

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/0154 van 27 oktober 2015  
in de zaak 1213/0473/SA/2/0436

*In zake:*

1. de heer **Michel VANHEULE**
2. mevrouw **Patricia ROSS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Koenraad MAENHOUT  
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Filip Williotstraat 30 bus 0102  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Laura VALGAEREN

*verwerende partij*

*Tussenkomen-  
de partij:*

de vzw **ADIC**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jim DERIDDER  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210A bus 10  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 maart 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen, en andere derden, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 5 oktober 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het plaatsen van een dakterras.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Venusstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 973A.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Met het arrest van 1 oktober 2013 met nummer S/2013/0230 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de tweede kamer.

Het arrest inzake de schorsingsvordering van 1 oktober 2013 met nummer S/2013/0230 is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 9 oktober 2013.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 21 oktober 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel CASSIERS die loco advocaat Koenraad MAENHOUT verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Naweed AHMADZADAH die loco advocaat Jim DERIDDER verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De vzw ADIC verzoekt met een aangetekende brief van 28 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2013 de tussenkomenende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verzoek tot tussenkomst is tijdig en regelmatig ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### IV. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 19 november 2010 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het renoveren van een bestaand archiefgebouw tot opvangtehuis voor drugsverslaafden.

De verwerende partij beslist op 17 februari 2011 om het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

De verzoekende partijen stellen tegen de beslissing van de verwerende partij van 17 februari 2011 beroep in bij de Raad. Met het arrest van 11 oktober 2011 met nummer S/2011/0127 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Met het arrest met nummer A/2012/0346 van 4 september 2012 beslist de Raad dat het beroep ontvankelijk maar ongegrond is.

2.

Op 31 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van een dakterras op een opvangtehuis voor drugsverslaafden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 26 april 2012, in een zone voor centrumfuncties – publieksgerichte gebouwen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 juli 2012 tot en met 16 augustus 2012, worden acht bezwaarschriften onder meer ingediend door de verzoekende partijen.

De dienst stadsontwikkeling, onroerend erfgoed en monumentenzorg van de stad Antwerpen, brengt op 20 juni 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 22 juni 2012 een gunstig advies uit.

De dienst brandweer, post noord, preventie van de stad Antwerpen brengt op 26 juni 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst vastgoed en stadprojecten van de stad Antwerpen brengt op 9 augustus 2012 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 21 september 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 5 oktober 2012 een stedenbouwkundige vergunning, onder voorwaarden aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bespreking van de bezwaarschriften

1. de strijdigheden met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Binnenstad worden niet betwist. De Vlaamse Codex bepaalt echter dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan, mits de organisatie van een openbaar onderzoek. Het bezwaar stelt dat eveneens een strijdigheid wordt vastgesteld met artikel 4.4.1 van de VCRO. Het aantal bouwlagen wordt echter niet gewijzigd. Het pand bevat reeds 7 bovengrondse bouwlagen onder een plat dak waarop reeds een, weliswaar beperkt, volume staat. Het aangevraagde dakterras wordt gerealiseerd ter hoogte van diezelfde daklaag. Het bezwaar is ontvankelijk, maar slechts gegrond;

2. gezien de grote afstand die gecreëerd wordt tussen de borstwering en de bestaande dakrand, kan onbetwistbaar worden gesteld dat het terras en zijn eventuele gebruikers enerzijds niet zichtbaar zijn vanop de straat en dat er anderzijds vanop het dakterras geen rechtstreekse inkijk mogelijk is in de aanpalende eigendommen. Het ontwerp van het sterk teruggetrokken dakterras vormt dus geen schending van de privacy van de omwonenden. Het bezwaar is ontvankelijk en ongegrond.

...

De stedenbouwkundige vergunning, met uitsluiting van de zones voor te plaatsen zonneboilers, kan verleend worden aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

- De van toepassing zijnde algemene voorwaarden, die aan de vergunning worden gehecht en er integraal deel van uitmaken, strikt na te leven;
- De voorwaarden uit het brandweeradvies strikt na te leven.

...”

De verzoekende partijen, en andere derden, tekenen tegen deze beslissing op 16 november 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 januari 2013 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Art. 2.1.11.2 handelt over terrassen op het platte dak. Terrassen zijn een extra bouwvolume en zij zijn slechts toegestaan indien zij verwerkt worden in het maximaal toegelaten bouwvolume zoals bepaald in punt 2.1.3.

Het toevoegen van een extra functielaag in de vorm van een dakterras met zone voor zonneboilers en technische voorzieningen is echter wel in strijd met de voorschriften.

Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en voor zover deze afwijkingen geen betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In casu wordt een extra functielaag (ruimte voor zonneboilers, omheind dakterras) op het dak voorzien, wat in strijd is met de voorschriften van het RUP. Men kan geen afwijking voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex toestaan.

*Deze extra functielaag komt bijgevolg niet voor vergunning in aanmerking.*

*...*

*Dat dergelijk torengedouw qua hoogte en volume niet in de omgeving voorkomt, staat buiten kijf.*

*Maar het is precies omwille van de bestaande ruimtelijke en architecturale context en de erfgoedwaarde (opname in de architectuurinventaris van het cultuurbezit en in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) dat het behoud van deze naoorlogse architectoren vooropgesteld wordt.*

*Door de invulling met deze nieuwe functie na de verhuis van het stadsarchief naar het Felixpakhuis wordt tevens aan de gemeentelijke bouw- en woningverordening en de voorschriften van het RUP voldaan, waarin expliciet wordt gesteld dat in gebieden met cultureel, historisch en/of esthetische waarden de wijziging van de bestaande toestand onderworpen wordt aan de wenselijkheid van het behoud.*

*De extra functielaag op de dakverdieping kan naast de strijdigheid met het legaliteitsaspect om visueel-vormelijke redenen evenmin aanvaard worden.*

*...*

Na de hoorzitting van 7 januari 2013 beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### *9. Beoordeling:*

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

*...*

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

*Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’ d.d. 08/07/2012 situeert de aanvraag zich in zone voor centrumfuncties – publieksgerichte gebouwen Ce5.*

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

*De aanvraag is wel in overeenstemming met de bestemming van het Ruimtelijk uitvoeringsplan. Een opvangtehuis (voor drugsverslaafden) valt onder de bestemming tehuizen. Behoudens de gelijkvloerse verdieping hebben alle verdiepingen een woonfunctie (begeleid wonen, zorg moeder met kind, studio's of kamers). Overigens dient dergelijk opvangtehuis bij voorkeur in het stedelijk weefsel te worden ondergebracht.*

*Art. 2.1.3. van de bouwvoorschriften van het RUP betreft de harmonie. De bestaande bebouwing (torengedouw) is duidelijk niet kenmerkend voor de omgeving. Nochtans kan het behoud van het in 1956 ingehuldigde archiefgebouw verantwoord worden vanuit het cultuurhistorisch waardevol karakter en de opname op de lijst van bouwkundig erfgoed.*

*Art. 2.1.11.2 betreft terrassen op het platte dak. Terrassen zijn een extra bouwvolume en zij zijn slechts toegestaan indien zij verwerkt worden in het maximaal toegelaten*

*bouwvolume zoals bepaald in punt 2.1.3.*

*Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en voor zover deze afwijkingen geen betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Het aantal bouwlagen wordt niet gewijzigd. Het pand bevat reeds 7 bovengrondse bouwlagen onder een plat dak waarop reeds een, weliswaar beperkt, volume staat. Het vereiste openbaar onderzoek werd reeds gehouden. Omwille van deze motivering kan er aldus een afwijking worden toegestaan op het betreffende RUP.*

*De aanvraag is niet in strijd met de direct werkende normen binnen de sectorwetgeving inzake onroerend erfgoed. Het gunstige advies van Onroerend Erfgoed dient tevens als machtiging voor de uitvoering van de werken aan een beschermd monument.*

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

*...*

*Gezien de grote afstand die gecreëerd wordt tussen de borstwering en de bestaande dakrand, kan onbetwistbaar worden gesteld dat het terras en zijn eventuele gebruikers niet zichtbaar zijn vanop de straat en dat er anderzijds vanop het dakterras geen rechtstreeks inkijk mogelijk is in de aanpalende eigendommen. Van overmatige hinder vanwege het vermeende zich in de tuin en op het terras van beroepers is derhalve geen sprake, temeer daar enige inkijk eigen is aan een stedelijke omgeving.*

*De zonneboilers zullen, gelet op de hoogte van het gebouw, amper zichtbaar zijn vanop de straat. Deze vormen geen bijkomende hinder voor de omwonenden en kunnen worden aanvaard.*

*Beroepers menen dat het opvangtehuis een ondraaglijke hinder voor de omwonenden zal veroorzaken. Dit dient echter gerelativeerd. In tegenstelling tot wat beroepers beweren, dient zulke functie binnen het stedelijk weefsel te worden voorzien.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

De VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS "VENUSHOF" heeft met een aangetekende brief van 15 maart 2013 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0472/A/2/0479.

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

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

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

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

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

Zij stellen dat zij eigenaars en bewoners zijn van een naast het betreffende opvangtehuis gelegen beschermd monument en dus in de onmiddellijke nabijheid van het voorwerp van de aanvraag wonen.

Als voornaamste hinder en nadelen die zij als gevolg van de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden, wijzen de verzoekende partijen op privacyhinder omwille van rechtstreekse inkijk vanaf het dakterras op hun eigendom. Hierbij benadrukken zij dat de (glazen) omheining van het dakterras slechts 1,80m hoog zal zijn en dat deze omheining niet volledig is afgesloten.

Daarnaast voeren de verzoekende partijen aan dat het dakterras ook heel wat geluidshinder met zich zal meebrengen, in het bijzonder omdat het dakterras toegankelijk zal zijn voor alle bewoners van het gebouw en de bewoners thans niet over een tuin of een andere buitenruimte beschikken.

Tot slot betogen de verzoekende partijen dat een modern, doorzichtig terras niet past in de huidige omgeving die gekenmerkt wordt door een aaneensluiting van zeventiende-eeuwse barokhuizen met zadeldaken, en dat er dus ook sprake is van een esthetisch nadeel.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De verwerende partij stelt in haar antwoordnota dat de verzoekende partijen abstractie maken van het gegeven dat het dakterras nauwelijks meer dan 1/6 van het volledige dak inneemt en dat ten opzichte van de dakranden een afstand van minimum 4,65m wordt voorzien. Het dakterras zal volgens de verwerende partij nauwelijks zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en lagere omliggende gebouwen.

Verder merkt de verwerende partij op dat de foto van de verzoekende partijen vanop het dak van het opvangtehuis genomen werd vanaf de dakrand en niet vanaf de plaats waar het dakterras voorzien zal worden en dat de glazen schermen een hoogte hebben van 2m in plaats van 1,80m. De verwerende partij stelt tot slot vast dat de mogelijkheid van het betreden van het deel van het dak waarop geen dakterras wordt voorzien, geen oorzakelijk verband heeft met het voorwerp van de bestreden beslissing, en zij vraagt in dat verband dat de Raad zou onderzoeken of de door de verzoekende partijen aangehaalde hinder en nadelen wel voortvloeien uit de bestreden beslissing, zoals artikel 4.8.11 VCRO vereist.

3.

Ook de tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

Net als de verwerende partij wijst de tussenkomende partij er op dat het dakterras terugspringt van de dakrand en dat de foto in het verzoekschrift van de verzoekende partijen genomen is vanaf de dakrand en niet vanaf het eigenlijke terras. Volgens de tussenkomende partij is er vanop het vergunde terras geen inkijk mogelijk op de eigendom van de verzoekende partijen.

Verder stelt de tussenkomende partij nog dat de stelling van de verzoekende partijen dat de gebruikers van het terras over de borstwering van 2,00m zouden kunnen klimmen en van daaruit wel zouden kunnen inkijken in hun eigendom, kant noch wal raakt en uitgaat van een hypothetisch oneigenlijk gebruik.

Voor de verzoekende partijen zelf zou het terras en de borstwering niet zichtbaar zijn. Hierdoor zouden volgens de tussenkommende partij de verzoekende partij hun belang niet kunnen onttelen aan het “onethetische” gebruik van doorzichtige glazen wanden.

Wat betreft de geluidshinder, stelt de tussenkommende partij dat er slechts een beperkt aantal pratende mensen aanwezig zullen zijn en dat het geluid zal worden gebroken door de borstwering. De aangevoerde geluidshinder wordt niet aannemelijk gemaakt.

De tussenkommende partij verwijst voor elk van de aangevoerde nadelen ook naar de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in het arrest van de Raad van 1 oktober 2013 met nummer 1213/0230 betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

In hun wederantwoordnota antwoorden de verzoekende partijen met betrekking tot de inkijk op hun eigendom dat de foto die door de verwerende en tussenkommende partij betwist wordt, vanaf een zekere afstand van de dakrand werd genomen en dat de slaapkamers van de verzoekende partijen zich onder het dak met de dakkapellen bevinden en daarom zichtbaar blijven ook verder verwijderd van de dakrand.

Verder merken de verzoekende partijen op dat de tussenkommende partij alleen een zichtas weergeeft tussen het dakterras en de gevels aan de overkant van de straat, in plaats van de eigendom van de verzoekende partijen.

Ze benadrukken vervolgens dat hun eigendom zich ook uitstrekt tot hun vertrekken op de hoger gelegen tweede verdieping, waaronder de slaapkamer en het terras. Doordat deze vertrekken hoger gelegen zijn, is er wel degelijk inkijk mogelijk in de vertrekken van de verzoekende partijen, ook al reikt het dakterras niet tot aan de dakrand.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen (opnieuw) dat de omheining de inkijk allerminst zal verhinderen, onder meer omdat deze omheining niet belet dat de bewoners van het gebouw zich achter de omheining begeven. Het gebruik van de rest van het dak kan volgens de verzoekende partijen dan ook niet louter hypothetisch genoemd worden. Ook de hoogte van 1,80m maakt dat een volwassene zich makkelijk tot achter de omheining kan begeven.

De verzoekende partijen voeren nog aan dat de stelling van de tussenkommende partij dat een glazen constructie de esthetiek van de omgeving niet aantast en dat deze constructie niet zichtbaar zou zijn, haaks staat op de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op de plannen van de tussenkommende partij zelf. Zij zullen vanzelfsprekend een rechtstreeks zicht hebben op de constructie en er kan ook niet worden betwist dat deze constructie erg afwijkt van het referentiebeeld in de omgeving, dat gekenmerkt wordt door historische panden met zadeldaken en dakkapellen.

#### *Beoordeling door de Raad*

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dat de verzoekende partijen, om als belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantonen of aannemelijk maken dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden beslissing.

Het bestaan van die hinder of nadelen hoeft niet absoluut zeker te zijn. De verzoekende partijen moeten wel het mogelijke bestaan van die hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven, en tegelijk aantonen dat er een



rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunning en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

Het valt niet te betwisten dat de verzoekende partijen in de onmiddellijke nabijheid wonen van het tot opvangtehuis voor drugsverslaafden omgebouwde archiefgebouw. Het loutere nabuurschap volstaat op zich evenwel niet om aan de verzoekende partijen het vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Het betoog van de verzoekende partijen inzake de mogelijke hinder en nadelen, in het bijzonder de geluidshinder, kan overtuigen, meer bepaald omdat het dakterras toegankelijk zal zijn voor alle bewoners van het gebouw en de bewoners thans niet over een tuin of een andere buitenruimte beschikken.

Er valt dan ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing worden vergund.

De omstandigheid dat in het schorsingsarrest van 1 oktober 2013 met nr. S/2013/0230 werd geoordeeld dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat het dakterras het normale omgevingsgeluid zal overstijgen en dat de aangevoerde geluidshinder niet als een ernstig nadeel kan worden aangemerkt, verhindert niet dat de aangevoerde geluidshinder als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO kunnen worden beschouwd. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan immers niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken over het vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de stedenbouwkundige voorschriften 2.1.2 en 2.1.11.2 van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’.

Zij wijzen erop dat het voorschrift 2.1.11.2 van het RUP ‘Binnenstad’ stelt dat terrassen op platte daken een extra bouwvolume uitmaken en slechts worden toegestaan indien zij verwerkt worden in het maximaal toegelaten bouwvolume zoals bepaald in het voorschrift 2.1.3. Op zijn beurt bepaalt het voorschrift 2.1.3 dat het bouwvolume, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn en de bouwdiepte van de hoofd- en bijgebouwen in harmonie moeten zijn met het referentiebeeld zoals bepaald in punt 2.1.2.

Deze twee stedenbouwkundige voorschriften dienen volgens de verzoekende partijen in aanmerking genomen te worden bij het beoordelen van de aanvraag.

De verzoekende partijen voeren aan dat het dakterras waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd, strijdt met het referentiebeeld, dat bestaat uit de Berg van Barmhartigheid en de Venusstraat, en dus niet beantwoordt aan de harmonieregel zoals vastgelegd in het RUP 'Binnenstad'. In het bijzonder wijzen zij op de glazen wanden van 2m bovenop het terrasvlak.

In hun bezwaarschrift zouden de verzoekende partijen uitvoerig betoogd hebben dat het dakterras niet in harmonie was met het referentiebeeld. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zou vastgesteld hebben dat het dakterras in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partijen alleen beantwoordt heeft met argumenten uit het vorige beroep naar aanleiding van de stedenbouwkundige vergunning voor het omvormen van het archiefgebouw naar een opvangcentrum voor drugsverslaafden.

De verwerende partij had volgens de verzoekende partijen moeten rechtvaardigen waarom het dakterras ondanks de harmonieregel toch kon worden vergund.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat het middel vertrekt van de foutieve veronderstelling dat de verwerende partij geoordeeld zou hebben dat de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Binnenstad'.

Zij stelt dat zij de aanvraag als dusdanig verenigbaar achtte met de bestemming die het RUP aan het perceel in kwestie geeft, maar niet verenigbaar achtte met de harmonieregel zoals voorzien in artikel 2.1.3 juncto 2.11.2 van het RUP 'Binnenstad', omdat het bestaande torengedouw waarop het terras wordt voorzien, geen vormelijk veel voorkomend bouwwerk voor de omgeving vormt.

Een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften in de zin van artikel 4.4.1 VCRO kon wel worden toegestaan. De verwerende partij meent dat zij wel motiveerde waarom het dakterras ondanks de harmonieregel toch kon worden vergund.

Het middel mist volgens de verwerende partij feitelijke en juridische grondslag en is dan ook ongegrond.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het dakterras wel degelijk in overeenstemming is met artikel 2.1.11.2 RUP 'Binnenstad'.

Krachtens dat artikel is volgens de tussenkomende partij het dakterras inderdaad te beschouwen als een bouwvolume zodat het moet worden verwerkt in het bouwvolume dat in harmonie is met het referentiebeeld. Artikel 2.1.11.2, tweede alinea RUP 'Binnenstad' bepaalt hoe de verwerking in het bouwvolume voor dakterrassen moet worden begrepen. Het vergunde dakterras betreft een inspringend terras waarbij de 45°-norm van voormeld artikel wordt gerespecteerd.

De stelling dat het dakterras ontoelaatbaar is omdat het wordt aangebracht op een toren die op zichzelf reeds niet in overeenstemming zou zijn met het referentiebeeld, is onjuist en miskent de concrete voorschriften van artikel 2.1.11.2, tweede alinea RUP 'Binnenstad', stelt de tussenkomende partij verder. De toren is vergund en het dakterras wordt verwerkt in dit reeds vergunde bouwvolume. De kritiek op de toren op zichzelf kan ook niet worden doorgetrokken naar de voorliggende aanvraag.

Voorts zou er visueel-vormelijk geen sprake zijn van een onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en/of een inbreuk tegen de harmonieregel en/of het referentiebeeld en kan de kritiek op de toren .

Ten slotte stelt de tussenkomende partij dat in zoverre toch geoordeeld zou worden dat het dakterras een afwijking vormt op het RUP 'Binnenstad' omdat het bouwvolume niet in overeenstemming zou zijn met het referentiebeeld of de harmonieregel dan wel om andere redenen, vastgesteld moet worden dat op een correcte manier werd afgeweken van het RUP overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO, zoals uiteengezet wordt in het tweede middel.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen onder meer dat zelfs al zou de aanvraag in overeenstemming zijn met artikel 2.1.11.2, tweede lid RUP 'Binnenstad', het dakterras nog steeds ontegensprekelijk niet in harmonie is met het referentiebeeld zoals vereist in het eerste lid van hetzelfde artikel.

De verwerende en tussenkomende partij zouden doorheen de bestreden beslissing en hun verweer ook verwarring zaaien aangaande het voorwerp van de toetsing aan de harmonieregel. Niet het gebouw zelf maar het dakterras diende getoetst te worden aan de harmonieregel.

Noch de verwerende noch de tussenkomende partij slagen er volgens de verzoekende partijen in om een voorbeeld te geven van een ander gebouw in de buurt dat een gelijkaardig terras en een gelijkaardig uitzicht heeft als het vergunde dakterras. Er kan dan ook onmogelijk sprake zijn van harmonie met het referentiebeeld.

Het gegeven dat het behoud van het gebouw zelf wel in harmonie is met het referentiebeeld, doet geen afbreuk aan de bovenstaande vaststelling.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het wordt niet betwist dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Binnenstad', goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen van 26 april 2012, in een zone voor centrumfuncties – publieksgerichte gebouwen.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

De verzoekende partijen voeren in dit middel aan dat de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Binnenstad', meer bepaald met de voorschriften 2.1.2 en 2.1.11.2.

Met de verwerende partij moet evenwel worden vastgesteld dat het middel vertrekt van het verkeerde uitgangspunt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing van oordeel is dat de aanvraag in overeenstemming is met voormelde stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Binnenstad'.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij:

“ ...

*Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’ d.d. 08/07/2012 situeert de aanvraag zich in zone voor centrumfuncties – publieksgerichte gebouwen Ce5.*

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

*De aanvraag is wel in overeenstemming met de bestemming van het Ruimtelijk uitvoeringsplan. Een opvangtehuis (voor drugsverslaafden) valt onder de bestemming tehuizen. Behoudens de gelijkvloerse verdieping hebben alle verdiepingen een woonfunctie (begeleid wonen, zorg moeder met kind, studio's of kamers). Overigens dient dergelijk opvangtehuis bij voorkeur in het stedelijk weefsel te worden ondergebracht.*

*Art. 2.1.3. van de bouwvoorschriften van het RUP betreft de harmonie. De bestaande bebouwing (torengebouw) is duidelijk niet kenmerkend voor de omgeving. Nochtans kan het behoud van het in 1956 ingehuldigde archiefgebouw verantwoord worden vanuit het cultuurhistorisch waardevol karakter en de opname op de lijst van bouwkundig erfgoed.*

*Art. 2.1.11.2 betreft terrassen op het platte dak. Terrassen zijn een extra bouwvolume en zij zijn slechts toegestaan indien zij verwerkt worden in het maximaal toegelaten bouwvolume zoals bepaald in punt 2.1.3.*

*Art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning na openbaar onderzoek beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op de stedenbouwkundige voorschriften en voor zover deze afwijkingen geen betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Het aantal bouwlagen wordt niet gewijzigd. Het pand bevat reeds 7 bovengrondse bouwlagen onder een plat dak waarop reeds een, weliswaar beperkt, volume staat. Het vereiste openbaar onderzoek werd reeds gehouden. Omwille van deze motivering kan er aldus een afwijking worden toegestaan op het betreffende RUP.*

...”

Uit hierboven geciteerde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij geoordeeld heeft dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het RUP ‘Binnenstad’, behoudens wat betreft de bestemming. Het wordt niet betwist dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemming van dit RUP.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing letterlijk dat de aanvraag niet in overeenstemming is met het RUP ‘Binnenstad’ en daarenboven past zij artikel 4.4.1 VCRO toe. Dit artikel bepaalt immers dat na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften 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 de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Doordat de verwerende partij uitdrukkelijk artikel 4.4.1 VCRO toepast en stelt dat er een afwijking op het RUP kan worden toegestaan, kunnen de verzoekende partijen derhalve de schending van artikel 2.1.2 en 2.1.11.2 van het RUP niet inroepen, net omdat de verwerende partij uitdrukkelijk afwijkt van deze stedenbouwkundige voorschriften.

De vraag of artikel 4.4.1 VCRO door de verwerende partij wel correct werd toegepast en of de afwijking wel mogelijk is, komt aan bod in de bespreking onder het tweede middel.

Het middel mist derhalve juridische grondslag.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1 VCRO.

1.1

In het eerste onderdeel van het middel stellen de verzoekende partijen dat het dakterras een extra bouwvolume is en voeren zij aan dat een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften niet is toegelaten voor wat het aantal bouwlagen betreft.

Zij verwijzen naar artikel 2.1.11.2 RUP 'Binnenstad' dat uitdrukkelijk bepaalt dat terrassen op platte daken een extra bouwvolume uitmaken en naar artikel 4.1.1, 2° VCRO dat een definitie geeft van het begrip bouwvolume.

Volgens de verzoekende partijen kon men niet ernstig voorhouden dat er kon worden afgeweken op grond van artikel 4.4.1, §1, tweede lid VCRO omdat het huidige lege dak reeds een extra bouwvolume was en de bouw van een terras op het lege dak geen nieuw bouwvolume zou vormen. Zowel artikel 2.1.11.2 RUP 'Binnenstad' als artikel 4.1.1, 2° VCRO zouden hierdoor miskend worden.

1.2

In het tweede onderdeel voeren de verzoekende partijen in essentie aan dat een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften evenmin toegelaten is voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex. De inrichting van het dakterras houdt ontegensprekelijk een afwijking van de bestaande maximaal mogelijke vloerterreinindex in. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft dit opgemerkt.

1.3

In het derde onderdeel van het middel wijzen de verzoekende partijen er op dat de in artikel 4.4.1 VCRO toegelaten afwijkingen beperkt dienen te zijn en dat de vergunningverlenende overheid bijgevolg diende na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften beschouwd kon worden als een "beperkte afwijking".

Volgens de verzoekende partijen heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing enkel gemotiveerd dat de afwijking niet het aantal bouwlagen betreft, maar nergens waarom het dakterras als een beperkte afwijking kon worden beschouwd.

Vervolgens stellen de verzoekende partijen dat er geen sprake kan zijn van een beperkte afwijking wanneer ze de essentiële bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften betreffen. De harmonieregel is zonder twijfel een essentiële bepaling van het RUP 'Binnenstad' waarvan niet kan worden afgeweken.

Ook de bepaling inzake terrassen op platte daken vormt volgens de verzoekende partijen een essentiële bepaling uit het RUP 'Binnenstad' aangezien het een dubbele verwijzing naar de harmonieregel bevat.

De verzoekende partijen besluiten dat aangezien het dakterras ontegensprekelijk een extra bouwvolume uitmaakt dat slechts kan worden toegelaten wanneer het in lijn is met de

harmonieregel, het gevraagde dakterras met hoge glazen wanden allerminst als een beperkte afwijking kon worden beschouwd.

2.

De verwerende partij betwist in eerste instantie dat het dakterras een afwijking op het aantal bouwlagen betreft.

Artikel 2.1.11.2 RUP 'Binnenstad' stelt slechts dat terrassen een extra bouwvolume betreffen en niet een bouwlaag in de zin van het RUP of de VCRO. Een niet-overdekt dakterras kan dan ook niet gelijk gesteld worden met een bouwlaag in de zin van de VCRO of het RUP 'Binnenstad'.

Ook de omschrijving van het begrip bouwvolume in artikel 4.1.1, 2° VCRO impliceert geenszins dat het begrip bouwvolume met het begrip bouwlaag gelijk gesteld moet worden.

Het dakterras kan volgens de verwerende partij evenmin gezien worden als een afwijking op de maximaal mogelijke vloerterreinindex. Zij wijst erop dat het RUP 'Binnenstad' geen maximale vloerterreinindex voorschrijft en dat de maximale vloerterreinindex evenmin eenduidig te bepalen is.

De verwerende partij zou ook op gemotiveerde wijze afgeweken zijn van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Ten slotte stelt de verwerende partij dat uit het geheel van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en het voorwerp van de aanvraag blijkt dat de toegestane afwijking wel degelijk een beperkt karakter heeft. Dat de toegestane afwijking geen afbreuk doet aan de algemene strekking van het RUP 'Binnenstad', kan volgens de verwerende partij uit de volgende gegevens blijken:

“ ...

- *dat de gebouwen in de zone voor centrumfuncties - publieksgerichte gebouwen een 'baken in de stad' vormen (art. 5.1), wat tevens impliceert dat van dergelijke gebouwen een verhoogde herkenbaarheid uitgaat;*
- *dat het RUP de bewuste architectoren - opvangtehuis nadrukkelijk binnen de grafische omschrijving van deze zone brengt, met uitsluiting van bepaalde andere gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het vergunde;*
- *dat het RUP een 'overgangsmaatregel' voorziet voor renovatie van bestaande hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructies (art. 1.3), waaruit blijkt dat met het RUP werd geoordeeld dat de renovatie en instandhouding van de oude architectoren (die afsteekt ten opzichte van de onmiddellijke omgeving) ook volgens het huidige RUP mogelijk zou zijn geweest;*
- *dat het RUP een dakterras op een plak dak anderzijds wel expliciet toelaat;*
- *dat het RUP als dusdanig wel een onderscheid maakt tussen terrassen in schuine daken en terrassen op platte daken, maar geen afzonderlijke bepalingen voorziet voor dakterrassen op reeds deels bebouwde platte daken (zoals in dit geval met een inpandig dakterras en een technische ruimte), en geen onderscheid maakt tussen overdekte en niet-overdekte terrassen, zodat het RUP kennelijk niet alle mogelijke combinaties - daarin begrepen houdende casus - in rekening bracht;*
- *dat uit artikel 2.2.1 blijkt dat de aard en de grootte, de functie, de typologie en de schaal van het project moeten worden afgetoetst aan de draagkracht van de omgeving, zodat kan blijken dat bij toepassing van de harmonieregel en het bepalen van het referentiebeeld, ook de principes van goede ruimtelijke ordening en van de betrokken omgeving als leidraad dienen;*

- dat het bepalen van het 'referentiebeeld' (art. 2.1.2) evenmin eenduidig werd opgenomen en kan blijken dat ook de ruimere omgeving bij dit referentiebeeld in rekening kan worden genomen; dat harmonie evenmin inhoudt dat voor de toekomst slechts eenheidsworst zou kunnen worden gecreëerd;
- uit de stedenbouwkundige voorschriften kan blijken dat het behoud van open ruimte en tuinen cruciaal is voor de leefbaarheid van de stad (art. 2.2.5 stedenbouwkundige voorschriften, art. 3.2 doelstellingen), en ook het instellen van een dakterras onmiskenbaar tot deze doelstelling kan bijdragen;
- met de aanvraag voorts getracht werd het dakterras op visueel - vormelijk vlak zo weinig mogelijk in de onmiddellijke omgeving te laten ingrijpen door onder meer het voorzien van een glazen borstwering, het bedekken van een beperkte oppervlakte van het reeds bebouwde dakoppervlak (iets meer dan 1/6) en grote afstanden (min. 4,65m) tot de dakrand;

...

In de bestreden beslissing wordt het beperkte karakter van de afwijking volgens de verwerende partij afdoende gemotiveerd en ook het college van burgemeester en schepenen was van oordeel dat het dakterras als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden beschouwd.

### 3.

De tussenkomende partij stelt in de eerste plaats dat de stelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (dat de aanvraag in strijd met artikel 2.1.3 en 2.1.11.2 RUP 'Binnenstad' een extra functielaag zou toevoegen, wat krachtens artikel 4.4.1 VCRO niet mogelijk zou zijn omdat het een afwijking zou vormen wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex), niet klopt.

Volgens de tussenkomende partij is het begrip functielaag in het kader van de toetsing aan artikel 2.1.11.2 juncto artikel 2.1.3 en 2.1.2 RUP 'Binnenstad' en/of artikel 4.4.1, §1 VCRO niet aan de orde.

Verder stelt de tussenkomende partij dat het begrip 'bouwwolume' geen criterium is in artikel 4.4.1, §1 VCRO, maar wel het begrip 'bouwlaag'. Het dakterras kan volgens de tussenkomende partij echter niet beschouwd worden als een extra bouwlaag. Het terras moet daarentegen verwerkt worden in het maximaal toegelaten bouwwolume, zoals uitgewerkt in artikel 2.1.11.2, tweede alinea RUP 'Binnenstad'.

Wat betreft de afwijking op de maximaal mogelijke vloerterreinindex, stelt de tussenkomende partij dat het RUP 'Binnenstad' onder titel 4 stelt dat de oppervlakten van daken en dakterrassen niet moeten worden gerekend tot de bruto-vloeroppervlakte en dat het dan ook niet kan worden meegerekend bij de bepaling van de vloerterreinindex.

De tussenkomende partij wijst er ook op dat de verzoekende partijen zelf stellen dat de vloerterreinindex bestaat uit de verhouding vloeroppervlakte van de gebouwen / totale oppervlakte en dat deze index bijgevolg niet wordt beïnvloed door het aangevraagde. Bovendien wordt nergens in het RUP een maximale vloerterreinindex voorgeschreven.

Wat betreft het beperkt karakter van de afwijking, betoogt de tussenkomende partij dat de kritiek van de verzoekende partijen zich richt op de toren die strijdig zou zijn met de harmonieregel.

De tussenkomende partij benadrukt dat het dakterras niet zichtbaar is vanop de straat en de verdiepingen van de omliggende gebouwen, dat het terras geen impact heeft op het beeld van de

omgeving gelet op de beperkte oppervlakte van het terras, dat er geen inkijk is vanop het terras in de omliggende woningen en dat privacyhinder, visuele hinder en/of lawaaihinder niet aannemelijk zijn. Dit wordt volgens de tussenkomenende partij ook gemotiveerd in de bestreden beslissing. De afwijking is dus zeer beperkt en kon worden verleend op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

De tussenkomenende partij stelt zich nog de vraag of de verzoekende partijen wel belang hebben bij het middel omdat zij niet benadeeld zouden worden door de beweerde afwijking van het RUP.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de VCRO geen definitie bevat van het begrip bouwlaag.

De definitie in het RUP 'Binnenstad' zou nergens vereisen dat een bouwlaag zowel onderaan als bovenaan begrensd wordt, zoals de tussenkomenende partij beweert. Enkel een begrenzing door vloeren of balklagen is vereist opdat van een bouwlaag sprake kan zijn. Het staat volgens de verzoekende partijen buiten kijf dat het dakterras onderaan door een vloer of een balklaag begrensd wordt en dat het dakterras dient beschouwd te worden als een horizontaal doorlopend gedeelte.

Er is derhalve voldaan aan alle bestanddelen van de definitie van het RUP 'Binnenstad' opdat het vergunde dakterras gekwalificeerd kan worden als een bouwlaag.

Wat betreft de motivering over het beperkt karakter van de afwijking, merken de verzoekende partijen op dat de verwerende partij in haar antwoordnota voor het eerst komt aanzetten met een motivering waarom het dakterras als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften kan worden beschouwd. De verzoekende partijen stellen dat de motieven in de bestreden beslissing zelf moeten staan en niet voor het eerst in een procedurestuk naar aanleiding van een beroep bij de Raad.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 2.1.11.2 van het RUP stelt:

##### *"Terrassen op platte daken*

*Terrassen zijn een extra bouwvolume en zij zijn slechts toegestaan indien zij verwerkt worden in het maximaal toegelaten bouwvolume zoals bepaald in punt 2.1.3.*

*Gelegen in hetzelfde vlak als de gevel mag de bovenrand van de borstwerking van deze terrassen dus niet hoger zijn dan de voorgeschreven maximum gevelhoogte. In terugsprong moet de hoogte van de borstwerking beperkt blijven binnen een lichtbelemmeringshoek van 45° met de horizontale vanaf de werkelijke gevelhoogte en vertrekkend vanuit het snijpunt met het verticale gevelvlak."*

Artikel 2.1.3 van het RUP stelt:

*"Het bouwvolume, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn en de bouwdiepte van de hoofd- en bijgebouwen moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld, zoals nader bepaald in punt 2.1.2. Desbetreffende kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving.*



*Ter verbetering van de lichtinval, bezonning en leefbaarheid binnen het bouwblok kan in geval van nieuwbouw, verbouwing met volumeuitbreiding of functiewijziging een geringer bouwvolume, voorgevel – en achtergevelbouwlijn en bouwdiepte dan de oorspronkelijke worden opgelegd.”*

Artikel 2.1.2 van het RUP stelt:

*“Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dient te worden, geldt de harmonieregel:*

*Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel – en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom alle uiterlijke kenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.*

*Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men kijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.”*

2.

Zoals reeds onder de beoordeling van het eerste middel werd gesteld, kunnen overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO in een vergunning beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, maar alleen na een openbaar onderzoek en voor zover het beperkte afwijkingen zijn met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen met betrekking tot de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen niet worden toegestaan.

3.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat het dakterras een extra bouwvolume/bouwlaag is, waardoor een beperkte afwijking van het aantal bouwlagen niet mogelijk is.

Het RUP geeft de volgende definitie van bouwlaag:

*“Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van het gelijkvloers en met uitsluiting van kelder en zolder.”*

Los van de vraag of het dakterras een ‘bouwlaag’ betreft in de zin van de definitie van het RUP, blijkt dat het RUP geen voorschrift bevat met betrekking tot het exact aantal toegelaten bouwlagen, zodat de verzoekende partij niet kan stellen dat de verwerende partij artikel 4.4.1, §1 VCRO heeft geschonden door af te wijken van het voorgeschreven aantal bouwlagen.

Uit artikel 2.1.11.2 van het RUP blijkt bovendien dat een terras “een extra bouwvolume” is en dat de vraag of een dakterras mogelijk is, enkel wordt beantwoord in het RUP door de verwijzing naar artikel 2.1.3 van dit RUP, waarin wordt gesteld dat het bouwvolume in harmonie moet zijn met het referentiebeeld. Of hiervan een beperkte afwijking mogelijk is, wordt behandeld onder randnummer 5.

4.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat de maximaal mogelijke vloerterreinindex werd overschreden en verwijzen daarvoor naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, die het volgende stelt:

*“In casu wordt een extra functielaag (ruimte voor zonneboilers, omheind dakterras) op het dak voorzien, wat in strijd is met de voorschriften van het RUP. Men kan geen afwijking voor wat betreft de maximaal mogelijke vloerterreinindex toestaan.”*

Het RUP bevat echter geen voorschriften met betrekking tot de maximaal mogelijke vloerterreinindex.

Het RUP geeft enkel voorschriften met betrekking tot de bruto-vloeroppervlakte weer om de toegelaten oppervlakte kantoor en diensten weer te geven en om de verhouding tussen woonfunctie, gemeenschapsvoorziening en hotelfunctie weer te geven. Bovendien stelt de definitie van bruto-vloeroppervlakte van het RUP uitdrukkelijk dat de oppervlakten van daken, dakterrassen en terrassen niet tot deze bruto-oppervlakte moet worden gerekend.

De verwerende partij heeft dus geen afwijking toegestaan van de maximaal mogelijke vloerterreinindex, aangezien het RUP hierover geen voorschrift bevat.

5.

De verzoekende partijen voeren tot slot aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing nergens gemotiveerd heeft waarom het dakterras als een beperkte afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ‘Binnenstad’ kan worden beschouwd.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij over de afwijking op de artikelen 2.1.3 en 2.1.11.2 van het RUP ‘Binnenstad’ het volgende:

*“ ...  
Het aantal bouwlagen wordt niet gewijzigd. Het pand bevat reeds 7 bovengrondse bouwlagen onder een plat dak waarop reeds een, weliswaar beperkt, volume staat. Het vereiste openbaar onderzoek werd reeds gehouden. Omwille van deze motivering kan er aldus een afwijking worden toegestaan op het betreffende RUP.  
...”*

Uit deze overwegingen blijkt niet waarom de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften 2.1.11.2 en 2.1.3 van het RUP ‘Binnenstad’ beschouwd kunnen worden als een beperkte afwijking. De verwerende partij stelt alleen dat het aantal bouwlagen niet wordt gewijzigd en dat er een openbaar onderzoek werd gehouden. Dit betreft geen motivering over het beperkt karakter van de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ‘Binnenstad’.

In tegenstelling tot wat de verwerende partij voorhoudt, kan het beperkt karakter van de afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften niet afgeleid worden “uit het geheel van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en het voorwerp van de aanvraag”. Het beperkt karakter van de afwijking moet afgeleid kunnen worden uit de concrete motieven van de bestreden beslissing. Dit is in deze niet het geval.

De motivering van het beperkt karakter van de afwijking kan ook niet teruggevonden worden in de beoordeling inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, zoals de tussenkomende partij voorhoudt. De beoordeling van de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening houdt geen verband met de beoordeling van

het beperkt karakter van een afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift zoals vereist in artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het gegeven dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van oordeel was dat het dakterras als een beperkte afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'Binnenstad' kan worden beschouwd, doet evenmin ter zake, nu in de bestreden beslissing het beperkt karakter van de afwijkingen niet wordt gemotiveerd.

De verwerende partij miskent op dit punt dan ook de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Bovendien is het niet duidelijk of de beperkte afwijking ook geldt voor de aangevraagde zonneboilers, aangezien in de motivering met betrekking tot artikel 4.4.1 VCRO hierover niets wordt gezegd. Enkel met betrekking tot het onderdeel "goede ruimtelijke ordening" wordt gesteld dat de zonneboilers "amper zichtbaar zijn vanop de straat". De Raad stelt vast dat uit de plannen blijkt dat er enkel een "zone voor te plaatsen zonneboilers" is weergegeven, doch zonder exacte afmetingen, noch exacte inplanting per zonneboiler, noch met een aanduiding over hoeveel zonneboilers het gaat, waardoor de verwerende partij niet met kennis van zaken kon oordelen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Derde en vierde middel**

In het derde middel voeren de verzoekende partijen aan dat voor zover het gevraagde beschouwd kon worden als een beperkte afwijking, de vergunningverlenende overheid diende te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het vierde middel heeft betrekking op de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald wat betreft privacy en geluidshinder.

Deze middelen worden niet onderzocht aangezien ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de vzw ADIC is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het plaatsen van een dakterras op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Venusstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 973A.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,                      voorzitter van de tweede kamer,  
   met bijstand van  
Ingrid VAN AKEN,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,    De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS