

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 februari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0537
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0686/SA

Verzoekende partij	de heer Jörg ROOFTHOFT , met woonplaatskeuze te 2180 Ekeren, Steenstraat 59
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	mevrouw Kwan YIU CHING vertegenwoordigd door advocaat Viviane VAN DEN VONDER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4-8

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 juni 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 22 januari 2016 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van het aanbouwen van een veranda op een perceel gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Steenstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 35, sectie F, nummer 580K6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 14 februari 2017 toe in de debatten.

Met het arrest van 8 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0282 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing als klaarblijkelijk onontvankelijk.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 december 2017.

De heer Jörg ROOFTHOOFT voert het woord voor de verzoekende partij.
Advocaat Roeland LEMBRECHTS *loco* advocaat Viviane VAN DEN VONDER voert het woord voor de tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 21 oktober 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het regulariseren van een veranda” op een perceel gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Steenstraat 55.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 1/3a, ‘Hagelkruis’ goedgekeurd op 12 mei 1993, in zone A voor woningen.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 januari 2016 om de vergunning te weigeren.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 januari 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De stedenbouwkundige aanvraag betreft de regularisatie van een veranda aan een eengezinswoning. Het pand in gesloten bebouwing telt 2 bouwlagen onder een zadeldak vooraan en een plat dak achteraan: Achter de gelijkvloerse keuken, tegen de linker scheidingsmuur, werd een bestaande veranda met overdekt terras omgevormd tot één nieuwe veranda. De totale bouwdiepte bedraagt ongeveer 19 meter. De nieuwe achtergevel wordt voorzien van een glaspartij met houten buitenschrijnwerk. Op het plat dak wordt een lichtkoepel geplaatst.

De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende en verordenende voorschriften te worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de aanvraag afwijkt van artikel 24 van de Bouwcode en artikel 1, punt 4a en 4b van het BPA 1-3A "Hagelkruis en omgeving". De nieuwe veranda ontleemt de aansluitende keuken rechtstreekse lichtinval en luchttoevoer. Daarnaast overschrijdt het ontwerp de maximale bouwdiepte en het maximaal profiel.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Het gebrek aan voldoende licht en lucht in de keuken maakt dat de woning niet langer voldoet aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot. De afwijkingen van de geldende voorschriften qua bouwdiepte en profiel zijn storend voor de omgeving en niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig onaanvaardbaar en aldus niet vatbaar voor vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 25 februari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 april 2016 om dit beroep voorwaardelijk in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 april 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 april 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

" ...

De aanvraag voldoet, na toepassing van de afwijkingsbepaling, aan de bepalingen van het BPA nr. 1/3A Hagelkruis en omgeving, d.d. 12 mei 1993.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in art. 1 Zone A voor woningen.

- De bouwdiepte bedraagt 20,58m en de kroonlijsthoogte van de veranda 3,4m.

art. 4 Afmetingen van de gebouwen

...

De bestaande veranda en terras overkoepeling wordt vervangen door een nieuwe veranda.

– De bestaande bouwdiepte bedraagt 20,58m op het gelijkvloers. De nieuwe veranda wordt binnen deze bouwdiepte voorzien en springt 1,1m terug ten opzichte van de achtergevel.

– De bouwhoogte van de veranda bedraagt 3,4m.

– Een afwijking van de maximum bouwdiepte van 17m en de maximum bouwhoogte van 3m, kan worden aanvaard aan de hand van de afwijkingsregel in het BPA.

...

Deze afwijking kan verleend worden voor zover:

1) ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte.

Er wordt aangesloten bij de bouwdiepte van de linker aanpalende woning en de nieuwe veranda wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van de woning. Er wordt niet voorzien in een vermeerdering van de vloeroppervlakte. In de nabije omgeving zijn daarnaast bouwdieptes van meer dan 19m op het gelijkvloers, reeds voorkomend.

Ook de beperkte overschrijding van de bouwhoogte kan worden aanvaard omwille van het aansluiten bij de kroonlijsthoogte van de bestaande aanbouw aan de rechterzijde van het perceel, dewelke een bijkeuken en een tuinberging bevat. Hierdoor wordt er eenheid aan kroonlijsthoogtes gecreëerd aan de achtergevel.

In ondergeschikte orde, de beide aanpalende burens van Steenstraat nr. 53 en 57 hebben de plannen mee ondertekend.

De aanvraag is, mits het opleggen van voorwaarden, in overeenstemming met de stedenbouwkundige verordening, zijnde de bouwcode.

- De keuken is niet voorzien van rechtstreekse toetreding van daglicht en luchttoevoer.
art. 24 Minimale lichtinval en minimale luchttoevoer

...

De aanvrager geeft in het beroepschrift aan dat de wand tussen de keuken en de veranda afgebroken wordt. Dit stond verkeerdelijk getekend op de plannen. De leefruimte, keuken en veranda worden voorzien als een ruimte. De keuken beschikt hierdoor wel over rechtstreekse licht en luchttoevoer.

De totale oppervlakte van de leefruimte/keuken/veranda bedraagt 81,43m². De ramen aan de voor- en achtergevel hebben een oppervlakte van 24,9m², wat meer is dan de minimale 10 % van de netto-vloeroppervlaktenorm uit de bouwcode.

Het verwijderen van de muur tussen de keuken en de veranda wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

- Het platte dak van de nieuwe veranda wordt niet voorzien als groendak.
art. 38 Groendaken

...

Het nieuwe platte dak heeft een oppervlakte van 27m² en dient bijgevolg te worden voorzien als groendak. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning opgelegd.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de In de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Steenstraat.

De omgeving wordt gekenmerkt door een- en meergezinswoningen in voornamelijk gesloten bebouwing, in verschillende bouwstijlen. De panden bestaan uit 1 tot 4 bouwlagen onder verschillende dakvormen.

Het linker aanpalend pand maakt onderdeel uit van een samenstel van drie burgerhuizen. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen onder een mansardedak.

Het rechter aanpalend pand is gekend als woning 'De Grooff'. Het pand bestaat uit twee bouwlagen onder een zadeldak.

Toelichting:

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een BPA. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA. Het BPA met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij meent als nabuur hinder te ondervinden door de opgehoogde muur en door de beoogde constructie en legt uit dat haar tuin op 1,75 m van het bouwperceel ligt.

2.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering en werpt op dat de verzoekende partij de geleden en vermeende hinder niet *in concreto* nauwkeurig omschrijft of aannemelijk maakt. De verzoekende partij beperkt zich tot de bewering dat een overschrijding van de bouwdiepte het evenwicht tussen de percelen in de omgeving zal verstoren met gevolg dat ook andere eigenaars in de toekomst de maximale bouwdiepte zullen overschrijden.

De tussenkomende partij stelt dat de hinder van de verzoekende partij een strikt persoonlijk karakter dient te hebben en het niet aan de verzoekende partij toekomt om te waken over de algemene ruimtelijke ordening. De verzoekende partij getuigt volgens de tussenkomende partij niet van het vereiste belang.

3.

De verzoekende partij voert geen verweer op de exceptie van de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als belanghebbende derde bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon,

rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen 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 ondervindt of kan ondervinden.

2.

De verzoekende partij meent in een aparte titel 'belang' haar belang te ontleen als nabuur en stelt hinder te ondervinden ten gevolge van de verhoogde tuinmuur en hinder te zullen ondervinden van de beoogde constructie en legt uit dat haar tuin op 1,75 m van het bouwperceel ligt. De verzoekende partij onderbouwt de door haar gevreesde hinder en nadelen verder niet. Die vaststelling kan op zich niet tot de niet-ontvankelijkheid van het beroep leiden. Ter beoordeling van het bestaan van het rechtens vereiste belang mag de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift.

In de uiteenzetting van het verzoekschrift verduidelijkt de verzoekende partij aan de hand van bijgevoegde foto's dat zij de oorspronkelijke muur tussen de panden 55 en 57 niet kon zien, maar dat zij daar nu door de verhoging van die muur wel een zicht op heeft en hinder van ondervindt. De verzoekende partij maakt daarmee voldoende aannemelijk dat zij door de bestreden beslissing hinder kan ondervinden.

De exceptie wordt verworpen.

C. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij werpt een exceptie van niet-ontvankelijkheid op en licht toe dat de verzoekende partij geen enkele opgave verricht van enig middel en zich integendeel beperkt tot de loutere opgave van een reeks onjuiste materiële, feitelijke elementen. Het staat volgens de tussenkomende partij buiten betwisting dat de ingeroepen grieven niet beschouwd kunnen worden als een middel. Het totaal gebrek aan middelen maakt een schending uit van de rechten van verdediging aangezien niet duidelijk is op basis van welke gronden zij een verdediging moet opbouwen.

2.

De verzoekende partij voert geen verweer op de exceptie van de tussenkomende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen bevat.

Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partij worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Wanneer in het verzoekschrift de wetsbepaling waarvan de schending wordt ingeroepen niet uitdrukkelijk wordt aangeduid, maar de aangeklaagde onregelmatigheid voldoende duidelijk wordt omschreven, zodat het mogelijk is om de draagwijdte van het middel te kennen, ligt er geen schending voor van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

2.1

In een eerste en tweede middel bekritiseert de verzoekende partij de afwijkingen op de bepalingen van het BPA 'Hagelkruis' wat de bouwdiepte en kroonlijsthoogte betreft. De verzoekende partij stelt dat de aanvraag dieper en hoger komt dan de bebouwing op de aanpalende percelen. Uit deze uiteenzetting kan duidelijk afgeleid worden dat de verzoekende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Hagelkruis' bekritiseert en meent dat de bestreden beslissing die schendt. Daarmee wordt de draagwijdte van het eerste en het tweede middel voldoende duidelijk aangegeven. Uit de uiteenzetting van de tussenkomende partij blijkt bovendien dat zij die middelen ook zo heeft begrepen zodat de Raad de stelling van de tussenkomende partij dat haar rechten van verdediging geschonden zouden zijn niet bijtreedt.

2.2

In een derde middel legt de verzoekende partij uit dat het gebouw aan de rechterzijde paalt aan het bijgebouw van de aanvrager zelf en niet aan het perceel van de rechterbuur waar bovendien beplanting van vier meter breed werd aangebracht die zo hoog is als het bijgebouw. De verzoekende partij stelt in het middel verder dat hoewel de verhoging van de tuinmuur aanzienlijk minder lichtinval zal geven in de achterkeuken van de buur, die buur blijkbaar akkoord is gegaan met de verbouwingsplannen. Niettemin zijn er volgens de verzoekende partij bezorgdheden bij de bewoners. Het akkoord van beide aanpalende burens heeft volgens de verzoekende partij tot gevolg dat er geen openbaar onderzoek plaatsvond en de verwerende partij geen nazicht heeft gedaan van de vergunningstoestand en de goede ruimtelijke ordening.

In een vierde middel stelt de verzoekende partij dat zijzelf eveneens verbouwingen beoogt aan de achterzijde van haar woning en de ophoging van de veranda een permanente visuele hinder zal opleveren. Zij ziet zich genooddaakt haar eigen verbouwingsplannen aan te passen en een afwijking te vragen wat dan weer tot gevolg zal hebben dat haar burens, wegens vermindering van zonlicht, om de vernietiging van die vergunning zullen verzoeken. Uiteindelijk zal de maximale bouwdiepte algemeen verlegd worden.

De in het derde en vierde middel aangevoerde kritieken kunnen niet als wettigheidskritieken begrepen worden. De verzoekende partij beperkt zich tot het uiten van eigen kritieken en vaststellingen, maar zet op geen enkele wijze uiteen wat de weerslag daarvan zou zijn op de wettigheid van de bestreden beslissing. Het is vergeefs zoeken naar de opgave van een specifieke rechtsregel of een specifiek rechtsbeginsel, gevolgd door een beredeneerde uiteenzetting waarom de bestreden beslissing die regel of dat beginsel schendt en voor onwettig gehouden moet worden. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om uit een juridisch niet-onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij bedoeld zou kunnen hebben en zodoende zelf middelen te construeren.

Het derde en het vierde middel zijn niet ontvankelijk.

2.3

Tot slot stelt de verzoekende partij in een vijfde middel dat er nergens sprake is van de verhoging van de scheidingsmuur tussen de panden 55 en 57. Uit het plan bij de vergunningsaanvraag blijkt dat de drie meter hoge muur als bestaande toestand wordt weergegeven zodat de verhoging van de muur, zonder dat daarvoor een vergunning wordt gevraagd, mee wordt vergund. De

verzoekende partij stelt verder dat de vergunningsaanvrager ter kwade trouw heeft gehandeld door een openbaar onderzoek te vermijden. De verwerende partij heeft vervolgens de vergunning verleend op basis van een niet correcte bestaande toestand en zonder het akkoord van de verzoekende partij.

Uit deze uiteenzetting kan duidelijk afgeleid worden dat de verzoekende partij de materiële deugdelijkheid van de bestreden beslissing bekritiseert en zij de verwerende partij verwijt de aanvraag niet met de vereiste zorgvuldigheid te hebben behandeld. De Raad begrijpt het vijfde middel dan ook als een aangevoerde schending van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materieel motiveringsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In die mate is het middel ontvankelijk.

De Raad verwerpt het derde en het vierde middel als niet ontvankelijk.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste en tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het BPA nummer 1/3a, 'Hagelkruis', goedgekeurd op 12 mei 1993.

1.1

De verzoekende partij zet in het eerste middel uiteen dat de maximale bouwdiepte 17 meter bedraagt terwijl de aanvraag voorziet in een afwijking van de bouwdiepte tot 19,48 meter. Niettemin besluit de verwerende partij dat de aanvraag voldoet aan het BPA na toepassing van de afwijkingsbepalingen. De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij tot dat oordeel komt door te overwegen dat er wordt aangesloten bij de bouwdiepte van de linkeraanpalende woning, de nieuwe veranda wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van de woning, er niet wordt voorzien in een vermeerdering van de vloeroppervlakte en er in de nabije omgeving bouwdiepten zijn van meer dan 19 meter op het gelijkvloers. De verzoekende partij bekritiseert die overwegingen.

De verzoekende partij merkt op dat de bouwdiepte van de linkeraanpalende woning 17 m bedraagt en indien de aanvraag zou aansluiten bij de bouwdiepte van die woning, de aanvrager zich zou houden aan de maximale bouwdiepte van 17 m. Bovendien zou het in dat geval niet nodig geweest zijn om de muur op de perceelsgrens op te hogen tot drie meter. Bovendien wordt de nieuwe veranda volgens de verzoekende partij niet opgericht binnen de bestaande bouwdiepte. De verzoekende partij verwijst naar de kadasterplannen en stelt dat de bestaande bouwdiepte 16,4 m bedraagt terwijl de aanvraag een bouwdiepte van 19,48 m voorziet. De bouwdiepte waar de verwerende partij naar verwijst, betreft de achtergevel van een aangebouwde en niet vergunde tuinberging die niet voorkomt op de kadasterplannen. Ook de huidige veranda is daar niet op terug te vinden. De verzoekende partij benadrukt dat zelfs indien de veranda binnen de bestaande bouwdiepte wordt opgericht, er nog steeds wordt verwezen naar de bouwdiepte van een niet vergunde constructie. Volgens de verzoekende partij kan evident niet worden verwezen naar een bouwdiepte die niet in overeenstemming en storend is met de omgeving en bovendien niet vergund is.

Verder licht de verzoekende partij toe dat er wel degelijk voorzien wordt in de vermeerdering van de vloeroppervlakte aangezien de breedte van de beoogde veranda 7,1 m bedraagt terwijl dat bij de vorige veranda 6,4 m was. Aan de hand van een bijgevoegde foto verduidelijkt zij dat er in de nabije omgeving, buiten de bebouwing op pand 55, geen gebouwen zijn die de bouwdiepte overschrijden. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overwoog dan ook terecht dat de afwijking qua bouwdiepte storend is voor de omgeving. Er is geen enkele reden om een afwijking op de bouwdiepte toe te staan zonder aan te sluiten bij de bouwdiepte van de aanpalende woningen. Volgens de verzoekende partij zal dat tot gevolg hebben dat andere burens geneigd zullen zijn om ook af te wijken van de maximale bouwdiepte, wat uiteindelijk zal leiden tot een grote impact op de ruimtelijke ordening. De overschrijding van de bouwdiepte is bijgevolg niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot vindt de verzoekende partij het merkwaardig dat de verwerende partij zonder eigen onderzoek de bewering van de vergunningsaanvrager overneemt. Onderzoek zou nochtans uitgewezen hebben dat er in de onmiddellijke omgeving geen overschrijding is van de bouwdiepte van 17 m.

1.2

In het tweede middel stelt de verzoekende partij dat de kroonlijsthoogte van de veranda 3,4 m zal bedragen terwijl het BPA de maximale kroonlijsthoogte vastlegt op 3 m. Een afwijking daarop kan wel worden aanvaard door toepassing van de afwijkingsregel van het BPA. De verwerende partij meent dat de aanvraag vergunbaar is omdat wordt aangesloten bij de kroonlijsthoogte van de bestaande aanbouw aan de rechterzijde van het perceel. De verzoekende partij benadrukt dat het gaat om een niet vergund bijgebouw van de aanvrager zelf. Het BPA maakt enkel een afwijking mogelijk wanneer de nieuwbouw wordt aangepast aan de bestaande gebouwen van de naastliggende panden.

De verzoekende partij legt uit dat men geen argument kan steunen op een onvergund bijgebouw dat bovendien een lagere kroonlijsthoogte heeft dan de veranda. Zij herhaalt dat zij ernstige visuele hinder zal ondervinden door de overschrijding van de bouwhoogte.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de verzoekende partij niet betwist dat de bestreden beslissing door de opgelegde voorwaarden overeenstemt met de stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen. Er is geen sprake van een ongeoorloofde afwijking van het BPA. De tussenkomende partij meent dat uit de bestreden beslissing ondubbelzinnig en duidelijk blijkt dat de verwerende partij het BPA juist heeft toegepast. Verder wijst zij er op dat beide aanpalende burens de plannen uitdrukkelijk hebben ondertekend. Zij verduidelijkt nog dat de bouwdiepte wel aansluit bij die van het linkeraanpalende gebouw. Aangezien de veranda op identiek dezelfde plaats komt als de bestaande is er evenmin een toename van de vloeroppervlakte.

Zij vervolgt dat de verwerende partij terecht heeft geoordeeld dat de beperkte overschrijding van de bouwhoogte met nauwelijks 0,4 m aanvaardbaar is omwille van het aansluiten bij de kroonlijsthoogte van de bestaande aanbouw op de rechterzijde van het perceel. De tussenkomende partij herneemt de overwegingen in de bestreden beslissing en besluit dat er geen betwisting kan bestaan over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg.

Ten overvloede stelt de tussenkomende partij tot slot dat er geen sprake is van enige hinder. Zij voegt foto's bij waaruit zou blijken dat er geen hinder is op vlak van lichtinval voor het aanpalende

perceel, laat staan voor de verzoekende partij. De verzoekende partij legt geen schaduwstudie voor.

3.

In haar toelichtende nota voegt de verzoekende partij nog enkele foto's toe en merkt op dat de tussenkomen de partij nooit de intentie heeft gehad om aan te sluiten bij de bouwdiepte van de aanpalende woning. Zij verduidelijkt verder dat de nieuwbouwveranda breder zal zijn doordat die langer is en tegen de schuine tuinmuur wordt aangebouwd. Dat blijkt ook uit de bijgevoegde foto die aantoont dat de nieuwe veranda dieper uitkomt. De verzoekende partij benadrukt tot slot dat de werken recent werden gefinaliseerd en daaruit blijkt dat de tussenkomen de partij de regelgeving wenst te omzeilen. Voor het overige voegt zij niets wezenlijks meer toe.

4.

De tussenkomen de partij voegt niets wezenlijks meer toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De partijen betwisten niet dat het perceel van de aanvraag gelegen is binnen het BPA 'Hagelkruis'.

Artikel 1, 'zone A voor woningen', hoofdstuk II, deel 1, punt 4 van het BPA bepaalt:

“... ”

b) Bouwdiepte

De diepte van de benedenverdieping der hoofdgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen. Desbetreffend kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten die niet in overeenstemming of storend zijn met de omgeving.

De bouwdiepten worden als volgt bepaald:

1. Bij verkaveling of nieuwbouw op reeds gevormde percelen

- *Benedenverdieping: bij percelen met een diepte van 30m en minder: maximum bouwdiepte: 13m*
bij percelen met een diepte van meer dan 30m: maximum bouwdiepte: 17m
- *Bovenverdieping: binnen het maximum profiel*

2. Bij aanbouw aan bestaande bebouwing

Bij aanbouw aan de bestaande gebouwen met een bouwdiepte van meer dan 13m of 17m naargelang het geval kan, om de toetreding van lucht en licht te bevorderen, de bebouwing van de benedenverdieping inzake oriëntering op de meest gunstige wijze worden uitgeput, zonder evenwel de maximum toegelaten bouwoppervlakte te overschrijden.

3. Bij omvorming van niet-woongebouw tot woning

- *De afmetingen en het volume van het betrokken gebouw dienen, naar hun oorspronkelijke staat, behouden te blijven.*
- *Parasitaire constructies dienen afgebroken te worden.*
- *Een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van het oorspronkelijke gebouw met 20% kan worden toegestaan, met dien verstande dat het volume met niet meer dan 10% wordt vergroot.*

c) Bouwhoogte

Zie maximum profiel

d) Afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand

Aan de bouwdiepten en bouwhoogten hiervoor vermeld kan afwijking worden verleend met betrekking tot het aanpassen van nieuwbouw aan de bestaande gebouwen der naastliggende panden.

Deze afwijking kan verleend worden voor zover:

- 1) ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte.*
- 2) er bij percelen van 9m breedte en méér, een overgangsprofiel wordt gerealiseerd van de hoogte van het bestaande gebouw, naar een hoogte voorzien in het maximumprofiel.*

...

Die bepaling schrijft voor dat de diepte van de benedenverdieping van de hoofdgebouwen in harmonie moet zijn met de aanpalende gebouwen en dat niet verwezen mag worden naar bestaande bouwdiepten die niet in overeenstemming of storend zijn met de omgeving. Punt b) van diezelfde bepaling legt de bouwdiepte van de gebouwen op de benedenverdieping vast op maximaal 17 m indien de gebouwen zich bevinden op een perceel van meer dan 30 m diep. De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt in dat geval 3 m.

Het voormelde punt 4, d) van de BPA-voorschriften bepaalt dat een afwijking van de voorgeschreven bouwdiepten en bouwhoogten kan worden toegestaan met het oog op het aanpassen van nieuwbouw aan de bestaande gebouwen van de naastliggende panden. De afwijking is enkel mogelijk indien zij niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte en er bij percelen vanaf negen meter breedte een overgangsprofiel wordt gerealiseerd van de hoogte van het bestaande gebouw, naar een hoogte voorzien in het maximumprofiel.

Deze afwijkingsregel van het BPA is als een uitzonderingsregel te beschouwen en moet restrictief geïnterpreteerd worden.

2.

De partijen betwisten niet dat volgens de voorschriften van het BPA de bouwdiepte van de aangevraagde constructie maximaal 17 m dient te bedragen met een maximale bouwhoogte van 3 m. Uit de beschrijving in de bestreden beslissing blijkt dat de aangevraagde veranda een bouwdiepte heeft van 20,58 m en een kroonlijsthoogte van 3,4 m.

Zoals de verzoekende partij opmerkt, erkent de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de aangevraagde veranda afwijkt van de voorschriften van het BPA, maar oordeelt ze dat een afwijking aanvaardbaar is aan de hand van de afwijkingsregel van het BPA. De verwerende partij overweegt:

“ ...

De aanvraag voldoet, na toepassing van de afwijkingsbepaling, aan de bepalingen van het BPA nr. 1/3A Hagelkruis en omgeving, d.d. 12 mei 1993.

... ”

Deze afwijking kan verleend worden voor zover:

- 1) ze niet leidt tot een vermeerdering van het aantal bouwlagen en/of van de vloeroppervlakte.*

Er wordt aangesloten bij de bouwdiepte van de linker aanpalende woning en de nieuwe veranda wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van de woning. Er wordt niet voorzien in een vermeerdering van de vloeroppervlakte. In de nabije omgeving zijn daarnaast bouwdieptes van meer dan 19m op het gelijkvloers, reeds voorkomend.

Ook de beperkte overschrijding van de bouwhoogte kan worden aanvaard omwille van het aansluiten bij de kroonlijsthoogte van de bestaande aanbouw aan de rechterzijde van het perceel, dewelke een bijkeuken en een tuinberging bevat. Hierdoor wordt er eenheid aan kroonlijsthoogtes gecreëerd aan de achtergevel.

In ondergeschikte orde, de beide aanpalende burens van Steenstraat nr. 53 en 57 hebben de plannen mee ondertekend.

...

Die motivering kan naar alle redelijkheid niet beschouwd worden als een afdoende toetsing van de aanvraag aan de afwijkingsregel van het BPA. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat er “wordt aangesloten” bij de bouwdiepte van de links aanpalende woning. Uit de bestreden beslissing valt niet op te maken op basis waarvan de verwerende partij tot die vaststelling komt. De bestreden beslissing bevat geen concrete beoordeling van de afmetingen van de aangevraagde veranda in relatie tot de afmetingen van de aanpalende gebouwen en bevat geen verduidelijking van de redenen waarom, in toepassing van de afwijkingsbepaling, het voorwerp van de aanvraag zich “aanpast aan de bestaande gebouwen der naastliggende panden”.

De verwerende partij overweegt verder dat in de nabije omgeving bouwdieptes van meer dan 19 m op het gelijkvloers voorkomend zijn. De verwerende partij vermeldt niet concreet om welke woningen het dan zou gaan en verduidelijkt niet hoe ver die van de bouwplaats gelegen zijn. Bovendien bevestigt de verwerende partij met die overweging dat zij rekening houdt met de ruimere omgeving van de bouwplaats, en gaat daarmee voorbij aan de in het BPA opgelegde vereiste dat de nieuwbouw zich moet aanpassen aan de bestaande gebouwen van de naastliggende panden.

De verwerende partij overweegt verder dat ook de afwijking van de kroonlijsthoogte kan worden toegestaan omdat de kroonlijsthoogte aansluit bij die van de bestaande aanbouw aan de rechterzijde van het perceel zodat er een eenheid aan kroonlijsthoogtes wordt gecreëerd aan de achtergevel. Daaruit blijkt duidelijk dat de verwerende partij bij de toepassing van de afwijkingsregel van het BPA voorrang heeft verleend aan het afstemmen van de nieuwbouw op de bestaande bebouwing van de aanvrager zelf en daarmee nagenoeg volledig is voorbijgegaan aan de kenmerken van de bebouwing op de aanpalende percelen.

De verwerende partij diende het toestaan van de afwijkingen des te preciezer te motiveren in de bestreden beslissing nu de afwijkingsbepaling van het BPA aangeeft dat een afwijking slechts mogelijk is met het oog op het aanpassen van de nieuwbouw aan de bestaande gebouwen van de naastliggende panden. Van de verwerende partij die de vergunbaarheid van een aanvraag steunt op een uitzonderingsbepaling mag een zorgvuldigere en precieze motivering verwacht worden. Dat beide aanpalende burens de plannen mee hebben ondertekend, kan dat motiveringsgebrek niet verhelpen.

3.

De verzoekende partij voert nog aan dat er sprake zou zijn van een vermeerdering van de vloeroppervlakte en de afwijkingsregel bijgevolg geen toepassing kan vinden. De verzoekende partij beperkt haar uiteenzetting evenwel tot de loutere stelling de aangevraagde veranda 7,1 m breed is, terwijl de vorige 6,4 m breed was. Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij om de aangevoerde onregelmatigheden voldoende concreet en precies te ontwikkelen en voor te stellen zodat de Raad in staat wordt gesteld om de gegrondheid ervan te onderzoeken.

Tegen de stelling van de verzoekende partij staan bovendien de overwegingen van de verwerende partij in de bestreden beslissing dat de veranda wordt voorzien binnen de reeds bestaande bouwdiepte van de woning en er bijgevolg niet voorzien wordt in een vermeerdering van de vloeroppervlakte. Ook in het formulier 'statistiek van de bouwvergunningen' dat bij de aanvraag is gevoegd, wordt aangegeven dat de totale oppervlakte niet toeneemt. De foto's die de verzoekende partij bijvoegt, tonen het tegendeel daarvan niet aan.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de ophoging van de muur op de plannen reeds als bestaande toestand is aangegeven terwijl de verhoging uitdrukkelijk in de aanvraag had moeten staan. De verzoekende partij besluit dat indien de verwerende partij correct ingelicht had geweest, zij de aanvraag zou weigeren. De verwerende partij heeft de aanvraag vergund op basis van een onjuiste bestaande toestand.

2.

De tussenkommende partij voert op dit middel geen verweer.

3.

In haar toelichtende nota voert de verzoekende partij een ongestructureerd betoog zonder onderscheid van de verschillende middelen. Voor haar bijkomend standpunt kan verwezen worden naar haar standpunt bij het eerste en tweede middel.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt in essentie dat de verwerende partij niet met kennis van zaken heeft kunnen beslissen omdat de bestaande toestand foutief werd weergegeven.

Onjuistheden, vergissingen of leemten in het aanvraagdossier kunnen tot de onwettigheid van de bestreden vergunning leiden, als blijkt dat zij de vergunningverlenende overheid misleid hebben en beslissend voor de afgifte van de vergunning geweest zijn. De verzoekende partij toont niet aan dat dat het geval is en de verwerende partij de bestreden beslissing kennelijk onredelijk dan wel zonder kennis van zaken heeft genomen.

Uit de bestreden beslissing blijkt bovendien dat de verwerende partij kennis heeft van de aanpassingen aan de scheidingsmuur en zich ervan vergewist heeft dat, gelet op die aanpassingen, beide aanpalende burens de plannen hebben ondertekend zodat geen openbaar onderzoek vereist is.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Kwam YIU CHING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 21 april 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het regulariseren van het aanbouwen van een veranda op een perceel gelegen te 2180 Antwerpen (Ekeren), Steenstraat 55, met als kadastrale omschrijving afdeling 35, sectie F, nummer 580K6.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 februari 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO