

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0762 van 17 december 2013  
in de zaak 1011/0809/SA/8/0620

*In zake:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]  
bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Godfried DE SMEDT

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

1. de heer [REDACTED]  
2. mevrouw [REDACTED]  
beide wonende te [REDACTED]

3. de heer [REDACTED]

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 6 mei 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 maart 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 30 december 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij en zijn echtgenote een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een leefruimte achteraan bij de keuken en tuin.

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

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

De Raad heeft met het arrest van 6 juni 2012 met nummer S/2012/118 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 17 oktober 2013 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 november 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Wouter HAELEWYN heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en zijn advocaat Wim DE LANGHE die loco advocaat Godfried DE SMEDT verschijnt, zijn gehoord.

De eerste tussenkomende partij is gehoord.

De derde tussenkomende partij en zijn advocaat Koenraad MAENHOUT zijn gehoord.

De verwerende en de tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

De vordering is aanvankelijk ingesteld door twee verzoekende partijen. De Raad heeft met het arrest van 6 juni 2012 met nummer A/4.8.18/2012/0032 het beroep van [REDACTED] onontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

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 voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

1.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 23 juni 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 1 juli 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek als ontvankelijk in te willigen en dat de tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3°

VCRO en dat bijgevolg toelating kan worden verleend om voor die belangen op te komen voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

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

2.

De heer ██████ verzoekt met een aangetekende brief van 13 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 2 augustus 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek als ontvankelijk in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO en dat bijgevolg toelating kan worden verleend om voor die belangen op te komen voor wat betreft de behandeling van de vordering tot vernietiging.

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

#### **IV. FEITEN**

Op 8 oktober 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de verzoekende partij en mevrouw ██████ bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een leefruimte achteraan bij de keuken en tuin”*.

Het perceel grenst aan het perceel van de eerste en de tweede tussenkomende partij te ██████ en wordt ervan gescheiden door een scheimuur waarvoor op 7 oktober 2010 een regularisatievergunning werd verleend door de verwerende partij. Tegen deze beslissing werd door huidige verzoekende partij een procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging bij de Raad ingesteld, bekend onder het rolnummer 1011/0355/SA/8/0303.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 oktober 2010 tot en met 16 november 2010, worden twee bezwaarschriften ingediend, uitgaande van de huidige tussenkomende partijen.

De dienst Monumentenzorg stad Antwerpen brengt op 4 november 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 13 december 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

*De aanvraag betreft het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning.*

*De geplande werken omvatten in hoofdzaak het uitbreiden van de gelijkvloerse verdieping ter hoogte van de achtergevel aan de rechterzijde van het pand.*

*Achter het bestaand terras, aansluitend bij de huidige woonkamer, wordt een nieuw volume opgericht over de volledige perceelsbreedte. De totale bouwdiepte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt hierdoor de volledige perceelsbreedte van 20 meter, wat maakt dat de nieuwe uitbouw rechts gelijk komt met de bestaande berging ter hoogte van de linker perceelsgrens.*

*Het nieuwe volume wordt lager uitgevoerd, aangrenzend aan het tuinniveau, waardoor de rechtstreekse lichtinval ter hoogte van de bestaande achtergevel behouden wordt. In het bestaand volume wordt op de gelijkvloerse verdieping een bureauimte, bibliotheek en de eetkamer voorzien. Het nieuwe volume achteraan wordt ingericht als zithoek in aansluiting bij de tuin.*

*Op de eerste verdieping wordt ter hoogte van de linker scheidsmuur een klein volume gesloopt ter hoogte van de achtergevel, teneinde de slaapkamer van voldoende rechtsreeks daglicht te voorzien. Het aangrenzend plat dak kan niet als dakterras worden ingericht teneinde de privacy op de aanpalende percelen niet te schenden. De aanduiding van de 'betreedbare zone' wordt beperkt tot de diepte van de bestaande rechter scheidsmuur, zoals in rood aangeduid op de plannen. Voor het overige omvat de aanvraag het herschikken en herindelen van de eengezinswoning binnen het bestaand volume.*

*De achtergevel wordt bijna volledig uitgevoerd in glas, het buitenschrijnwerk wordt voorzien in messingkleurig aluminium waarvan de opengaande raamdelen uitgevoerd worden in wit hout. Het toegevoegd volume respecteert door zijn hedendaagse uitstraling het historische aspect van het pand.*

*De feitelijke toestand van de omgeving wijst uit dat de [REDACTED] wordt gekenmerkt door grote herenhuizen met drie, hoge bouwlagen onder schuin dak. De bouwdiepte van de hoofdvolumes bedraagt circa 11 meter, de bouwdiepte op de gelijkvloerse verdiepingen varieert van 15 tot 20 meter. De [REDACTED] voorziet in een zeer diepe perceelstructuur, de grote herenhuizen zijn voorzien van een diepe groene tuinzone. De beoogde bouwdiepte, gelijkvloers, van 20 meter is inpasbaar in de omgeving en legt geen hypotheek op de woonkwaliteit van het pand.*

*De geplande scheidsmuurverhoging omvat enerzijds het verhogen van het bestaand volume ter hoogte van de linker perceelsgrens, de scheidsmuur wordt opgetrokken met 1,60 meter over een diepte van 1,60 meter.*

*De tuinmuurhoogte mar de aanpalende tuinzone links bedraagt, na verbouwing plaatselijk circa 4,30 meter, deze tuinmuurhoogte is in binnenstedelijke context vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar. Als voorwaarde bij de vergunning wordt opgelegd dat de verhoogde delen van de scheidsmuur, aan de buurzijde, verzorgd en eenvormig afgewerkt dienen te worden met het bestaande metselwerk en/of de bekleding ervan. Aan de rechterzijde sluit het nieuwe volume aan bij de bestaande scheidsmuur.*

*De straat [REDACTED] staat beschreven in de architectuurinventaris van het cultuurbezit in Vlaanderen, deel 3nc, waaruit het waardevol karakter van de straat en zijn panden blijkt. Het is een zeer homogene bebouwing van laat 19<sup>e</sup> eeuwse neoclassicistische enkelhuizen van drie traveeën, gemiddeld drie bouwlagen en zadeldak.*

*De werken houden voldoende rekening met het bestaande gebouw en doen geen afbreuk aan de architecturale of cultuurhistorische waarde van het pand. Het interieur draagt mee bij tot de intrinsieke waarde van een pand. Typerend voor dit type van panden is de aanwezigheid van pleisterplafonds, houten gedetailleerd binnenschrijnwerk en rijkelijk uitgewerkte schoorsteenmantels in de voornaamste kamers. Ook het houten, verfijnd buitenschrijnwerk en de witgeschilderde lijstgevel is een van de typische kenmerken van dit neoclassicistisch burgerhuis. Het advies van monumentenzorg is gunstig mits de*

*pleisterplafonds, het houten gedetailleerd binnenschrijnwerk en de rijkelijk uitgewerkte schoorsteenmantels bewaard blijven. Ook het houten buitenschrijnwerk in de voorgevel moet bewaard blijven of vervangen worden naar bestaand model en materiaalgebruik, alsook de witgeschilderde lijstgevel.*

*De beoogde werken, alsook de uitvoering ervan zijn vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar.*

*De aanvraag is vatbaar voor vergunning.*

### **Conclusie**

*Voorwaardelijk gunstig:*

- de verhoogde delen van de scheidsmuur dienen, aan de buurzijde, verzorgd en éénvormig afgewerkt te worden met het bestaande metselwerk en/of de bekleding ervan;*
  - het plat dak op de eerste verdieping kan niet als dakterras worden ingericht teneinde de privacy op de aanpalende percelen niet te schenden. De aanduiding van de "betreedbare zone" wordt beperkt tot de diepte van de bestaande rechter scheidsmuur, zoals in rood aangeduid op de plannen;*
  - de pleisterplafonds, het houten gedetailleerd binnenschrijnwerk en de rijkelijk uitgewerkte schoorsteenmantels moeten bewaard worden;*
  - het houten buitenschrijnwerk in de voorgevel moet bewaard blijven of vervangen worden naar bestaand model en materiaalgebruik, alsook de witgeschilderde lijstgevel;*
  - er dient een septische put te worden voorzien, conform artikel 48 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening.*
- ...*

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 30 december 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij en neemt hierbij de overwegingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over.

Tegen deze beslissing tekenen de eerste en de tweede tussenkomende partij op 24 januari 2011 en de derde tussenkomende partij op 7 februari 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 4 februari 2011 herneemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen zijn standpunt zoals uiteengezet in het besluit van 30 december 2010.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de partijen te hebben gehoord op 21 maart 2011, beslist de verwerende partij op 24 maart 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren en overweegt hierbij het volgende:

*“..."*

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

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

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

*De aanvraag betreft de uitbreiding en verbouwing van een herenhuis. Daarbij wordt op de gelijkvloerse verdieping de bouwdiepte vergroot tot 20 meter. Dit is een van de voornaamste bezwaren van de beroepers, zijnde de aanpalende burens links en rechts.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door grote, historisch waardevolle herenhuizen. Deze panden tellen drie hoge bouwlagen en een zolderverdieping onder hellend dak. De bouwdieptes van de benedenverdiepingen van de gebouwen in deze straat zijn nogal variërend.*

*De woning rechts is aan de rechterzijde tot ongeveer 24 meter diep bebouwd op het gelijkvloers.*

*Aan de linkerzijde is de gelijkvloerse bouwdiepte 17 meter. De woning links is dieper gebouwd. De buur links die ook in beroep komt, beweert dat de plannen een verkeerd beeld ophangen van de bouwdiepte van diens woning. Deze zou geen 20 meter bedragen. Alleszins dient er minstens een stuk scheimuur verhoogd te worden met ongeveer 1,6 meter.*

*Het is vanuit stedenbouwkundig standpunt niet opportuun om dieper te bouwen dan 17 meter. Dit werd reeds aangehaald in het besluit van de deputatie d.d. 07/10/2010 waarbij de rechter buur in beroep kwam tegen een voorwaardelijke vergunning voor de regularisatie en afbraak van een achterbouw en scheimuur aan de woning nr. 42. De deputatie was toen reeds van oordeel dat de bouwplannen van de buur van nr. 42 (huidige aanvrager) door het toenmalige voorwerp van beroep niet gehypothekeerd werden en dat het niet wenselijk is om een grotere bouwdiepte dan 17 meter te realiseren. Dit standpunt wordt dan ook aangehouden.*

*Bovendien dient het ontwerp rekening te houden met of in harmonie te zijn met de bestaande aanpalende bebouwing. Op die manier wordt het woongenot van de aanpalenden zo min mogelijk in het gedrang gebracht. Maximaal toelaatbaar kan dan ook maar zijn dat het nieuwe volume aansluit op de bestaande scheimuren. Om deze reden kan de huidige aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, niet worden aanvaard.***

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing van 24 maart 2011 werd met een aangetekende brief van 5 april 2011 betekend aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep werd ingesteld met een aangetekende brief van 6 mei 2011 zodat het beroep overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO tijdig werd ingesteld.

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

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij (één van) de aanvrager(s) van de middels de bestreden beslissing geweigerde stedenbouwkundige vergunning is. De tekst van artikel 4.8.16 §1, 1° VCRO is duidelijk en duidt de aanvrager van de vergunning aan als een belanghebbende die beroep kan instellen bij de Raad. De aanvrager van de vergunning moet zijn belang niet verder aantonen.

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

### **A. Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij schendingen in van de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht, de fair play en het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij bekritiseert in haar verzoekschrift uitvoerig de stedenbouwkundige vergunning voor het regulariseren van de afbraak van een achterbouw en een scheimuur tussen haar perceel en het perceel van de eerste tussenkomende partijen, zoals deze bij beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 juli 2010 eerder werd verleend. Volgens de verzoekende partij hypothekeert de verlaging van de scheimuur, zoals deze in de aangehaalde stedenbouwkundige vergunning werd vergund, huidig project evenals alle mogelijke toekomstige projecten met betrekking tot haar onroerend goed.

2.

De eerste en tweede tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partij een onoverzichtelijke opeenstapeling van feitelijke commentaar geeft waarin geen adequate uiteenzetting van een middel kan worden gevonden.

3.

De derde tussenkomende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partij op geen enkele wijze de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur heeft aangehaald en het verband gelegd in welke mate dit door de bestreden beslissing zou zijn geschonden.

#### *Beoordeling door de Raad*

Een middel bestaat uit de voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift op geen enkele wijze uiteenzet op welke wijze de verwerende partij zich met haar bestreden beslissing schuldig zou hebben gemaakt aan schendingen van de goede ruimtelijke ordening, het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht, de fair play en het gelijkheidsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel. In het verzoekschrift wordt enkel aangehaald in hoeverre de beslissing van de verwerende partij van 23 juli 2010, dat overigens het voorwerp uitmaakt van een ander verzoekschrift tot vernietiging dat eerder reeds door de verzoekende partij bij de Raad werd aanhangig gemaakt (onder het rolnummer 1011/0355/SA/8/0303), deze bepalingen zou schenden.

Het middel is dan ook onontvankelijk omwille van de schending van artikel 4.8.16, §3, 5°, b) VCRO

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 17 december 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Wouter HAELEWYN, voorzitter van de achtste kamer,  
met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Eddie CLYBOUW

Wouter HAELEWYN