

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0766 van 18 november 2014
in de zaak 2009/0102/SA/1/0066

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]
3. de heer mevrouw [REDACTED]
4. mevrouw mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter FLAMEY
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de SA [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Ciska SERVAIS
kantoor houdende te 2600 Antwerpen, Roderveldlaan 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 8 december 2009, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 5 november 2009.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 7 augustus 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een ééngezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2020 Antwerpen [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 23 augustus 2010 met nummer S/2010/0042 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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.

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 13 september 2010, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mathias VALKENIERS, die loco advocaat Peter FLAMEY verschijnt voor de verzoekende partijen, en mevrouw Jacqueline SEGHERS, tweede verzoekende partij, evenals advocaten Philippe VAN WESEMAEL en Thomas STERCKX, die loco advocaat Ciska SERVAIS verschijnen voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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. TUSSENKOMST

De sa [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 4 februari 2010 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 11 februari 2010 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen. Het verzoek tot tussenkomen is ontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 17 juni 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het nieuwbouwen van een ééngezinswoning”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 19 december 2008 wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een ééngezinswoning, maar, na administratief beroep op 12 maart 2009, door de verwerende partij geweigerd.

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel is wel gelegen in de behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling van 7 september 1970 met nummer AN/1970/V/D2/19/097.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 7 augustus 2009 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

De verharding rechts van de woning, ingericht als parking, wordt echter uitgesloten uit de vergunning en mag enkel als tuinzone worden ingericht. Voor het overige beantwoordt de beoogde bebouwing aan de doelstellingen van de conventie Della Faille en is de aanvraag bijgevolg vatbaar voor vergunning.

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 28 augustus 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

Beroepers argumenteren nog steeds dat de aanvraag niet aanvaardbaar is gelet op de impact naar de aanpalende percelen. Deze hinder komt vooral door het voorzien van een mansardedak waardoor er eigenlijk een derde bouwlaag wordt gecreëerd.

Ook deputatie had in haar vorige beslissing gesteld dat het toenmalig ontwerp niet aanvaardbaar was qua bouwhoogte, breedte en afwerking met mansardedak en niet past bij de aanpalende woningen. Door het verlagen van de kroonlijsthoogte en het inplanten tot op 6m van de perceelsgrenzen, vermindert de hinder weliswaar naar de aanpalende woningen (en hiermee eveneens de impact van de bezonning). De impact van het mansardedak over de voorziene breedte en hierdoor een volwaardige derde bouwlaag, blijft strijden met de omgeving.

...

Er kan worden gesteld dat, ondanks het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de verkaveling, de aanvraag een schaalbreuk betekent met de onmiddellijke omgeving.

...”

Na de hoorzitting van 19 oktober 2009 beslist de verwerende partij op 5 november 2009 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

De aanvraag betreft een aanpassing van een eerder ontwerp waarover deputatie op 12 maart 2009 een uitspraak heeft gedaan. De aanvraag werd aangepast aan de weigeringsmotieven van toen, wat de kroonlijsthoogte en de afstand tot de perceelsgrenzen betreft. Deze zijn nu in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften.

Beroepers argumenteren nog steeds dat de aanvraag niet aanvaardbaar is door de impact naar de aanpalende percelen toe. Voornamelijk het mansardedak, dat volgens beroepers een derde bouwlaag creëert, zou onaanvaardbaar zijn.

Ook deputatie had in haar vorige beslissing gesteld dat het toenmalig ontwerp niet aanvaardbaar was qua bouwhoogte en breedte en niet paste bij de aanpalende woningen. In de beslissing werd ook bezwaar gemaakt tegen de afwerking met mansardedak.

Lezing van de huidige plannen toont aan dat het verlagen van de kroonlijsthoogte en het inplanten tot op 6m van de perceelsgrenzen de mogelijke hinder naar de aanpalende woningen toe aanzienlijk vermindert en de bezonning ten goede komt. Het verminderen van de breedte heeft tevens tot gevolg dat het volume van het mansardedak afneemt, zodat dit minder volumineus wordt.

De deputatie is van oordeel dat, aangezien de plannen in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften en in de onmiddellijke omgeving meer grote woningen voorkomen, de aanvraag inpasbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht. De voorwaarden opgelegd in het besluit van 7 augustus 2009 van het college van burgemeester en schepenen dienen te worden nageleefd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 10 november 2009 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een ter post aangetekende brief van 8 december 2009.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing, maar niet dat deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moeten de verzoekende partijen het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij

ondervinden of zullen ondervinden. Dan hebben de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen stellen dat zij zichthinder, vermindering van bezonning en schaduwslag, evenals aantasting van hun privacy vrezen. De Raad aanvaardt deze hinder als rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen. Het is ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de door de bestreden beslissing vergunde werken.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij hebben dan ook het rechtens vereist belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen tegen de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schendingen in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en 4.4.1 VCRO, artikel 1.04, 2.01, 3° en 2.04 van de verkavelingsvergunning van 7 september 1970, artikel 111bis DRO, artikel 3 §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, machtsoverschrijding en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing op verschillende punten afwijkt van de toepasselijke verkavelingsvoorschriften en van stedenbouwkundige voorschriften uit de gemeentelijke bouwverordening, zonder dat de tussenkomen de partij hiervoor een afwijking vraagt of de verwerende partij zulke afwijking onderzoekt.

Volgens de verzoekende partijen beoogt de aanvraag drie volwaardige bouwlagen onder plat dak, hetgeen, volgens hen, in strijd is met artikel 1.04 van de verkavelingsvoorschriften.

De verzoekende partijen wijzen er op dat alle vergunde woningen in de onmiddellijke omgeving bestaan uit een gelijkvloers en één enkele verdieping onder een schuin dak, terwijl de verkavelingsvoorschriften bepalen dat alle woningen in het huizenblok moeten voldoen aan dat uitzicht.

Volgens de verzoekende partijen is het door de bestreden beslissing vergund gebouw, inclusief uitsprongen, op 4,24 meter, en de eigenlijke voorgevel zelfs op 5,76 meter, van de voorgevelbouwlijn gelegen, hetgeen een schending is van artikel 2.01, 3°, a) van de verkavelingsvoorschriften, dat bepaalt dat de voorgevel moet samenvallen met de voorgevelbouwlijn ofwel moet worden ingeplant op maximaal 3 meter van de voorgevelbouwlijn.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de verwerende partij hier met geen woord over rept in de bestreden beslissing, terwijl zij deze strijdigheid opgeworpen hebben in hun administratief beroepsverzoekschrift.

Tenslotte stellen de verzoekende partijen dat de verharding van de rechter- en linkerbouwvrije zijstrook voor parking, respectievelijk in- en uitrit van de garage, in strijd is met artikel 2.04 van de verkavelingsvoorschriften.

Volgens de verzoekende partijen heeft het door de bestreden beslissing vergund project een onevenredig grote impact op hun leefomgeving, harmonieert het niet met de onmiddellijke omgeving en is het in strijd met de gemeentelijke bouwverordening, terwijl de bestreden beslissing geen enkele verwijzing bevat naar de gemeentelijke bouwverordening en de verwerende partij hun bezwaren niet weerlegt.

2.

De antwoordnota van de verwerende partij bevat geen verweer met betrekking tot de door de verzoekende partijen aangevoerde middelen.

3.

De tussenkomende partij antwoordt dat er geen sprake is van enige schending.

Volgens de tussenkomende partij verbieden de verkavelingsvoorschriften geen derde bouwlaag.

Bovendien wijst de tussenkomende partij er op dat artikel 1.04 van de verkavelingsvoorschriften niets bepaalt met betrekking tot een bouwlaag, maar wel met betrekking tot de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm en de dakbedekking.

Volgens de tussenkomende partij tonen de verzoekende partijen niet aan dat hun woningen een deel zijn van een huizenblok.

De tussenkomende partij stelt dat haar, door de bestreden beslissing vergund project, strookt met de onmiddellijke omgeving.

Met betrekking tot de voorgevelbouwlijn stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen artikel 2.01, 3°, a) van de verkavelingsvoorschriften verkeerd interpreteren omdat dit artikel, volgens de tussenkomende partij, een theoretische grens van de maximale bebouwbare zone bevat, waarin haar, door de bestreden beslissing vergund, project perfect past.

De tussenkomende partij stelt dat de aanleg van een verharding als in- en uitrit voor de ondergrondse parking, conform is met de verkavelingsvoorschriften en dus niet beschouwd kan worden als een verboden constructie.

De tussenkomende partij bevestigt dat in de bestreden beslissing geen enkele referentie naar de gemeentelijke bouwverordening opgenomen is, maar dit betekent volgens haar niet dat de bestreden beslissing daardoor onwettig is.

Volgens de tussenkomende partij verwijzen de verzoekende partijen naar een op basis van de eerdere aanvraag opgestelde simulatie, maar is de aanvraag, waarvoor de verwerende partij met de bestreden beslissing een vergunning verleent, volledig anders.

De verzoekende partijen interpreteren, volgens de tussenkomende partij, de gemeentelijke bouwverordening te strikt: dat nieuwe aanvragen moeten harmoniëren met de bestaande

omgeving betekent volgens de tussenkommende partij niet dat ze er volledig mee moeten overeenstemmen.

De tussenkommende partij meent dat de verwerende partij afdoende motiveert waarom de aanvraag inpasbaar is in de omgeving en een goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt.

4.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat de bestreden beslissing vooreerst behept is met een manifest motiveringsgebrek omdat de verwerende partij niet antwoordt op hun bezwaren, en dit klemmt, volgens de verzoekende partijen, des te meer omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert het administratief beroep in te willigen.

Volgens de verzoekende partijen moet de verwerende partij niet elk bezwaar afzonderlijk beantwoorden, maar de algemene en summier motivering van de bestreden beslissing volstaat, volgens hen, niet.

Verder stellen de verzoekende partijen dat hun woningen en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een deel zijn van het huizenblok tussen de [REDACTED] en de [REDACTED].

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens de verzoekende partijen is de aanvraag in strijd met een aantal bepalingen van de verkavelingsvergunning van 7 september 1970 en toetst de verwerende partij de aanvraag helemaal niet aan de verkavelingsvoorschriften.

1.1

De verzoekende partijen roepen vooreerst de schending in van artikel 1.04 van de algemene verkavelingsvoorschriften, dat bepaalt:

“Indien er in een huizenblok reeds een gebouw bestaat dat werd opgericht overeenkomstig een vergunning afgegeven door de daartoe bevoegde overheid, zullen de overige gebouwen op te richten in dat blok, zo nodig in afwijking van de onderhavige voorschriften, aan dat bestaande gebouw moeten worden aangepast wat de voorgevelhoogte, de kleur van het gevelmateriaal, de dakvorm (helling en nokpeil) en de dakbekleding (aard en kleur) betreft.”

Uit deze bepaling leiden de verzoekende partijen af dat de bouw van drie volwaardige bouwlagen onder plat dak niet mogelijk is, omdat alle behoorlijk vergunde woningen in de onmiddellijke omgeving slechts één enkele verdieping onder schuin dak hebben.

De verzoekende partijen leiden hier tevens uit af dat de voorgevel op de voorgevelbouwlijn moet worden gebouwd omdat alle woningen in de onmiddellijke omgeving de voorgevel op de voorgevelbouwlijn hebben.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat uit artikel 1.04 van de verkavelingsvergunning voortvloeit dat de terrasconstructie, zoals aangegeven op de plannen, niet vergund kan worden omdat de terrasconstructie totaal buitensporige proporties aanneemt die in niets te vergelijken zijn met de achtergevels van de overige woningen in de onmiddellijke omgeving.

Artikel 1.04 van de verkavelingsvergunning heeft betrekking op een “huizenblok” en definieert dit als volgt in artikel 1.01, 9):

“groep van twee of meer gebouwen die aan beide uiteinden met een kopgebouw is afgewerkt,”

Artikel 1.01, 10) definieert een kopgebouw als een:

“gebouw aan een der uiteinde van een huizenblok en waarvan de vrijstaande zijgevel als een voorgevel is afgewerkt,”

De Raad oordeelt dat een huizenblok, overeenkomstig voormelde artikelen 1.01, 9) en 1.01, 10), een samenhangend geheel is van verschillende aaneengesloten woongebouwen waarvan de zijgevel van de gebouwen die aan de respectievelijke uiteinden van het geheel gelegen, zijn als een voorgevel zijn afgewerkt.

De verzoekende partijen stellen uitsluitend dat het voorschrift van artikel 1.04 van de verkavelingsvergunning *“ongetwijfeld van toepassing is op het bouwterrein in kwestie, aangezien het deel uitmaakt van een huizenblok zoals gedefinieerd in artikel 1.01, 9) van de algemene verkavelingsvoorschriften (huizenblok begrepen tussen de Beukenlaan en de Della Faillelaan)”*.

De Raad oordeelt dat het voorwerp van de bestreden beslissing een volledige vrijstaande woning is, die geen deel is van een “huizenblok”, zoals gedefinieerd in artikel 1.01, 9) van de verkavelingsvergunning.

De Raad oordeelt dat artikel 1.04 van de verkavelingsvergunning van 7 september 1970 niet van toepassing is op de aanvraag en dus ook niet geschonden kan zijn.

1.2.

De verzoekende partijen roepen tevens de schending in van artikel 2.01, 3°, a) van de bijzondere verkavelingsvoorschriften, dat bepaalt:

“Plaatsing van de gebouwen

a) Voorgevel

Een zijde van de kleinste rechthoek waarin het gebouw, met inbegrip van de uitsprongen, kan worden ingeschreven moet ofwel samenvallen met de voorgevelbouwlijn, ofwel zich bevinden in een strook van 3m diepte, gemeten vanaf die bouwlijn, en ermee evenwijdig zijn.”

Volgens de verzoekende partijen is de bestreden beslissing strijdig met artikel 2.01, 3°, a) omdat het gebouw, inclusief de uitsprongen, op meer dan 3 meter van de voorgevelbouwlijn gelegen is, meer bepaald op 4,24 meter.

Volgens de tussenkommende partij interpreteren de verzoekende partijen deze bepaling foutief en is de aanvraag wel verenigbaar met dit artikel omdat het een theoretische grens van de maximale bebouwbare zone bevat, waarin haar, door de bestreden beslissing vergund project, perfect past.

Los van de vraag hoe deze bepaling moet worden geïnterpreteerd oordeelt de Raad dat de bestreden beslissing er met geen woord over rept.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing louter en alleen dat de aanvraag aangepast is aan de weigeringsmotieven van de vorige aanvraag met betrekking tot de kroonlijsthoogte en de afstand tot de perceelgrenzen en leidt daar uit af dat de aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvergunning van 7 september 1970.

Omwille van de onduidelijkheid met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 2.01, 3°, a) van de bijzondere verkavelingsvoorschriften en omdat de verzoekende partijen de schending van dit artikel in de administratieve beroepsprocedure hebben opgeworpen, is de motivering van de bestreden beslissing over de verenigbaarheid van de aanvraag met de verkavelingsvoorschriften niet afdoende.

1.3

De verzoekende partijen roepen overigens ook als volgt de schending in van artikel 2.04 van de bijzondere verkavelingsvoorschrift, dat bepaalt:

“Bouwvrije zijtuinstroken

...

Bebouwing

Behoudens afsluitingsmuurtjes zoals voorzien in artikel 1.05, 4°: alle constructies verboden, met inbegrip van hellende op- en afritten.”

De verzoekende partijen stellen dat de verharding van de linker bouwvrije zijstrook, die dient als in- en uitrit voor de garage, strijdig is met artikel 2.04 van de bijzondere verkavelingsvoorschriften.

De tussenkomen partij stelt dat een verharding die als in- en uitrit voor de garage dient, geen verboden constructie is, zoals bepaald in artikel 2.04 van de bijzondere verkavelingsvoorschriften.

De Raad oordeelt dat artikel 2.04 van de bijzondere verkavelingsvoorschriften niet tot verschillende interpretaties kan leiden met betrekking tot verhardingen die dienen als in- en uitrit.

Artikel 2.04 bepaalt immers dat *“alle constructies verboden (zijn), met inbegrip van hellende op- en afritten”* (eigen onderlijning).

Omwille van de uitdrukkelijke vermelding van het begrip “hellende” op- en afrit oordeelt de Raad dat artikel 2.04 van de bijzondere verkavelingsvoorschriften een “niet-hellende” op- en afrit a fortiori niet verbiedt.

Uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat de garage op de gelijkvloerse verdieping wordt voorzien en dat de in- en uitrit voor de garage niet hellend is. Hieruit volgt dan ook dat de verwerende partij met de bestreden beslissing artikel 2.04 van de bijzondere verkavelingsvoorschriften niet schendt door te vergunnen de (niet-hellende) in- en uitrit voor de garage te verharderen.

2.

De verzoekende partijen voeren tevens de schending aan van een aantal bepalingen van de Gemeentelijke Bouw- en Woningverordening van de stad Antwerpen.

De verzoekende partijen stellen ook dat de verwerende partij de aanvraag helemaal niet toetst aan deze gemeentelijke bouwverordening.

2.1

Volgens de verzoekende partijen is de aanvraag onverenigbaar met de artikelen 1.1, 1.2 en 1.3 van de bouwverordening met betrekking tot de inplanting, de welstand van gebouwen en de harmonisering met de omgeving waaraan gebouwen in het stadsgebied moeten voldoen, die bepalen:

“1.1 Inplanting – afmeting – bezonning en dagverlichting

De inplanting, hoogte en bouwdiepte moeten zo opgevat worden dat een minimale bezonning en dagverlichting van alle voor bebouwing bestemde lokalen in het gebouw zelf en in de omgeving verzekerd worden of blijven. Ook mogen het gebruik en de bezonning van bij woningen horende tuinen slechts minimaal beïnvloed worden. Voor de bouwdiepte dient rekening gehouden te worden met de diepte van de percelen en de bestaande bouwdiepten in het bouwblok.

1.2 Welstand van bouwwerken

De welstand van een bouwwerk, met name het volume, de vormen, de kleuren en materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, moet zodanig zijn dat het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met de omgeving voldoet aan eisen van harmonie en fraaiheid.

1.3 Harmonie met de gebouwde omgeving

1.3.1 In de gedeelten van de stad die door het college van burgemeester en schepenen worden beschouwd als zijnde van cultureel, historisch of esthetisch belang, of waar de bestaande bebouwing wat betreft één of meer van onderstaande kenmerken, een grote mate van homogeniteit vertoont, moeten de op te richten, de te herbouwen, of de te verbouwen gebouwen, zodanig worden ontworpen dat hun plaatsing, hun vorm, hun afmetingen, de gebruikte materialen en kleuren, de kenmerken van de gevels, dakbekleding, dakhellingen, openingen, deuren, vensters, versieringsmotieven en dakgoten harmoniëren met de bestaande gebouwen die door hun uiterlijk en aantal de traditionele architectuur van de wijk of de straatwand bepalen. Verder kan het college van burgemeester en schepenen, onverminderd de voorafgaande bepalingen opleggen dat bovenstaande kenmerken van nieuw op te richten of te verbouwen bouwwerken in harmonie zijn met de bestaande, aanpalende gebouwen.”

Volgens deze artikelen moet de inplanting en het bouwvolume van de gebouwen zo worden ingericht dat er voldoende bezonning en dagverlichting is in het gebouw zelf en in de omgeving, met inbegrip van de omliggende tuinen.

Verder moet er bijzondere aandacht besteed worden aan de harmonie en fraaiheid tussen de gebouwen in de omgeving.

Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid concreet de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving moet beoordelen, met bijzondere aandacht voor de aspecten bezonning, dagverlichting en de harmonie en fraaiheid van de omgeving.

Deze beoordeling behoort tot de appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

De Raad kan zijn beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving, en in het bijzonder de beoordeling van de harmonie en de fraaiheid van de omgeving, niet in de plaats

stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het wettigheidstoezicht op de bestreden beslissing is de Raad alleen bevoegd te onderzoeken of de administratieve overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid haar beslissing heeft kunnen nemen.

De bestreden beslissing bevat geen enkele verwijzing naar de gemeentelijke bouwverordening.

In de bestreden beslissing beoordeelt de verwerende partij als volgt de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving als volgt:

“De deputatie is van oordeel dat, aangezien de plannen in overeenstemming zijn met de verkavelingsvoorschriften en in de onmiddellijke omgeving meer grote woningen voorkomen, de aanvraag inpasbaar is in de omgeving en de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht.”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag echter een stedenbouwkundige vergunning te weigeren omdat *“ondanks het feit dat de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften van de verkaveling, de aanvraag een schaalbreuk betekent met de onmiddellijke omgeving”*.

De verwerende partij heeft, onder meer omwille van de onverenigbaarheid met de omgeving, zelf met haar beslissing van 12 maart 2009 als volgt ook een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een eerdere aanvraag van de tussenkomende partij:

“De woning past wat de bouwhoogte, de breedte en de afwerking met mansardedak betreft, niet bij de woningen op de aanpalende percelen. Ze is niet inpasbaar in de omgeving”.

Los van de vraag of de aanvraag toelaatbaar is volgens de geldende verordenende bepalingen, oordeelt de Raad dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet voldoende en concreet verduidelijkt waarom de aanvraag nu wel verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, terwijl de verwerende partij over de eerdere vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij zelf ook beslist heeft dat dit project niet inpasbaar was in de onmiddellijke omgeving.

De verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand moest des te zorgvuldiger en concreter worden gemotiveerd wanneer de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert een vergunning te weigeren omdat het project niet inpasbaar is in de omgeving.

De Raad oordeelt bijgevolg dat de verwerende partij de aanvraag niet toetst aan de gemeentelijke bouwverordening en haar appreciatiebevoegdheid kennelijk onzorgvuldig uitoefent door, met een stijlformule en vage formuleringen, te stellen dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving.

2.2

Tot slot werpen de verzoekende partijen de schending op van artikel 28 van de gemeentelijke bouwverordening, dat bepaalt:

“Vaste uitsprongen op of boven de voortuinen.

28.1 Balkons, erkers, loggia's of andere uitspringende geveldelen.

De verste uitsprong toegelaten voor balkons en loggia's en andere uitspringende geveldelen, uitgezonderd luifels, is 0,50 meter.

...

28.2 Kroonlijsten

De uitsprong bedraagt maximum 0,50 meter voor de voor-, zij- en achtergevels.

...

28.4 Treden

De treden mogen maximum 1,50 meter uitspringen uit het gevelvlak op de voorgevelbouwlijn."

Volgens de verzoekende partijen is de aanvraag niet verenigbaar met deze bepalingen omdat de treden, die leiden naar de voordeur, 3,18 meter uitspringen uit het gevelvlak, en omdat voor het balkon op de eerste verdieping een uitsprong van 1,10 meter wordt voorzien.

De tussenkommende partij stelt hierover dat artikel 28 niet van toepassing is op de vergunningsaanvraag omdat dit artikel onder de titel "*uitsprongen onder, op of boven de openbare weg (indien geen voortuinen)*" valt, terwijl er *in casu* wel degelijk een voortuin is en de treden, die leiden naar de voorgevel en het balkon, volledig op privaat domein gelegen zijn.

Op basis van het (onvolledig) uittreksel van de bouwverordening dat de verzoekende partijen als stavingstuk bijvoegen, kan de Raad niet oordelen of dit artikel *in casu* wel van toepassing is.

De verzoekende partijen spreken de stelling van de tussenkommende partij ook niet tegen in hun wederantwoordnota.

De Raad oordeelt bijgevolg dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat artikel 28 van de bouwverordening van toepassing is op de aanvraag, laat staan dat de verwerende partij het met de bestreden beslissing schendt.

3.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet, omdat ze niet kunnen leiden tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de SA [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 5 november 2009, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een ééngezinswoning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]
4. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 700 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 november 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Jelleke ROOMS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Jelleke ROOMS

Eddy STORMS