

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0508 van 27 augustus 2013  
in de zaak 1112/0315/A/1/0272

*In zake:* het college van burgemeester en schepenen van de **gemeente BOECHOUT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Nathalie JONCKHEERE en Marc VAN PASSEL  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B 101  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 29 december 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 3 november 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer en mevrouw [REDACTED], hierna de aanvragers, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Boechout van 22 augustus 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een eengezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 14 mei 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nathalie JONCKHEERE die verschijnt voor de verzoekende partij, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### III. FEITEN

Op 16 juni 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag heeft de volgende voorgeschiedenis:

Op 1 maart 1948 wordt er een vergunning verleend voor het bouwen van drie woningen en één werkplaats.

Op 21 februari 2005 verleent de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een voorgevelwijziging en het uitbreiden van de rijwoning.

Op 19 oktober 2009 verleent de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een eengezinswoning.

Op 7 februari 2011 weigert de verzoekende partij een vergunning voor het uitbreiden met een schuin dak en de verwerende partij verklaart het administratief beroep tegen deze beslissing onontvankelijk.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 juli tot en met 4 augustus 2011, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt ongunstig op 8 augustus 2011:

“ ...

**Conformiteit met de geldende wettelijke en reglementaire voorschriften:**

...

- *overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan;*
- *...*
- *gelet op het schriftelijk akkoord van de aanpalende eigenaars (■■■■■ en ■■■■■) dd. 10.11.2010 mbt de scheidingsmuren op de gemeenschappelijke perceelsgrens;*
- *...*
- *overwegende dat de structuur van het gebied bepaald is gelet op de reeds bestaande bebouwing en reeds bestaande infrastructuur;*
- *overwegende dat het ontwerp volgens de lokale archeologische advieskaart gesitueerd is in een zone "algemene onderlaag";*
- *gelet op de gespecificeerde ligging volgens het vigerend zoneringsplan als "centraal gebied";*
- *gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 01.10.2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorziening en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;*
- *gelet op het decreet van 18.07.2003 betreffende het algemeen waterbeleid;*
- *watertoets: overwegende dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet ligt in recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt;*
- *overwegende dat de plaatsing van rookmelders weergegeven werd op de bouwplannen;*

...

#### **Argumentatie:**

- *overwegende dat de woning aan de linkerzijde één geheel vormt met de twee volgende aanpalende woningen, volgens de vergunning dd. 01.03.1948;*
- *overwegende dat hiervoor destijds een vergunning werd verleend met een hellend dak van 30° weliswaar over het geheel aangebracht;*
- *overwegende dat het bouwblok één geheel vormt en het dus niet wenselijk is als 1/3 van dit bouwblok voorzien wordt van een hellend dak van 45°;*
- *overwegende dat bovendien een dakschuinde van 45° de verhouding van het bouwblok drastisch wijzigt en geenszins in verhouding staat tot de kopgevelwoningen aan de rechterzijde;*
- *overwegende dat de aanvraag de draagkracht van het gebied overstijgt en derhalve niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening van de strook.*

#### **Algemene conclusie en advies aan college:**

*De aanvraag dient geweigerd te worden.*

...

De verzoekende partij weigert een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers op 22 augustus 2011, door uitdrukkelijk het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij te treden.

De aanvragers van de vergunning tekenen tegen deze beslissing op 8 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 oktober 2011 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 3 november 2011 als volgt het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### **9. GOEDE RO OK**

*De eengezinswoning is gelegen in een zeer heterogene straat. De woning maakt zelf deel uit van een geheel van drie woningen die nagenoeg identiek zijn, met twee bouwlagen en een plat dak. Het gaat om de uiterst rechtse woning van dit geheel.*

*Rechts van de het huis bevindt zich een reeks woningen die een totaal ander uitzicht hebben met een gelijkvloerse laag en nog een laag onder mansardedak dat haaks op de straatas staat. Er zijn 7 dergelijke huisjes. Vervolgens staat er een woning bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. Het betreft hier derhalve een heterogeen straatbeeld.*

*Uit de gezamenlijke vergunning d.d. 01/03/1948 voor de drie woningen waarvan het huis van de aanvraag deel uitmaakt, blijkt dat deze oorspronkelijk vergund werden met een hellend dak van 30°. Er wordt nu een dak van 45° voorzien om een volwaardige zolderverdieping mogelijk te maken.*

*De woning rechts vertoont een afwijkende architectuur en gabarit. Dit grote verschil is nu al aanwezig en het toevoegen van het hellend dak zal de brute overgang tussen beide woningen niet teniet doen, doch ook niet verergeren. Er ontstaat geen visuele hinder, noch worden er lichten en zichten weggennomen voor de aanpalende woning rechts. Ook aan de linkerkant is er geen probleem. Er wordt zelfs de mogelijkheid gecreëerd om bij de huizen links ook eenzelfde hellend dak te voorzien.*

*Gezien de aanwezigheid van reeds zeer verschillende bouwtypes in deze straat, aangezien er bovendien nog woningen in overeenstemming met het gevraagde gabarit voorkomen in de nabije omgeving en gezien de vergunning voor de oorspronkelijke woning met hellend dak voorzien was, kan geconcludeerd worden dat de aanwezigheid van het gevraagde hellende dak het straatbeeld niet verder zal verstoren. De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad en de aanvraag kan voor vergunning in aanmerking komen.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een ter post aangetekende brief van 23 november 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld op 29 december 2011.

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

De verzoekende partij is het vergunningverlenend bestuursorgaan dat in eerste administratieve aanleg beslist heeft over de vergunningsaanvraag en beschikt dus, krachtens artikel 4.8.16, § 1, lid 1, 2° VCRO, over het vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen. De verzoekende partij heeft eveneens haar beslissing om in rechte te treden bezorgd.

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

##### **A. Tweede middel**

*Standpunt van de partijen*

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van artikel 4.3.1, § 1, 1°, b) VCRO, van artikel 4.3.1, § 2 VCRO en van het zorgvuldigheids-, het motiverings- en het redelijkheidsbeginsel:

“ ...

17.

*De woning waarop de aanvraag betrekking heeft, maakt deel uit van een groter gebouw waarin 3 woningen vervat zitten.*

*Terecht aldus stelt het bestreden besluit dat de woning deel uitmaakt van een geheel van 3 woningen die nagenoeg identiek zijn, met 2 bouwlagen en een plat dak.*

*Voor dit bouwgeheel werd op 1 maart 1948 overigens een gezamenlijke vergunning verleend.*

*Het bestreden besluit motiveert de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in verwijzing naar het heterogeen straatbeeld. Het betreft hierbij de woningen die zich aan de rechterzijde bevinden.*

*Het bestreden besluit gaat evenwel geheel en al voorbij aan het feit dat de woning deel uitmaakt van een groter bouwblok dat een harmonisch geheel vormt.*

*De overige 2 woningen van het bouwblok hebben, net zoals de woning in kwestie op vandaag, een plat dak.*

*Het College heeft het dan ook niet wenselijk geacht 1/3 van dit bouwblok nu plots te gaan voorzien van een hellend dak van 45°. De keuze om 1/3 van een bouwblok van een afwijkend dak te gaan voorzien is allerm minst evident, zodat van de Deputatie terzake dan ook een bijzondere motivering mocht worden verwacht.*

*De Deputatie gaat hier evenwel licht over en stelt het volgende:*

*“Ook aan de linkerkzijde is er geen probleem. Er wordt zelfs de mogelijkheid gecreëerd om bij de huizen links ook eenzelfde hellend dak te voorzien.”*

*Vooreerst is dit een manifest foutief gegeven.*

*Op generlei wijze creëert de bestreden beslissing de mogelijkheid om bij de huizen links ook eenzelfde hellend dak te voorzien.*

*Op geen enkele wijze wordt zelfs nog maar aannemelijk gemaakt dat de uitvoering van een hellend dak bij de 2 woningen aan de linkerkzijde zou worden voorgenomen. De beide aanpalende burens hebben op geen enkele wijze hun intentie duidelijk gemaakt om eveneens een hellend dak te gaan plaatsen.*

*Het gegeven waarvan moet worden uitgegaan, is dan ook dat door het verlenen van de vergunning de bestaande harmonie zal worden teniet gedaan en een geheel en al onevenwichtig gebouw wordt gecreëerd.*

*Eenvoudig stellen dat er aldus aan de linkerkzijde geen probleem is, kan nauwelijks als een afdoende en draagkrachtige motivering inzake de goede ruimtelijke ordening worden aanzien.*

*Voor elke weldenkende burger zal de keuze om een bouwblok voor 1/3 van een hellend dak te voorzien als bevreemdend overkomen. Het toelaten van een dergelijke uitvoering zonder enige motivering terzake, kan dan ook niet worden aanvaard en strijdt met de redelijkheid en een zorgvuldig bestuur.*

*18.*

*Het bestreden besluit verwijst vervolgens naar het feit dat de vergunning voor de oorspronkelijke woning eveneens een hellend dak voorzag. Evenwel wordt hierbij geheel en al voorbij gegaan aan het feit dat dit hellend dak voor de 3 woningen voorzien was.*

*De oorspronkelijke vergunning is dan ook geenszins dienend ter motivering van de in het bestreden besluit gemaakte afwijkende keuze.*

*Het College is van oordeel dat in alle redelijkheid gesteld kan worden dat het voorzien van een hellend dak op 1/3 van een bouwblok als visueel-vormelijk storend zal worden ervaren.*

*De bestreden beslissing komt dan ook manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening zodat de aanvraag om die reden diende te worden geweigerd. Bovendien strijdt de bestreden beslissing met de genoemde beginselen van behoorlijk bestuur.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in een woongebied: wanneer het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, moet de verwerende partij daarnaast, krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de

aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan en mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening houden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving bestaande toestand van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat de betrokken woning een deel is van een geheel van drie woningen die nagenoeg identiek zijn, met twee bouwlagen en een plat dak, en dat de betrokken woning de meest rechts gelegen woning is.

De verwerende partij stelt dus zelf vast dat de drie woningen één geheel vormen in een straat met heterogene bebouwing.

De verwerende partij onderzoekt de verenigbaarheid van het te bouwen dak met een dakhelling van 45° met een nok evenwijdig met de straatas ten opzichte van de woning die rechts gelegen is van de woning, die het voorwerp is van de aanvraag.

Deze laatste woning heeft echter een heel ander uitzicht dan de drie woningen die, ook volgens de verwerende partij, één geheel vormen, meer bepaald met een gelijkvloerse laag en nog een laag onder het mansardedak dat haaks op de straatas staat.

Ten opzichte van de links gelegen woning, waarmee de woning, die het voorwerp is van de aanvraag, één geheel vormt, stelt de verwerende partij alleen dat er geen probleem is en dat het zelfs nog mogelijk is bij de links gelegen huizen ook eenzelfde hellend dak te voorzien, al is er ter staving van deze stelling geen enkel document in het dossier terug te vinden.

De Raad oordeelt dan ook dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij voldoende rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, meer bepaald dat de woning, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een deel is van een geheel van drie woningen, die elk een plat dak hebben.

Daaraan doet niet af dat deze woningen op 1 maart 1948 vergund werden met een hellend dak van 30°: de bestaande toestand, waar de verwerende partij rekening moet mee houden, is drie woningen met platte daken, die samen een geheel vormen.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing dan ook onvoldoende de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening.

Het tweede middel is dan ook gegrond.

De Raad onderzoekt het overig middel niet omdat het niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 3 november 2011, waarbij aan de heer en mevrouw [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvragers en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van  
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

## Eddy STORMS