

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0530 van 5 augustus 2014  
in de zaak 1011/0477/SA/8/0406

*In zake:* het **college van burgemeester en schepenen** van de **gemeente RUMST**, met kantoor te 2840 Rumst, Koningin Astridplein 12

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 18 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 24 augustus 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning.

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 8 juni 2011 met nummer S/2011/0063 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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 tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de derde kamer, werd op 23 april 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc BOES heeft verslag uitgebracht.

De tussenkomende partij is gehoord.

De verzoekende en verwerende 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.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

### **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt met een op 22 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 4 april 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing en vernietiging, en heeft het beroep tot tussenkomst ontvankelijk verklaard.

Er is geen reden om anders te oordelen. Het beroep tot tussenkomst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 29 juni 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een woning”*.

Op 24 november 2009 weigerde de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning voor een identieke aanvraag.

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 1 juli 2010 tot en met 31 juli 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De aanvraag is vrijgesteld van het voorafgaand eensluidende advies van de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar. Op 23 februari 2010 wordt met betrekking tot de aanvraag van de tussenkomende partij een drie-partijen-overleg georganiseerd tussen de schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening van de verzoekende partij, de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het Agentschap Ruimte en Erfgoed (voorheen het Agentschap RO-Vlaanderen), afdeling Antwerpen, dat op 23 februari 2010 een ongunstig advies verleent:

“ ...

*De visie binnen RO-Antwerpen zit op dezelfde lijn als deze van het gemeentebestuur. Het karakter van deze wijk moet zoveel mogelijk behouden blijven. Door over te gaan van half-open bebouwing naar gesloten bebouwing zou afgestapt worden van het uitgangspunt van de ruimtelijke ordening in deze straat/wijk wat stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Er moet over gewaakt worden dat de ruimtelijke draagkracht van de percelen en van de omgeving niet overschreden wordt. Bovendien moeten de doorkijken bij halfopen bebouwing bewaard blijven en mag de bebouwing van woningen en garages geen verbindingen vormen.*

...”

De verzoekende partij weigert op 24 augustus 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

- *De aanvraag betreft het verbouwen van de woning (intern), slopen deel garage, uitbreiden garage met volume, uitbreiding woning intern + gelijkvloers + 1<sup>ste</sup> + 2<sup>de</sup> verdieping heraanleg tuin.*
- *Door de gevraagde verbouwing is het perceel over de volledige breedte bebouwd. Dit is, esthetisch en ruimtelijk gezien, te zwaar voor het desbetreffende perceel, dit is immers gelegen in de voormalige verkaveling KLE. De woning is normaal een half open bebouwing. Dit dient behouden te blijven.*
- *Voor de nieuwe linker aanbouw is een verharding voorzien. Dit geeft een extra parkeerplaats in de voortuinstrook. Dit is stedenbouwkundig niet verantwoord. Enkel de noodzakelijke toegang tot de woning en garage mag verhard worden.*
- *Het achterste gedeelte van de bestaande garage wordt gesloopt en ingekort tot 7,95m diep. Het voorste gedeelte van het dak van de garage wordt opgetrokken tot een hoogte van 3,20m. Het achterste gedeelte van de garage krijgt een hellend dak van 16°. Visuele aansluiting met de burens?*
- *Dakhelling hoofdgebouw verandert gedeeltelijk van 50° naar 35°.*
- *De totale bouwdiepte van de woning komt nu op 17m door het gedeeltelijk slopen van de garage.*
- *De kroonlijsthoogte vooraan is 5,45m en de nieuwe kroonlijst achteraan 5,85m.*
- *De woning wordt uitgebreid met een extra berging, bureel, extra slaapkamers en een saunagedeelte.*
- *De tuin wordt omheind met een draadafsluiting van 1,80m hoog, diverse beplantingen en deels houten panelen van 1,70m hoog.*
- *De nieuwe slaapkamers worden met inox ballustrades voorzien.*
- *De woning moet een ééngezinswoning blijven, mag onder geen beding een meergezinswoning worden.*
- *Optische rookmelders zijn voorzien.*
- *De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt ruim overschreden.*
- *De goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.*
- *RO-Antwerpen deelt de visie van College van burgemeester en schepenen volledig.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 28 september 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 november 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden met de volgende motivering:

“ ...

*Principieel kan de aanvraag voor vergunning in aanmerking komen. De maximale bouwdiepte van 17 meter wordt aangehouden. Het nieuwbouwdeel, dat twee bouwlagen in beslag neemt, heeft een diepte van 13 meter, gemeten vanaf de voorgevellijn (bestaande deel). Dit stemt overeen met het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit. Een evenwichtige aansluiting op de aanpalende burens links en rechts wordt aangehouden.*

*Het perceel met een breedte van 15,2 meter en een diepte van gemiddeld 55 meter is voldoende groot om de omvang van het ontwerp te kunnen dragen. De draagkracht wordt niet overschreden.*

*Desondanks kan men spreken van een zekere visuele impact op het straatbeeld. De omgeving wordt gekenmerkt door witgeschilderde eengezinswoningen met een gelijkaardige architectuur die in halfopen bebouwing zijn opgetrokken. In de omgeving komen echter reeds verschillende percelen voor binnen deze uniforme wijk waar verbouwingen en uitbreidingen werden verwezenlijkt die het karakter van de woning wijzigden en/of de gehele perceelsbreedte in beslag namen.*

*Evenwel dient het ontwerp zoveel mogelijk het originele karakter van de bestaande bebouwing te respecteren. Het verbouwde gedeelte heeft een hedendaags uiterlijk met bepleisterde gevels, wat wel stedenbouwkundig aanvaardbaar is qua volume, echter de kleur grijs sluit allesbehalve aan op de gehanteerde materiaalkleuren van het bestaande gedeelte en de gebouwen in de omgeving. De aanvraag kan dan ook slechts voor vergunning in aanmerking komen op voorwaarde dat de kleur van het pleisterwerk wit is, in aansluiting op het uiterlijk van het bestaande gedeelte.*

*Verder dienen de verhardingen in de voortuinstrook zich te beperken tot de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning en de garage. Een bijkomende verharding voor extra parking kan niet toegestaan worden.*

...”

Na de hoorzitting van 23 november 2010, beslist de verwerende partij op 25 november 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*De maximale bouwdiepte van 17 meter wordt aangehouden. Het nieuwbouwdeel, dat twee bouwlagen in beslag neemt, heeft een diepte van 13 meter, gemeten vanaf de voorgevellijn (bestaande deel). Dit stemt overeen met het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit. Het perceel met een breedte van 15,2 meter en een diepte van gemiddeld 55 meter is voldoende groot om de omvang van het ontwerp te kunnen*

*dragen. De draagkracht wordt niet overschreden. Een evenwichtige aansluiting op de aanpalende burens links en rechts wordt aangehouden.*

*Desondanks kan men spreken van een zekere visuele impact op het straatbeeld. De omgeving wordt gekenmerkt door witgeschilderde eengezinswoningen met een gelijkaardige architectuur die in halfopen bebouwing zijn opgetrokken. In de omgeving komen echter reeds verschillende percelen voor binnen deze uniforme wijk waar verbouwingen en uitbreidingen werden verwezenlijkt die het karakter van de woning wijzigden en/of de gehele perceelsbreedte in beslag namen. Om die reden is een afwijkende esthetiek aanvaardbaar.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, de aanvraag kan voor vergunning in aanmerking komen*

*...*

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

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

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0063 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

De Raad heeft met het arrest van 8 juni 2011 met nummer S/2011/0063 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over de correcte hoedanigheid en het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 2° VCRO.

In haar schriftelijke uiteenzetting trekt de tussenkomende partij het belang van de verzoekende partij in twijfel:

*“Allereerst stel ik me de vraag of dit verzoek van de gemeente ontvankelijk kan zijn als zij bij de procedure voor de provincie afzien van deelname aan de hoorzitting en blijkbaar afzien van verweer. Dat lijkt mij een aanvaarding van de argumenten. Het verzoekschrift van CBS Rumst lijkt me een verspilling van gemeenschapsgeld en is bovendien treiterachtig tov de bouwheer.”*

Een afstand van recht wordt niet vermoed. Het enkele feit dat de verzoekende partij niet verschenen is op de hoorzitting impliceert niet dat zij zich niet verzette tegen het inwilligen van het beroep van de tussenkomende partij, en had niet tot gevolg dat zij niet meer een beroep mocht instellen tegen de beslissing van de verwerende partij. Ten overvloede blijkt uit de bestreden beslissing zelf dat de verzoekende partij in het kader van het administratief beroep haar standpunt, namelijk dat de vergunning niet kon verleend worden, had bevestigd.

Het beroep van de verzoekende partij is ontvankelijk.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### A. Enig middel

*Standpunt van de verzoekende partij*

1.

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §1 b) en artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Zij licht dit middel als volgt toe:

*“ ...*

*Het gemeentebestuur , evenals Ruimte en Erfgoed afdeling Antwerpen, is van oordeel dat deze aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel en van de omgeving overschrijdt. Het betreft een perceel gelegen in een wijk van de “Kleine Landeigendom”. Het betreft zeer karakteristieke woningen die in hun totaliteit deze wijk een bijzondere uitstraling geven. Reeds meerdere woningen in deze wijk werden aangepast aan de huidige noden, doch steeds na afweging van de draagkracht van de ruimtelijke inpasbaarheid. De verbouwingen aan deze woning zijn dermate ingrijpend en zwaarwichtig dat een grote breuk zal gecreëerd worden met de typerende kenmerken van de wijk.*

*Bovendien wordt door deze aanvraag overgegaan van een half-open bebouwing naar gesloten bebouwing. Hierdoor gaat het doorzicht naar de achterliggende beekvallei en de ruimtelijke typologie totaal verloren.*

*Op 24.11.2009 weigerde het College van Burgemeester en Schepenen reeds exact dezelfde aanvraag.*

*De bestaande juridische context en de ruimtelijke context ter beoordeling van de voorliggende aanvraag is niet gewijzigd.*

*Het bestreden besluit overwoog ten onrechte:*

*In de omgeving komen echter reeds verschillende percelen voor binnen deze uniforme wijk waar verbouwingen en uitbreidingen werden verwezenlijkt die het karakter van de woning wijzigden en/of de gehele perceelsbreedte in beslag namen. Om die reden is een afwijkende esthetiek aanvaardbaar.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt niet geschaad, de aanvraag kan voor vergunning in aanmerking komen*

*Immers 4.3.1§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

*1° ....*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand,..*

*Op basis van bovenvermelde argumenten acht het College van Burgemeester en Schepenen dat de aanvraag niet vergund kan worden.*

*Gelet op de feiten uiteengezet in bovenvermelde argumenten wordt tevens de schorsing van het bestreden besluit gevraagd.*

*Zoals hoger uiteengezet wordt de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving ruimschoots overschreden. Bij start van de bouwwerken zal dit leiden tot een onomkeerbare schending van de goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

2.

De tussenkommende partij van haar kant stelt:

“ ...

**3P0 23.02.2010** Het verslag van dit `driepartijenoverleg is nooit voorgelegd/bezorgd aan de bouwheer en kan dus niet als een geldig verslag van een 3P0 worden aangevoerd, hoogstens als een eenzijdige interpretatie van de gemeente van het betreffende gesprek. Het is ook niet duidelijk over welke 3 partijen het gaat.

Daarnaast is er uitdrukkelijk gevraagd aan de ambtenaar om bij het overleg met RO-Antwerpen vertegenwoordigd te zijn, wat tot de mogelijkheden/rechten van de bouwheer behoort. Dit is door de bevoegde ambtenaar geweigerd/genegeerd.

Wat betreft het standpunt van RO Antwerpen, is het maar de vraag of ze mee zijn met de actuele toestand op deze wijk, zie foto's in bijlage, en kan men uitgaan van een achterhaalde kijk op de situatie in de wijk. Bovendien is er tijdens overleg met de gemeente en in schriftelijke communicatie duidelijk aangegeven waar de argumentatie van de gemeente tegen de vergunning niet correct is. Toch kiest men ervoor om deze argumenten te blijven hanteren.

**Onjuistheden betreffende het karkater van deze wijk:**

1. Gelieve in bijlage een aantal voorbeelden te vinden van verbouwingen waarbij er via de garage de perceelsgrenzen overbrugt werden. In bijlage vind u eveneens een luchtfoto met situering van de woning van de bouwheer en aangeduid welke woningen in de onmiddellijke omgeving reeds dusdanig werden verbouwd dat de volledige perceelsbreedte werd bebouwd via koppeling met de garage.

Gelieve eveneens een aantal voorbeelden te vinden van verbouwingen waarbij de ganse breedte, hoogte en of diepte werden benut:

Niet mogelijk om nog te spreken van een doorkijk zelfs bij halfopen bebouwing gelet op de geschrante inplanting van de garages en woningen. (zie ook plaats en afmetingen van diverse garages op de luchtfoto in bijlage, zie foto 9, zie onderstaande foto's)

2. Afhankelijk van de positie valt de losstaande garage (die wel zijn aangebouwd tegen de garage van de buur op de scheiding van de percelen) in vele gevallen binnen de bouwlijn (maw staat onvoldoende naar achteren in de huidige wetgeving, maar dit is een historische toestand). Gezien deze garages echter bijna steeds gekoppeld zijn met de garage van de buur, is het niet verantwoord om deze te verbouwen/af te breken/te verplaatsen conform huidige regels omdat dit esthetisch en praktisch onverantwoord is. Ook al wordt er tegen de garage aangebouwd, gezien het feit dat deze wel meer dan 9 meter verder naar achter staat, wordt het beeld van een half open bebouwing gerespecteerd, ook als deze over een kort stuk aan elkaar raken

3. Werd er in het verleden reeds een bouwvergunning verleend om de woning te verbreden tot op 3m van de perceelsgrens, en werd er een vergunning verleend om de garage van de aanvrager/bouwheer te verbreden en aan te bouwen tegen het terras/kelder. (zie bijlage 3 = copy vergunde plannen vergunning dd 17/05/1999). Ook de aanpassing van de dakhelling was toen reeds vergund.

4. De termen ruimtelijke draagkracht en goede ruimtelijke ordening worden naar willekeur en zonder enige argumentatie en redelijkheid gehanteerd om een weigering te staven. Een woning voor 2 volwassenen en 5 kinderen binnen deze wijk en op een perceel van 15.3m bij 57m kan niet als overdreven zwaar beschouwd worden.

5. Betreffende de verharding is er reeds jaren een serieus probleem met parkeerplaatsen en is het de onaangepaste ruimtelijke ordening en inplanting van de school groenlaar die voor een dramatische verkeersoverlast zorgt. De gemeente zou blij moeten zijn met een tweede parkeerplaats af de straat, gezien 2 wagens voor de meeste gezinnen een realiteit zijn. Bovendien zijn er ook wat betreft vele precedentes. De verharding

*dateert trouwens al van de vorige verbouwing (+/- 2000; zie eveneens luchtfoto)*  
*Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de moderne noden en normen voor woonruimten van gezinnen. Deze woning is ruimtelijk helemaal niet meer op de hedendaagse normen afgesteld.*

*Zoals op de luchtfoto kan gezien worden, is het oorspronkelijke karakter van "kleine 'sociale' " woningen op deze wijk al tientallen jaren geen sprake meer en is ruim de helft tot 80% van de woningen op deze wijk reeds redelijk tot zeer uitgebreid verbouwd. In bijlage vind u eveneens verschillende voorbeelden van verbouwingen in de onmiddellijke omgeving. Deze verbouwing valt zeker niet buiten het karakter van deze wijk vandaag. Bovendien zou het gemeentebestuur zich moeten verheugen over de opwaardering die deze wijk kent, in plaats van deze tegen te werken. En moeten rekening houden met de realiteit van nieuw samengestelde gezinnen, de verbouwing moet plaats voorzien voor 2 volwassenen en 5 kinderen, al dan niet op permanente basis. De gemeente geeft in zijn argumentatie trouwens zelf aan dat het hier gaat om een voormalige verkaveling KLE. Waarom nu de klok plots willen terugdraaien ?*

*Daarnaast is het perceel van de bouwheer 15m breed en in zijn totaliteit bijna 800m<sup>2</sup> groot, wat ruim voldoende is voor het ingediende ontwerp.*

*De verbouwing voldoet volledig aan de wettelijke beperkingen en vereisten, en kreeg in ontwerpfase een gunstig advies van de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente Rumst.*

*Al deze punten werden herhaaldelijk medegedeeld (in een mondeling overleg en schriftelijk) maar de gemeente/bevoegde instanties weigeren om hiervan iets te erkennen of rekening mee te houden.*

*Zij mailconversaties in bijlage2. Op de provincie daarentegen heeft de gemeente tijdens de beroepszitting forfait gegeven. Daar is wel met alle aangevoerde argumenten rekening gehouden en heeft men geoordeeld dat over de ganse lijn de opmerkingen van de bouwheer terecht zijn, en bijgevolg vergunning verleend.*

**Conclusie:**

*Wij menen te hebben aangetoond dat deze verbouwing valt ruim binnen de wettelijke beperkingen, binnen wat op de wijk als aanvaardbaar wordt gehanteerd qua stijl en volume, en het woongedeelte enkel in de breedte maar niet in de diepte gemaximaliseerd wordt en bijgevolg niet van een maximalisering kan worden gesproken. Dat er dient rekening gehouden te worden met de historische inplanting van de garage en doorkijk niet mogelijk is, en ook voor zowel wat doorkijk als volume als draagkracht als aaneensluiting voldoende werd aangetoond dat deze aanvraag alles behalve uitzonderlijk is, en bijgevolg verzoeken we om het verzoekschrift van CBS Rumst af te wijzen en de vergunning van de provincie te steunen.*

*..."*

**Beoordeling door de Raad**

1.

De opmerking van de tussenkomende partij dat het verslag van het driepartijenoverleg nooit werd voorgelegd/bezorgd aan de bouwheer en dus niet als een geldig verslag van een 3PO kan worden aangevoerd, hoogstens als een eenzijdige interpretatie van de gemeente van het betreffende gesprek, is niet relevant voor de beoordeling van deze zaak, omdat het al dat niet meedelen van een verslag betrekking heeft op de door de verzoekende partij in eerste aanleg genomen beslissing die niet het voorwerp is van het huidige geschil.

2.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of



een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt dat het college van burgemeester en schepenen onder meer oordeelde dat door de verbouwing van de woning de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden

Het weigerde de vergunning ook omdat door de gevraagde verbouwing het perceel over de volledige breedte bebouwd werd wat esthetisch en ruimtelijk gezien te zwaar was voor het desbetreffende perceel, dat immers gelegen was in de voormalige verkaveling KLE. De woning was normaal een half open bebouwing, aldus het weigeringsbesluit van de verzoekende partij, en dit kenmerk diende behouden te blijven.

In het licht van het negatief advies dat de verzoekende partij aan de verwerende partij bezorgde in het kader van het administratief beroep en waarmee de verzoekende partij haar standpunt dat de vergunning geweigerd moest worden bevestigd, diende de toetsing van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde des te zorgvuldiger te geschieden.

4.

De verwerende partij erkent dat het gevraagde *“een zekere visuele impact op het straatbeeld”* heeft en verder overweegt zij: *“De omgeving wordt gekenmerkt door witgeschilderde eengezinswoningen met een gelijkaardige architectuur die in halfopen bebouwing zijn opgetrokken.”*

De verwerende partij komt tot een andere afweging dan de verzoekende partij en motiveert haar beslissing door enerzijds te verwijzen naar de bouwkundige aspecten van het gevraagde die qua gabarit de draagkracht van het perceel niet overstijgen, en anderzijds door te stellen: *“In de omgeving komen echter reeds verschillende percelen voor binnen deze uniforme wijk waar verbouwingen en uitbreidingen werden verwezenlijkt die het karakter van de woning wijzigden en/of de gehele perceelsbreedte in beslag namen.”*

5.

De opvatting dat er in de omgeving echter reeds verschillende percelen voorkomen binnen deze uniforme wijk waar verbouwingen en uitbreidingen werden verwezenlijkt die het karakter van de woning wijzigden en/of de gehele perceelsbreedte in beslag namen steunt klaarblijkelijk op de door de tussenkomende partij voorlegde argumenten en bijgebrachte documenten, met name een uitgebreide fotoreportage.

Op één uitzondering na tonen deze foto's geen voorbeelden van uitbreidingen in de breedte met twee bouwlagen van halfopen woningen, waardoor de ruimtelijke impact van het door de tussenkomende partij gevraagde duidelijk groter is dan de door haar aangehaalde precedënten. Het gaat overwegend om uitbreidingen in de diepte, waarvan de impact op het straatbeeld van de wijk minder groot is dan een uitbreiding in de breedte met twee bouwlagen. Bovendien blijkt niet zonder meer, althans niet aan de hand van het door de tussenkomende partij bijgebrachte fotomateriaal, dat het ene geval van een uitbreiding in de breedte met twee bouwlagen in feite qua perceel en inplanting een grote gelijkenis met het perceel van de tussenkomende partij

vertoont, eerder integendeel. Er is daarnaast nog een tweede geval met een beperkte uitbreiding met twee bouwlagen, maar omwille van die beperking is ook dit geval niet zonder meer een relevant precedent waar de verwerende partij op kon steunen.

Wat het aspect doorzicht naar de achterliggende gronden betreft argumenteerde tussenkomende partij dat er in geen geval geen doorzicht was omwille van de geschrante inplanting van de woningen en de garages. Ook dat argument is maar gedeeltelijk juist, omdat de belemmering van het doorzicht door gebouwen bestaande uit twee bouwlagen – dat is het voorwerp van de aanvraag van de tussenkomende partij – vanzelfsprekend groter is dan de belemmering van dat doorzicht door gebouwen bestaande uit een bouwlaag, dat is het geval met de overgrote meerderheid van de door de tussenkomende partij bijgebrachte voorbeelden. Bovendien is het niet zonder meer evident dat een beperkt aantal gevallen die afbreuk doen aan het karakter van de wijk een reden is om een verdere aantasting van dat karakter te verantwoorden

In het licht van de door de verzoekende partij beklemtoonde eigenheid van de wijk, die overigens deels door de verwerende partij werd erkend, kon deze laatste niet volstaan met de hoger vermelde motieven om het advies van de verzoekende partij te weerleggen.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 november 2010, waarbij aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc BOES                      voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bram CARDOEN

Marc BOES