

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0334 van 6 mei 2014  
in de zaak 1011/0597/A/8/0541

*In zake* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Willem SLOSSE  
kantoor houdende te Mechelsesteenweg 64 bus 2, 2018 Antwerpen  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karolien BULKMANS  
kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 februari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 januari 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 8 oktober 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een woning met dakverdieping.

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

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

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

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 25 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid GELIJKENS die verschijnt loco advocaat Willem SLOSSE en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Karolien BULCKMANS verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is 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] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 1 april 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 11 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

## **IV. FEITEN**

Op 14 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkommende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een woning met een dakverdieping”*.

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

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

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd gezien de aanpalende eigenaar zowel het aanvraagformulier als de plannen voor akkoord heeft ondertekend.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 8 oktober 2010 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

*De bestaande woning heeft 2 lagen en een plat dak. Een schuin dak op het hoofdvolume met een basis van 9m70m, met zowel aan de voor- als de achterzijde dakkapellen, creëert ruimte voor drie bijkomende slaapkamers en een badkamer. Het toevoegen van een extra bouwlaag is in functie van verdichting van het stedelijk weefsel verantwoordbaar. De straat heeft aan beide zijden een parkeerstrook en aan de pare zijde een voortuinstrook. De straatbreedte laat dus het toevoegen van een extra bouwlaag toe. Het toegevoegde dakvolume respecteert de bestaande gevel, onder andere door het behoud van de kroonlijst. Het slopen van de tuintrap herstelt de privacy van de rechterbuur. De uitbraak van de ramen in de achtergevel tussen de veranda's en het hoofdvolume op het gelijkvloers en de eerste verdieping zorgt er voor dat de leefruimte en de slaapkamer opnieuw voldoen aan de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Op het gelijkvloers is er een ruimte centraal in de woning aangeduid als bureau. Vermits deze niet voldoet aan artikel 57 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening, komt ze enkel in aanmerking voor berging. Het voorgestelde project komt inzake aantal bouwlagen, bouwhoogte en bouwmaterialen overeen met de algemene configuratie van de aanwezige bebouwing en vertoont dus eenzelfde stedenbouwkundig patroon.*

*Voorwaardelijk gunstig:*

*De voortuin moet voldoen aan artikel 79 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening: enkel de delen strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw mogen verhard worden;*

*De ruimte op het grondplan aangeduid als bureau komt enkel in aanmerking voor vergunning als berging.*

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 november 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 januari 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 6 januari 2011 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Beoordeling:*

*(...)*

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

*De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouw-en woningverordening voor wat betreft de verharding van de voortuin en het bureau op het gelijkvloers.*

*Artikel 57 Verluchting en verlichting van de lokalen stelt duidelijk dat woon- en slaapkamers rechtstreeks daglicht dienen te ontvangen langs glasvlakken. Dit is voor het bureau niet het geval. Het betreft een geheel ingesloten donker lokaal dat dan ook slechts als berging kan dienen. Het standpunt van de stad Antwerpen wordt hier uitdrukkelijk bijgetreden.*

*Artikel 79 Voortuinen stelt dat deze slechts verhard mogen worden voor het gedeelte strikt noodzakelijk voor de toegang tot het gebouw. De voortuin is in zijn geheel verhard. De verharding dient te worden gereduceerd tot het strikt noodzakelijk om toegang te nemen tot de woning.*

*De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de gevraagde uitbreiding van de woning door het bouwen van een zadeldak op een woning met twee bouwlagen is deze vanuit de plaatselijke omgeving en het algemene duurzaamheidsprincipe aanvaardbaar. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen met 2 of 3 bouwlagen onder een plat dak. In de ruime omgeving komen er echter ook woningen voor met een zadeldak. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wordt niet bijgetreden dat de gevraagde uitbreiding niet past in de omgeving. De uitbreiding met een terugwijkende derde bouwlaag onder een plat dak zou meer inpasbaar zijn dan een zadeldak. Echter qua volumeuitbreiding en uitzicht is het voorzien van een zadeldak minder volumineus dan het voorzien van een derde bouwlaag met plat dak. Gelet dat de woningen zeer klein zijn naar hedendaagse normen om er te wonen met een doorsnee gezin is een uitbreiding aanvaardbaar.*

*Anderzijds primeert hier het duurzaam gebruik van een bestaande constructie. Immers wordt de uitbreiding gerealiseerd in de hoogte en dit met een minimaal volume ten opzichte van een derde bouwlaag onder een plat dak. Er wordt met andere woorden duurzaam omgesprongen met zowel ruimte, volume, verliesoppervlakte. Daarenboven geeft het de aanpalende woningen eveneens de kans om in de toekomst uit te breiden. De gevraagde werken zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Uit de beslissing blijkt niet dat de stad Antwerpen ondertussen een visie heeft ontwikkeld omtrent de problematiek van te kleine woningen en de mogelijke uitbreidingsmogelijkheden in kader van een beeldbepalend straatbeeld. Het is dan ook onredelijk een weigering af te leveren zolang hieromtrent geen visie is ontwikkeld. De rechtszekerheid wordt aangetast zonder zich te kunnen beroepen op regelgeving.*

*(...)*

#### *Algemene conclusie*

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

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

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

*Standpunt van partijen*

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat het beroep tot vernietiging laattijdig is, vermits de bestreden beslissing volgens haar betekend is aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 20 januari 2011.

De verzoekende partij repliceert dat zij de aangetekende zending pas heeft ontvangen op 24 januari 2011 zodat het beroep tijdig is ingesteld.

#### *Beoordeling door de Raad*

De Raad stelt vast dat het administratief dossier een kopie bevat van de brief waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing heeft betekend aan de verzoekende partij.

Deze brief is gedateerd op 20 januari 2011. De verwerende partij legt evenwel geen bewijs van aangetekende verzending neer, noch de poststempel waaruit de datum van effectieve verzending blijkt.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd op de argumentatie van de verzoekende partij. Zij is evenmin ter zitting verschenen.

Bij gebreke aan bewijs van de effectieve datum van verzending van de aangetekende brief kan aangenomen worden dat het beroep tot vernietiging tijdig is ingediend.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de verzoekende partij geen beroep kan instellen bij de Raad en niet in eigen naam kan optreden, doch enkel namens het Vlaamse Gewest.

Zij verwijzen hiervoor naar de artikelen 1, 2, 3 en 4 van het oprichtingsbesluit van 10 november 2005, zoals laatst gewijzigd op 4 december 2009. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de bevoegdheid om een procedure in te leiden bij de Raad niet is voorzien in artikel 3, hoewel het oprichtingsbesluit na de VCRO nog is gewijzigd. Daarenboven bepaalt artikel 6 van het oprichtingsbesluit dat het agentschap bij het uitoefenen van haar missie optreedt namens de rechtspersoon Vlaamse Gemeenschap of Vlaamse Gewest naar gelang het geval.

De tussenkomende partijen besluiten tot de onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot vernietiging.

2.

De verzoekende partij antwoordt dat zij beschikt over het vereiste belang doordat zij nominatim is aangeduid als belanghebbende in artikel 4.8.16, §1, 5° VCRO.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij beschikt op grond van artikel 4.8.16, §1 VCRO over het rechtens vereiste belang om een vordering in te stellen bij de Raad. Uit voormeld artikel blijkt niet alleen het potentieel belang van de verzoekende partij, maar ook haar hoedanigheid en meer bepaald haar procesbevoegdheid om een vordering in te stellen bij de Raad.

Vermits de verzoekende partij decretaal van rechtswege nominatim als belanghebbende is aangeduid, zijn de bemerkingen van de tussenkomende partijen niet relevant. Het feit dat de verzoekende partij bij het uitoefenen van haar missie optreedt namens het Vlaams Gewest belet

niet dat zij rechts- en handelingsbekwaam is en dus titularis van een aantal bevoegdheden, o.m. de bevoegdheid om als partij op te treden voor de Raad overeenkomstig artikel 4.8.16, §1 VCRO.

De Raad verwerpt deze exceptie.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij ten onrechte oordeelt dat een zadeldak aanvaardbaar is in de plaatselijke omgeving aangezien in de onmiddellijke omgeving geen woningen met een zadeldak voorkomen. De onmiddellijke omgeving is van belang bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat de aanvraag gelegen is in een stedelijke omgeving met kleinschalige woningen. De bebouwing en het straatbeeld in de ■■■ is uniform aan beide kanten van de straat: twee of drie bouwlagen afgedekt met een plat dak. Het plat dak bepaalt duidelijk het karakter van de bebouwing in de straat.

In heel de straat bevindt zich slechts één woning met zadeldak. Zoals blijkt uit de luchtfoto bevindt deze woning zich acht huizen verderop in de straat. Volgens de verzoekende partij is dit geenszins nog de “onmiddellijke omgeving”. Noch de huizen aan de overkant van de straat, noch de aanpalende huizen, noch de huizen waarop de aanvrager onmiddellijk uitzicht heeft, hebben een zadeldak. Aldus bestaat de “onmiddellijke omgeving” van de aanvraag uit huizen met een plat dak.

De aanvraag betreft het creëren van een extra verdieping onder zadeldak met dakkapellen, op een woning met twee bouwlagen (momenteel onder plat dak). Door het plat dak te vervangen door (en te verhogen met) een zadeldak met dakkapellen zal volgens de verzoekende partij de woning geen aansluiting meer vinden bij de andere bebouwing in de straat, die duidelijk gedomineerd is door platte daken.

Volgens de verzoekende partij doet het feit dat de uitbreiding aanvaardbaar zou zijn vanuit een hedendaags wooncomfort geen afbreuk aan het feit dat een uitbreiding met zadeldak onaanvaardbaar is in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.

Dat een zadeldak een minder volumineuze uitbreiding zou zijn dan een derde teruggetrokken derde bouwlaag onder plat dak, en dat een zadeldak ook aan de aanpalende woningen de kans geeft om in de toekomst uit te breiden, doet volgens de verzoekende partij geen afbreuk aan het feit dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij stelt dat er geen sprake is van een schending van de rechtszekerheid bij een weigeringsbeslissing. Een weigeringsbeslissing stoelt wel degelijk op de regelgeving, met

name artikel 4.3.1 VCRO, zelfs als er nog geen algemene visie is ontwikkeld door de stad Antwerpen.

Het feit dat de stad Antwerpen nog geen beleidsvisie heeft ontwikkeld over de uitbreidingen (al dan niet onder schuin dak of extra bouwlaag onder plat dak) valt volgens de verzoekende partij wellicht te betreuren, maar dit maakt geen deel uit van de motivering van het beroepsschrift. In afwachting hiervan moeten de aanvragen immers getoetst worden aan de bestaande regelgeving en de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag.

Het is volgens de verzoekende partij dan ook geenszins onredelijk de aanvraag te weigeren op grond van het feit dat een zadeldak niet in overeenstemming is met het algemene straatbeeld en de onmiddellijke omgeving, die gekenmerkt wordt door platte daken.

De verzoekende partij stelt verder dat zij de deur op een kier heeft gelaten voor de toekomst (voor zover de stad Antwerpen haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen schetst in een visietekst), waarbij dan een nieuwe situatie zou ontstaan. De verzoekende partij zou dan in de toekomst ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in haar beoordeling kunnen betrekken en oordelen of zadeldaken dan wel kunnen aanvaard worden. Dit kan echter niet als argument gebruikt worden om te stellen dat de huidige aanvraag wel zou voldoen aan de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom het bouwen van een verdieping met zadeldak verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Volgens de verzoekende partij is het dossier onzorgvuldig voorbereid en kon de verwerende partij niet in alle redelijkheid besluiten tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij besluit tot de gegrondheid van het ingeroepen middel.

2.

De tussenkomenende partijen antwoorden hierop dat uit de constante rechtspraak van de Raad van State blijkt dat elke bouwvergunning beoordeeld moet worden op basis van de goede plaatselijke ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. In het kader van de beoordeling omtrent deze verenigbaarheid beschikt de vergunningverlenende overheid over een ruime discretionaire bevoegdheid. Het gevolg hiervan is dat de beoordeling omtrent de verenigbaarheid slechts marginaal getoetst kan worden zodat enkel een manifest/kennelijk onredelijke beoordeling kan vernietigd worden

In casu toont de verzoekende partij geenszins aan dat de deputatie haar discretionaire bevoegdheid niet redelijk heeft toegepast. Zij zet volgens de tussenkomenende partijen in haar verzoekschrift louter haar eigen standpunt uiteen wat betreft haar visie van zadeldaken in de omgeving van de woning in kwestie. Zij baseert zich hiervoor op onder meer een mogelijke toekomstvisie van de stad Antwerpen. Deze visie is evenwel nog niet in een collegebesluit opgenomen of werd zelfs nog niet schriftelijk uiteengezet. De verzoekende partij kan zich niet baseren op het feit dat de mogelijke toekomstvisie van de stad Antwerpen nog niet is opgenomen in een beleidstekst om een onredelijkheid in hoofde van de verwerende partij te kunnen invoeren.

Bovendien stellen de tussenkomenende partijen dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de goede ruimtelijke ordening.

De omgeving van de woning van de tussenkomenende partijen wordt gekenmerkt door

een gevarieerd straatbeeld:

- woningen in halfopen en open bebouwing;
- woningen met 1, 2, 3 of 4 bouwlagen;
- klassieke woningen, moderne woningen;
- woningen met platte daken, zadeldaken, mansardedaken.

Het standpunt van de verzoekende partij dat het straatbeeld verstoord zou worden door realisatie van de aanvraag, strookt volgens de tussenkommende partijen niet met de realiteit. Integendeel, het aangevraagde zal volgens hen wel degelijk passen binnen dit straatbeeld waarin nog andere zadeldaken worden aangetroffen. De tussenkommende partijen verwijzen naar een fotoreportage met woningen met zadeldak in de omgeving en een woning met zadeldak schuin over hun woning.

De tussenkommende partijen stellen dat de verwerende partij zich, overeenkomstig de vaststaande rechtspraak van de Raad van State, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening gebaseerd heeft op zowel de onmiddellijke, doch ook op de ruimere omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Nu het straatbeeld gekenmerkt wordt door een gevarieerde typologie aan woningen en bovendien gelijkaardige woningen met zadeldak zoals het aangevraagde voorkomen in de onmiddellijke omgeving, is de verwerende partij volgens hen terecht tot de beslissing gekomen dat de aanvraag vergunbaar was.

Bovendien argumenteren de tussenkommende partijen dat de verwerende partij wel degelijk rekening mocht houden met andere elementen zoals de minimale volume uitbreiding t.o.v. de uitbreiding die zou plaatsvinden door het bouwen van een gehele nieuwe verdieping met zadeldak. Het duurzaam omspringen met zowel ruimte, volume en verliesoppervlakte vormden eveneens elementen die in overweging werden genomen in de betreden beslissing.

De tussenkommende partijen stellen tenslotte dat de rechtszekerheid niet is geschonden vermits de bestreden beslissing niet indruist tegen één of andere mogelijke toekomstvisie, nu er tot op heden nog geen enkele schriftelijke beleidsvisie is ontwikkeld door de stad Antwerpen. De verwerende partij heeft haar beslissing wel degelijk afdoende getoetst aan de goede ruimtelijke ordening en mocht in alle redelijkheid besluiten tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkommende partijen besluiten tot de ongegrondheid van het middel.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO dient het vergunningverlenend bestuursorgaan op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en dit met inachtneming van de aandachtspunten en criteria zoals vervat in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO en in het bijzonder de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, de visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO, hierbij telkens rekening houdend met de relevante in de omgeving bestaande toestand.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt hierbij over een discretionaire bevoegdheid. 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 wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de



haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verwijzing door de verwerende partij naar een mogelijk nog te ontwikkelen beleidsvisie van de stad Antwerpen over de wijze waarop zij in de toekomst de uitbreiding van de veelal kleine woningen ziet, kan niet worden gevolgd. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dient het vergunningverlenend orgaan uit te gaan van de actuele feitelijke toestand. Bij gebreke aan een voldoende bekendgemaakte beleidsvisie hieromtrent, ontwikkeld door de stad Antwerpen, blijft zulks een toekomstige onzekere gebeurtenis die bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet als een vaststaand gegeven kan beschouwd worden. Zulks heeft niets te maken met rechtszekerheid: bij gebreke hieraan, dient elke aanvraag conform artikel 4.3.1 VCRO getoetst te worden aan de relevante in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

3.

De Raad merkt vooreerst op dat het beoordelingskader van de goede ruimtelijke ordening niet noodzakelijk beperkt blijft tot de onmiddellijke omgeving. Het onderscheid tussen de relevante onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving vindt geen directe steun in de VCRO, aangezien met alle aandachtspunten voorzien in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO evenwaardig moet rekening gehouden worden voor zover ze noodzakelijk of relevant zijn. Sommige aandachtspunten, zoals de inpasbaarheid en visueel-vormelijke elementen, zullen evenwel veeleer betrekking hebben op de directe omgeving, terwijl andere, zoals mobiliteitsimpact, eerder een beoordeling vergen vanuit de ruimere omgeving. De Raad gaat binnen zijn marginale toetsingsbevoegdheid na of de noodzakelijke en relevante aandachtspunten door het vergunningverlenend orgaan correct beoordeeld worden binnen de voor het aandachtspunt relevante omgeving.

4.

De Raad stelt vast dat het straatbeeld in de ■■■■■ volledig gedomineerd wordt door woningen met een plat dak. Weliswaar blijkt uit de door de tussenkomende partijen bijgebrachte foto's dat het straatbeeld eerder gevarieerd is qua bouwlagen en nokhoogte, doch op één uitzondering (en dan nog aan de overzijde) na zijn alle woningen afgewerkt met een plat dak. De verwijzing die in de bestreden beslissing wordt gemaakt naar de ruimere omgeving, heeft – op die ene uitzondering na - betrekking op andere straten die zich in de ruimere omgeving bevinden en zijn naar het oordeel van de Raad in het kader van de voorliggende aanvraag veel minder relevant als aandachtspunt ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De inpasbaarheid van de woning in de relevante omgeving dient in de eerste plaats beoordeeld te worden vanuit de aanpalende bebouwing en de beeldbepalende kenmerken van de straat waarin de woning zich bevindt.

De Raad ziet niet in hoe de vergunning voor een zadeldak, die in schril contrast staat met alle bestaande bebouwing aan de zijde van de aanvraag en op één woning na ook met de bebouwing aan de overzijde van de straat, in alle redelijkheid de toetsing van de goede ruimtelijke ordening kan doorstaan en inpasbaar is in de relevante onmiddellijke omgeving. De Raad onderschrijft de visie van de verzoekende partij dat het bestaande uniforme straatbeeld (wat de bedaking betreft) hiermede wordt verstoord. Er ligt geen weloverwogen beleidskeuze van de stad Antwerpen voor die voldoende bekendgemaakt is of die blijkt uit de feitelijke toestand in de relevante omgeving, en waaruit een andersluidende visie zou kunnen afgeleid worden.

De motivering in de bestreden beslissing dat een derde bouwlaag met zadeldak minder volumineus is dan een bijkomende bouwlaag onder plat dak, overtuigt niet. Dat zuinig dient te worden omgesprongen met volume en ruimte kan worden onderschreven, maar deze doelstelling is niet noodzakelijk incompatibel met een afwerking met plat dak. De verwerende partij en de tussenkomende partijen blijven in ieder geval in gebreke in concreto aan te tonen dat in de voorliggende aanvraag een doelmatig ruimtegebruik niet mogelijk is bij een afwerking met plat dak, hetgeen veel beter zou aansluiten met het bestaande straatbeeld.

In deze omstandigheden is de Raad van oordeel dat de vergunning strijdig is met artikel 4.3.1, §2 VCRO en met het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

Het middel is gegrond.

#### **B. Tweede middel**

De Raad onderzoekt dit middel niet aangezien het niet kan leiden tot een ruimere vernietiging.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 januari 2011, waarbij aan de tussenkomende partijen onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het rolrecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH