een plan van een beëdigd landmeter neergelegd om de verwerende partij op de onjuistheid van de weergave van de bestaande toestand te vestigen. Het wordt de verwerende partij verweten dat zij daarover het stilzwijgen bewaart. Het brengt de verzoekende partij bij de vraag welke diepte de verwerende partij vergund heeft, de diepte van haar achteruitbouw van 15,19 meter dan wel zeventien meter.

2.

Het vergunde plan bij de aanvraag geeft een diepte van zeventien meter van de uitbreiding weer, de zijwaartse trap tegen de achtergevel inbegrepen. Die diepte wordt op vrijwel dezelfde hoogte als de uitbouw van de verzoekende partij aan de perceelgrens met de woning nr. 99 gelegd.

In de bestreden beslissing, onder het legaliteitsonderzoek, toetst de verwerende partij de aanvraag aan artikel 8 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de stad Mechelen van 24 februari 2015 en goedgekeurd met een besluit van 2 april 2015 van de verwerende partij (vervolgens: de stedenbouwkundige verordening). De verwerende partij vertrekt daarbij van een bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij van zeventien meter op een perceelgrens om te besluiten dat de aangevraagde bouwdiepte noch op grond van artikel 8, §1 (de hoofdregel), noch op grond van artikel 8, §2 (de afwijkingsregel) van de stedenbouwkundige verordening vergund kan worden. De aangenomen bouwdiepte van zeventien meter van de woning van de verzoekende partij heeft in de beoordeling van de bestaanbaarheid met artikel 8 van de stedenbouwkundige verordening finaal dus geen belang gehad, aangezien die toets hoe dan ook ongunstig uitviel.

Het blijkt evenmin dat de diepte van zeventien meter van de uitbouw van de verzoekende partij in de gunstige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en, daarmee samenhangend, de toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO een rol gespeeld heeft. De verwerende partij overweegt dat de aanvraag morfologisch in de omgeving inpasbaar is vanwege de aanwezigheid van achteruitbouwen met diverse bouwdieptes en geen overmatige hinder voor de verzoekende partij genereert. Waarom die beoordeling anders geweest zou zijn als de verwerende partij van een diepte van 15,01 meter uitgegaan zou zijn, valt niet in te zien en wordt in het middel nergens plausibel gemaakt.

Er wordt dan ook niet aangenomen dat de verwerende partij in haar beoordeling misleid werd.

Anders dan de verzoekende partij oppert, is het ook duidelijk wat de verwerende partij vergund heeft. Met de bestreden vergunning wordt de bouwdiepte van het gelijkvloers op 16,20 meter gebracht, met aansluitend de trap van 0,80 meter diep naar de lager gelegen tuin.

3.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 4.3.1, §1 en 4.4.1 VCRO, artikel 8 van de stedenbouwkundige verordening, artikel 2 en 3 van de Motiveringswet, en het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt:

“..."

In eerste aanleg werd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Mechelen ten onrechte geoordeeld dat voorliggende aanvraag in overeenstemming zou zijn geweest met artikel 8 van de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen dat stelt:

(...)

Zoals blijkt uit onderstaande luchtfoto, is in casu de situatie voorhanden waarbij er geen bebouwing aanwezig is op de perceelsgrenzen.

[...]

Derhalve bedraagt de maximaal toegelaten bouwdiepte overeenkomstig artikel 8, §1 van de Mechelse bouwverordening slechts 15 meter, en geen 17 meter zoals deze beoogt wordt in voorliggende aanvraag.

Voorliggende aanvraag schendt dan ook artikel 8, §1 van de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Mechelen.

In navolging van de PSA bevestigt verwerende partij deze schending zoals deze door verzoekende partij in diens beroepsschrift werd aangevoerd ook met zoveel woorden in de bestreden beslissing, waar deze stelt:

(...)

Er kan dan ook geen ernstige betwisting bestaan omtrent het gegeven dat voorliggende aanvraag inderdaad de bepalingen van de algemene bouwverordening van de stad Mechelen schendt.

Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing echter geoordeeld dat deze manifeste schending van de gemeentelijke bouwverordening zou kunnen verholpen worden door gebruik te maken van artikel 4.4.1 VCRO inzake de beperkte afwijkingen:

(...)

Uit deze passage van de bestreden beslissing blijkt reeds meteen dat de beperkte afwijking enkel en alleen wordt toegestaan nu, elders in de bestreden beslissing, zou blijken dat voorliggende aanvraag inpasbaar zou zijn in de omgeving. (...)

Nochtans vormen de beoordeling van het beperkt karakter en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te onderscheiden beoordelingen. (...)

Enige motivatie omtrent het beperkt karakter van de toegestane afwijking ontbreekt echter in de bestreden beslissing, zodat zij op dit punt minstens gebrekkig gemotiveerd is.

Immers staat vast dat het vergunningverlenende bestuursorgaan het beperkt karakter van de gevraagde afwijking moet beoordelen, hetgeen aldus in casu niet gebeurd is. (...)

Bovendien kan in voorliggend geval geen sprake zijn van een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Weliswaar wordt het begrip “beperkte afwijkingen” als zodanig niet nader gedefinieerd in de VCRO, doch volgens de parlementaire voorbereiding houdt dit begrip alleszins in dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan, of zoals in casu de betrokken gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. (M.v.T. Parl. St. VI. Parl. 2008-09, stuk 2011/1, nr. 136)

De afwijkingen mogen aldus geen grote invloed hebben op het aanpalend perceel en mogen er niet toe leiden dat de stedenbouwkundige voorschriften van het plan omzeild of uitgehold worden. De afwijkingen moeten dan ook in overeenstemming met de algemene strekking van het plan blijven. (...)

Vast staat ook dat artikel 4.4.1 VCRO een uitzonderingsregel betreft en aldus restrictief dient geïnterpreteerd te worden. (...)

Zelfs in de hypothese dat alle gegevens waarop de bestreden beslissing zich meent te kunnen steunen correct zouden zijn, quod non, dient te worden gesteld dat de afwijking die

in de bestreden beslissing wordt toegestaan geenszins als een beperkte afwijking in de zin van art. 4.4.1 VCRO kan beschouwd worden.

Immers vormt een bijkomende bouwdiepte van 2 meter t.o.v. een maximale bouwdiepte van 15 meter een overschrijding van de maximale bouwdiepte met meer dan 10%, hetgeen geenszins als “beperkt” kan worden bestempeld.

Ook dient gewezen te worden op de toelichting die net voor artikel 8 wordt gegeven in de gemeentelijke bouwverordening en die o.m. stelt:

“Wat betreft de maximale bouwdiepte wordt gestreefd naar het op 1 lijn proberen te brengen van vooren achtergevels. Het is van belang niet enkel de belendende gebouwen te bekijken maar tevens het gehele bouwblok en de relatie tot het binnengebied van het bouwblok.”

Het is duidelijk dat de afwijking die thans wordt toegestaan in de bestreden beslissing haaks staat op deze doelstelling, zodat zij ingaat tegen de geest van de betrokken bouwverordening en niet kan beschouwd worden als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Bovendien heeft de gemeentelijke bouwverordening, zoals de verwerende partij correct aangeeft, zelf voorzien in een afwijkingsmogelijkheid van art. 8, §1 in §2 van datzelfde artikel.

Wat de verwerende partij nu doet is een afwijking toelaten op de afwijking, dewelke dan nog geenszins als beperkt kan worden bestempeld.

Dit klemmt des te meer nu, zoals verzoekende partij reeds per e-mail dd. 09.05.2017 en dus voor de hoorzitting te kennen gaf aan verwerende partij, de door de aanvragers ingediende plannen geenszins met de werkelijkheid stroken.

Immers wordt op deze plannen ten onrechte de indruk gewekt dat het pand van verzoekende partij zelf een bouwdiepte van 17 meter zou kennen, daar waar deze slechts 15,19 meter bedraagt zoals blijkt uit het plan van beëdigd landmeter Mariën dat verzoekende partij bij e-mail dd. 09.05.2017 aan de verwerende partij bezorgde. (Stuk 6)

Op deze wijze heeft verzoekende partij voorafgaand aan de hoorzitting reeds aangetoond dat de ingediende bouwplannen manifest onjuist zijn.

Hiermee heeft verwerende partij bij het nemen van de bestreden beslissing geen rekening willen houden, in tegendeel wordt in de bestreden beslissing ten onrechte beweert dat naar aanleiding van de hoorzitting geen bijkomende stukken werden overhandigt, hetgeen aldus een manifeste leugen is.

Reeds om deze reden moet worden geoordeeld dat de bestreden beslissing is tot stand gekomen met miskennen van minstens het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur.

Nochtans was onderzoek van dit bijkomend gegeven van belang geweest bij de beoordeling van voorliggende aanvraag.

Immers bleek hieruit dat het perceel van verzoekende partij immers – op de andere perceelsgrens N.B. ! – slechts tot op een diepte van 15,19 meter bebouwd is en niet tot op een diepte van 17 meter zoals ten onrechte wordt voorgehouden in de plannen van de aanvrager.

Derhalve was dus niet alleen de tweede voorwaarde voorzien in artikel 8, §2 om af te wijken van artikel 8, §1 niet voldaan, doch evenmin de eerste.

Er is immers geen grotere bouwdiepte dan de aangevraagde aanwezig op de aanpalende percelen.

... ”

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verwerende partij de afwijking van de geldende stedenbouwkundige voorschriften in de bestreden beslissing expliciet erkend, omschreven en onderzocht heeft.

Ter verantwoording wordt er naar de uiteenzetting en beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag verwezen. Weliswaar werd die beoordeling onder de noemer van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening uitgewerkt, maar uit de formulering ervan blijkt zeer duidelijk dat het de bedoeling van de verwerende partij geweest is om te onderzoeken of de vergunde afwijking al dan niet als beperkt aangezien kan worden. Het beperkt karakter wordt terecht beoordeeld, rekening houdend met de impact ervan op de onmiddellijke omgeving en, meer nog, met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving en de impact die de afwijking in de specifieke plaatselijke gesteldheid zal hebben. Op basis daarvan is de verwerende partij tot de conclusie gekomen dat de gevraagde afwijking vergund kan worden. Die beoordeling is volgens de tussenkomende partij geenszins kennelijk onredelijk, evenmin inhoudelijk onjuist.

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 strijdig is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuur in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, 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 plan of de verordening (VI. P *Parl. St.*, 2008-09, nummer 2011/1, 136).

Artikel 4.4.1, §1 VCRO verplicht het vergunningverlenend bestuur om de essentiële keuzes van de planoverheid of de auteur van de stedenbouwkundige verordening te eerbiedigen. Daarvan te onderscheiden is een afwijking in een vergunning die steunt op een afwijkingsregeling in het plan of de verordening zelf. Voor zover de toepassingsvoorwaarden daarvan vervuld zijn, berust de afwijking op een keuze van de bevoegde overheid zelf, blijft de aanvraag binnen de contouren van het plan of de verordening en kan zij worden vergund zonder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO toegepast moet worden. Artikel 4.4.1, §1 VCRO kan als rechtsgrond voor een afwijking worden overwogen

als het plan of de verordening niet in een eigen afwijkingsregeling voorziet of als de toepassingsvoorwaarden daarvan niet vervuld zijn.

Om te voldoen aan de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet, moet de vergunningsbeslissing een afdoende redengeving bevatten waarom de afwijkingen beperkt te noemen zijn en de toets aan artikel 4.4.1, §1 VCRO, dat als afwijkingsregeling restrictief toegepast moet worden, doorstaan.

2.

Artikel 8 van de stedenbouwkundige verordening, dat de bouwdiepte bij gesloten bebouwing regelt, luidt:

“ ...

§1: In geval van nieuwbouw, herbouw of uitbreiding wordt de maximaal toegelaten bouwdiepte bepaald als volgt:

Voor percelen die een diepte hebben van 27 meter of meer:

- *Wanneer er bebouwing aanwezig is op minimaal een van beide perceelsgrenzen (die een bouwdiepte hebben van 17 meter op de gelijkvloerse verdieping, 13 meter op de verdieping(en) en 9 meter dakbasis) dan geldt voor:*
 - *de gelijkvloerse verdieping: 17 meter voor zover er minstens 10 meter tuinzone overblijft;*
 - *de verdiepingen: 13 meter;*
 - *de dakverdieping:*
 - *met plat dak: 50% teruggetrokken dakverdieping (dakbasis 9 meter);*
 - *met andere dakvorm: dakbasis 9 meter.*
- *Wanneer het bouwprofiel langs beide perceelsgrenzen verschillend is, wordt aangesloten bij één van beide voor wat betreft het hoofdgebouw.*
- *Wanneer er geen bebouwing aanwezig is op de perceelsgrenzen dan geldt voor:*
 - *de gelijkvloerse verdieping en de verdiepingen:*
 - *15 meter voor zover er minstens 10 meter tuinzone overblijft;*
 - *de dakverdieping:*
 - *met plat dak: 50% teruggetrokken dakverdieping (dakbasis 9 meter);*
 - *met andere dakvorm: dakbasis 9 meter.*

Voor percelen die een diepte hebben kleiner dan 27 meter dient een minimale buitenruimte over te blijven van 8%. Deze buitenruimte dient te voldoen aan de eigenschappen zoals vermeld in artikel 28. De bouwdiepte op de gelijkvloerse en hogere verdiepingen dient geval per geval bekeken te worden en hier gelden de algemene beoordelingscriteria zoals voorzien in de Codex.

§2: Van de maximale bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping, en de overige verdiepingen (niet zijnde de dakverdieping) kan slechts worden afgeweken indien er tegelijkertijd aan volgende voorwaarden voldaan wordt:

- *Minstens één van de aanpalende hoofdzakelijk vergunde of vergund geachte gebouwen heeft een grotere diepte op de betreffende verdiepingen;*
- *De kleinste afstand tussen het gebouw en de achterliggende bebouwing (gemeten op gelijkvloerse verdieping en ervan uitgaande dat deze tot 17 meter kunnen uitgebouwd worden) bedraagt minimum 20 meter. De aanvraag voorziet een trapsgewijze bebouwing waarbij aan één zijde aangesloten wordt op de bestaande diepere uitbouw en aan de andere zijde teruggegaan wordt naar 13 meter*

bouwdiepte (of de diepte van het aanpalende gebouw – in geval dit ook dieper dan 13 meter). De ‘verspringing’ in bouwdiepte bevindt zich op minimaal 1,90 meter van het minst diep uitgebouwde gebouw.

...”

Artikel 8, §2 van de stedenbouwkundige verordening bevat een regeling op grond waarvan er van de in artikel 8, §1 opgelegde maximale bouwdiepte afgeweken kan worden.

De ‘bouwdiepte’ wordt in de verordening (deel 5) als de “afstand vanaf de bouwlijn waar over de gehele diepte gebouwd mag worden, inclusief afdaken en uitbouwen, exclusief gelijkvloerse terrassen” gedefinieerd.

3.

Het wordt niet betwist dat de maximale bouwdiepte van het gelijkvloers op het perceel van de aanvraag met toepassing van artikel 8, §1 van de stedenbouwkundige verordening vijftien meter bedraagt.

De vergunde aanvraag brengt de bouwdiepte van het gelijkvloers op 16,20 meter, de langs de achtergevel te plaatsen trap (0,80 meter) naar de tuin niet meegerekend, en wijkt dus af van de in artikel 8, §1 van de stedenbouwkundige verordening bepaalde maximale bouwdiepte, wat geen geschilpunt is.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor de toepassing van de in artikel 8, §2 van de stedenbouwkundige verordening besloten afwijkingsregeling. De aanvraag voldoet met name niet aan de in artikel 8, §2 van de stedenbouwkundige verordening opgenomen voorwaarde van een trapsgewijze afbouw van de bouwdiepte.

De verwerende partij oordeelt wel dat de afwijking van de maximale bouwdiepte van vijftien meter op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan kan worden. Na te hebben overwogen dat de aanvraag aan een geldig openbaar onderzoek onderworpen werd, verwijst de verwerende partij naar de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening die uitwijst dat de aanvraag inpasbaar in de omgeving is.

De toets van de aanvraag aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening is nochtans een vereiste die van de beoordeling van het al dan niet beperkt karakter van de afwijking in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO onderscheiden moet worden. De motivering dat de aanvraag morfologisch inpasbaar is in de omgeving en de verzoekende partij geen overmatige hinder -verlies aan lichtinval en uitzicht- berokkent, zegt niets over de vraag of de afwijking van de maximale bouwdiepte al dan niet binnen de perken van artikel 4.4.1, §1 VCRO blijft. De maatstaf voor de beoordeling of het al dan niet om een beperkte afwijking zoals vereist door die bepaling gaat, is het betrokken stedenbouwkundig voorschrift en de discrepantie van de aanvraag daarmee. In de bestreden beslissing spreekt de verwerende partij zich daar nergens over uit.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

D. Overig middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

VII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Er bestaat grond om de aanspraak van de verzoekende partij op het basisbedrag van de rechtsplegingsvergoeding van 700 euro in te willigen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 mei 2017, waarbij aan Werner VAN HOREBEEK en Sophie BOLLEN een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het verbouwen van een woning op het perceel gelegen te 2800 Mechelen, Voetbalstraat 103 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie E, nummer 333E3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bestaande uit het rolrecht bepaald op 200 euro, en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. 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 2 juli 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF