

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/A/1718/1005
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0307/SA

Verzoekende partijen 1. de heer **Joris VAN DEN HEUVEL**
 2. mevrouw **Dominique MULDER**

wier rechtsgeding werd hervat door:

a. de heer **Aimé VAN HECKE**
b. mevrouw **Bettina GEYSEN**

vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen,
Nassaustraet 37-41

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partij de nv **WINVEST HOLDING**

vertegenwoordigd door advocaten Peter FLAMEY en Gregory
VERHELST
met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van
Rijswijkklaan 16

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 januari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 10 juli 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een dakappartement naar een duplexappartement op een perceel gelegen te Antwerpen, Nassaustraet 38, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nr. 14G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 11 april 2016 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 31 mei 2016 met nummer RvVb/S/1516/1151 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

4.

Met een tussenarrest van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0240 beveelt de Raad de heropening van de debatten, waarbij aan de verzoekende partijen de mogelijkheid wordt geboden uitleg te verschaffen over de actualiteit van hun belang, in het bijzonder met betrekking tot de door de tussenkomende partij ingeroepen feitelijkheid dat zij niet langer eigenaar en bewoner zouden zijn van het naastliggende pand.

De verzoekende partijen bezorgen de Raad een aanvullende nota op 11 december 2017. De tussenkomende partij legt een replieknota neer op 22 december 2017.

Een verzoekschrift tot hervatting van geding wordt ingediend op 13 december 2017.

5.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Joram MAES *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Astrid LIPPENS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

6.

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. GEDINGHERVATTING

Standpunt van de partijen

1.

In het verzoekschrift tot hervatting van geding, ingediend op 13 december 2017, stellen de verzoekers dat zij het loftappartement op de vierde verdieping bij notariële akte van 6 november 2017 gekocht hebben van de oorspronkelijke eerste en tweede verzoekende partijen. Als rechtsopvolgers ten bijzondere titel vragen de heer en mevrouw Aimé VAN HECKE en Bettina GEYSEN het geding te mogen hervatten.

2.

De tussenkomende partij werpt in een replieknota van 22 december 2017 de laattijdigheid op van het verzoek tot gedinghervatting omdat dit zou zijn ingediend na de termijn zoals bepaald in het tussenarrest van 21 november 2017.

Ondergeschikt merkt de tussenkomende partij op dat de datum van de notariële akte (6 november 2017) en de wettelijke termijn waarbinnen deze akte moet verleden worden (maximaal vier maanden na de onderhandse verkoopovereenkomst) er op wijst dat de oorspronkelijke verzoekende partijen reeds vóór het sluiten van de debatten op 25 juli 2017 hun eigendom verkocht hadden, maar dit aan de Raad verzwegen hebben. De tussenkomende partij meent dat dergelijk gebrek aan actueel belang niet kan geredigeerd door, na een terecht verzoek tot heropening van de debatten om dit gebrek aan belang te laten vaststellen, plots een gedinghervatting door de nieuwe eigenaars te laten doen.

Met betrekking tot het verzoek tot gedinghervatting in hoofde van de nieuwe eigenaars meent de tussenkomende partij dat deze geen rechtsopvolgers zijn in de zin van artikel 101 en 102 Procedurebesluit. De tussenkomende partij is van oordeel dat gedinghervatting bij rechtsopvolging ten bijzondere titel niet valt onder artikel 101 Procedurebesluit nu het niet gaat om een overlijden, een verandering van staat of een wijziging van hoedanigheid.

Zij stipt nog verder aan dat de debatten eigenlijk gesloten waren en deze zouden gesloten gebleven zijn indien de oorspronkelijke verzoekende partijen de ware toedracht niet verborgen gehouden hebben.

Beoordeling door de Raad

1.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij voorhoudt valt een gedinghervatting naar aanleiding van een verkoop wel degelijk onder de toepassing van artikel 102 van het Procedurebesluit. Uit het verslag aan de Vlaamse regering wordt de koop immers uitdrukkelijk vermeld bij de voorbeelden van rechtsopvolging.

Gedinghervatting bij rechtsopvolging ten bijzondere titel kan worden toegestaan aangezien de vordering een dusdanig nauw verband houdt met het overgedragen recht dat de verandering van hoedanigheid aan de partijen in het geding ieder belang ontnemt dit geding verder te zetten en enkel de rechtsopvolgers ten bijzondere titel als nieuwe titularissen van het recht hierbij nog belang kunnen hebben.

Het eigendomsrecht is overgedragen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte van 6 november 2017. De heer Aimé VAN HECKE en mevrouw Bettina GEYSEN kunnen als rechtsopvolgers ten bijzondere titel het geding hervatten namens de verzoekende partijen.

2.

De tussenkomenende partij werpt op dat de gedinghervatting laattijdig zou zijn, met name één dag later dan de termijn bepaald in het tussenarrest van 21 november 2017.

Dit standpunt kan niet gevolgd worden. Artikel 102, §1 Procedurebesluit voorziet dat de gedinghervatting dient te gebeuren voor de sluiting van de debatten, wat ook is gebeurd. Dat de Raad reeds de debatten heropende, om partijen toe te laten standpunt in te nemen omtrent het actueel belang doet daar geen afbreuk aan, evenmin aan het bestaan van een eventuele onderhandse koopovereenkomst op een ogenblik nog voor de eerste sluiting van de debatten.

3.

De verkoop van het eigendom van de oorspronkelijke verzoekende partijen aan de heer Aimé VAN HECKE en mevrouw Bettina GEYSEN, en daardoor, de wijziging in de hoedanigheid van eigenaar van de aan het voorwerp van de aanvraag aanpalende woning, laten toe het geding te hervatten.

IV. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 31 mei 2016 met nummer RvVb/S/1516/1151.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn de volgende feitelijke gegevens.

Op 5 maart 2015 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een dakappartement met een extra daklaag”*.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 5 december 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Eilandje’.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Eilandje’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 1 september 2011, meer bepaald in een zone voor wonen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 april 2015 tot en met 2 mei 2015, wordt één bezwaarschrift ingediend door de oorspronkelijke tweede verzoekende partij.

De dienst stadsontwikkeling/onroerend erfgoed/monumentenzorg van de stad Antwerpen brengt op 26 april 2015 een ongunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 17 juni 2015 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen weigert op 10 juli 2015 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 27 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 12 november 2015 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

(...)

De aanvraag is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk RUP Eilandje, binnen de zone voor wonen- art. 1- bestaand weefsel. De aanvraag is hiermee in overeenstemming.

0.10 Dakvorm

De gevraagde dakvorm omvat maximaal 1 bouwlaag, welke niet horizontaal is onderverdeeld. Er worden geen technische ruimtes, installaties of liftschachten voorzien boven het dakvolume. Het betreffende artikel voorziet een vrije keuze aan dakvorm. De aanvraag is in overeenstemming met het betreffende artikel van het RUP.

1.2.1 Culturele, historische en/ of esthetische waarde van de bestaande bebouwing (CHE- regel)

Het pand is gelegen in CHE- gebied maar geniet van geen bescherming. De architect neemt in de beschrijvende nota een beschrijving van de werken aan de dakverdieping op. Gezien de gevel niet wijzigt en er reeds werken aan de bestaande dakverdieping uitgevoerd werden lijkt het niet relevant om een uitgebreid CHE- rapport in de aanvraag op te nemen. De aantasting van het bestaande mansardedak werd eveneens vermeld in het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg.

1.2.2 Harmonieregel

Het pand uit de aanvraag is gelegen tussen 2 panden met elk 4 verdiepingen en een dakverdieping uitgevoerd als plat dak. Op ca. 30m verder in de straat bevindt zich een eerste bouwblok met 6 bouwlagen en een plat dak. Op ca. 100m richting het Willemdok bevindt zich het MAS welke onmiskenbaar het straatbeeld overheerst. Het referentiebeeld is niet uniform te noemen gezien het grote verschil in aantal bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten. Het gebouw van de aanvraag richt zich naar het aantal bouwlagen van de aanpalenden en telt 4 bouwlagen en een dakverdieping met plat dak. De gevraagde nokhoogte bedraagt ca. 0,98m meer dan de rechtsaanpalende en ca. 1,32m meer dan de linksaanpalende, wat in het refererend straatbeeld aanvaardbaar is. De gelijklopende achtergevel aan het dakvolume wordt gezien de omliggende bebouwing, de achterligging

in een binnengebied en de bestaande toestand (reeds gedeeltelijk gelijklopend) niet beschouwd als onverenigbaar met de omgeving.

1.2.3 Bouwdiepte

"De maximale bouwdiepte op de verdiepingen wordt beperkt tot 14m tenzij de harmonieregel een beperkte bouwdiepte vereist". De bouwdiepte op de dakverdieping is ca. 13,6m diep en blijft binnen de limieten van het RUP. De voorgevel van het dakvolume springt 1,9m naar binnen in, aan de achtergevel volgt het dakvolume de onderliggende verdieping. Ten eerste wordt opgemerkt dat de omgeving eveneens gevarieerde dakvolumes kenmerkt, welke aan 1 of beide zijden inspringen of de onderliggende bouwlaag volgen. Vanaf het begin van de straat (zijde MAS) tot en met de rechtsaanpalende, is heel wat verschil in inplanting aan de rooilijn waar te nemen. Het lingsaanpalende gebouw heeft een gelijke voorgevellijn als het gebouw uit de aanvraag, de rechtsaanpalende springt ca. 4,11m dieper in. Dit heeft eveneens het gevolg dat er ter hoogte van het dakvolume variatie in bouwdiepte waarneembaar is en bijgevolg geen eenduidig referentiebeeld. De achtergevellijn van de 3de bouwlaag en de dakverdieping volgt het dakvolume van de linksaanpalende zodat besloten wordt dat de gevraagde bouwdiepte inpasbaar is in de omgeving. Op de 3^{de} verdieping wordt achteraan ca. 6,60m afgebroken, wat de bouwdiepte aanzienlijk beperkt en de ruimtelijke kwaliteit van de achtergevel verhoogt.

De aanvraag is in overeenstemming met artikel 6 'Harmonie en draagkracht' van de Bouwcode van Antwerpen.

Bovenstaande argumentatie van het RUP Eilandje wordt eveneens aangewend ter formulering van dit artikel. Ter aanvulling dient besloten dat, gezien er geen wijziging is aan het aantal wooneenheden, er geen overschrijding van de draagkracht van perceel en omgeving is. De gevraagde materialen zijn in harmonie met de omgeving.

De aanvraag doorstaat de watertoets

(...)

Het advies van de brandweer dd. 27 maart 2015 dient strikt opgevolgd te worden.

Dit advies wordt als bijlage aan de vergunning toegevoegd.

Beoordeling ongunstig advies stedelijke dienst monumentenzorg dd. 26 april 2015.

Het advies van de stedelijke dienst monumentenzorg haalt met rede aan dat de gevel van het pand uit de aanvraag een zekere waarde en uitstraling heeft. Deze blijft ongewijzigd in de aanvraag. Het bestaande mansardedak is met zijn robuuste dakuitbouw zijn oorspronkelijke charme kwijt, wat eveneens aangehaald werd in het advies. Het mansardedak wordt verbouwd naar een volwaardige bouwlaag, uitgevoerd in witte bepleistering met een eenvoudige gevelgeleding, met respect voor de 3-deligheid van de neoklassieke gevel. Het nieuwe dakvolume springt terug en sluit qua materiaalgebruik aan bij de moderne bouwstijl van de aanpalende gebouwen. De gevraagde werken houden voldoende rekening met de waarde van het neoklassiek pand en de aanpalende bebouwing.

Het betreffende pand is in het Beeldkwaliteitsplan niet als beeldbepalend opgenomen zoals gesteld in het advies maar als rijwoning (schema p. 37). Het rechts aanpalende

gebouw (nr. 36) daarentegen staat aangeduid als “beeldbepalend door type”. Verder geniet het pand niet van enige vorm van bescherming.

Tijdens de hoorzitting werd een verweernota met opmetingen van landmeter Geert Pletincx bijgebracht, deze verduidelijkt de bestaande toestand maar heeft geen invloed op de beoordeling van de gevraagde toestand.

Na rechtzetting van de “werkelijke” bestaande toestand wordt een verhoging van 2,19m gevraagd in plaats van ca. 1m zoals het CBS hierboven aanhaalt. Er wijzigt echter niets aan de gevraagde dakhoogte van +18,10m. Het dak zal zich 0,91m hoger bevinden dan het terras van de bezwaarindiener zodat geoordeeld wordt dat dit geen nadelige schaduwval zal veroorzaken en het verlies van zicht slechts beperkt zal zijn.

De voortgebrachte plannen van de architect bezitten een grotere foutenmarge dan normaal gezien verwacht mag worden. De aangebrachte opmetingen van de landmeter verduidelijken de bestaande toestand maar wijzigen niets aan de gevraagde toestand. Met deze gegevens is het derhalve mogelijk om de aanvraag en ook de hinder te beoordelen. Zo zou aan de voorgevel de bestaande kroonlijsthoogte 0,10m lager weergegeven zijn en het dakniveau 0,99m hoger zijn dan in werkelijkheid. In de opmeting van de landmeter zijn in het plat dak (langsrichting gebouw) 2 verspringingen waar te nemen terwijl de architect een volledig vlak dak weergeeft. Het bestaande dakniveau aan de achtergevel werd ca. 2m hoger weergegeven dan in werkelijkheid. De weergegeven hoogten van de aanpalende bebouwingen wijken ook af van de opmetingen van de landmeter. Het dakniveau aan de voor- en achtergevel van de links aanpalende (Nassastraat 40) is 0,34m hoger weergegeven dan bestaand. Overige hoogten wijken maximaal 0,08m af. Er is eveneens een vreemde afwijking van gevraagde bouwhoogte van de architect (+18,10) en advocaat (+18,20) waar te nemen. Verder wordt de gevraagde hoogte van de architect gehanteerd.

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 aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De omgeving van de aanvraag is heterogeen.

De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door meergezinswoningen en handelsruimten met maximaal 4 bouwlagen en een hellend dak en maximaal 7 bouwlagen en een plat dak. Aan het einde van de straat richting Londenbrug maakt een woontoren van 16 bouwlagen mee visueel deel uit van het straatbeeld. Op ca. 100m van de aanvraag bevindt zich het MAS, welke de bekendste eyecatcher van het Eilandje betreft.

Gezien de grote variatie aan bouwstijlen, bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten is de omgeving heterogeen te noemen.

De functionele inpasbaarheid, de schaal en ruimtegebruik en het visueel vormelijk voorkomen zijn hierboven beoordeeld (zie legaliteit).

De aanvraag wijzigt de bestaande mobiliteitssituatie niet.

Er worden geen bijkomende wooneenheden voorzien, het bestaande appartement wordt verbouwd/ uitgebreid tot een duplexappartement. Het aantal slaapkamers wijzigt niet.

De gevraagde ruimten zijn voldoende kwalitatief en trekken voldoende licht en lucht.

Op de te verbouwen 3de verdieping worden 3 slaapkamers en 2 badkamers voorzien. Op de 4de verdieping (duplexuitbreiding) wordt aan de straatgevel over een diepte van 1,9m een terras voorzien, gevolgd door de leefruimten.

De aanvraag vormt geen hinder voor de aanpalende percelen.

De aanvraag richt zich naar het bestaande aantal bouwlagen van de links en rechts aanpalenden, zijnde 5 bouwlagen. Het dak van de aanvrager komt 0,91m hoger dan het dak van de bezwaarindiener en 0,98m hoger dan het dak van de links aanpalende (lager dan de borstweringen van de terrassen van linker en rechter aanpalende). Zoals reeds aangehaald is er geen sprake van harmonie met de aanpalenden. Dit wordt eens te meer verduidelijkt door het straatbeeld waar in de directe omgeving en aan dezelfde straatzijde 4 tot 7 bouwlagen waarneembaar zijn.

Het voorzien van een dakterras betekent geen bouwverbod voor de aanpalenden om het uitzicht te vrijwaren. zeker niet wanneer een evenwaardig aantal bouwlagen gevraagd worden en de aanvraag in overeenstemming is met de omgeving.

Het terras van de rechts aanpalende bevindt zich eveneens op ca. 1,90m ten opzichte van de perceelsgrens. Er dient geoordeeld dat dit eerder beperkte hoogteverschil geen noemenswaardige impact zal hebben op de bestaande licht- en schaduwwerking.

Ook het bestaande uitzicht wordt slechts beperkt geschonden. Het is eigen aan de ligging in een stadscentrum dat een grotere mate van tolerantie verwacht wordt.

Het ontnemen van licht en zicht werd in het besluit van het CBS reeds ontkracht door te stellen dat: "zoals in punt (2) aangehaald, betreft de verhoging waarvan sprake ca. 1m. Daarboven is het terras op het pand van de bezwaarindiener vergund vanaf 1,90m afstand van de perceelsgrens. De schaduwval op het terras zal dan ook eerder beperkt, zelfs onbestaande zijn. Ook het zicht wordt niet onnoemelijk beperkt door deze verhoging."
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

1.1

De verzoekende partijen steunen hun belang als derde-belanghebbenden op het gegeven dat zij eigenaars en bewoners zijn van het dakappartement in het aanpalend pand.

Zij stellen recentelijk een stedenbouwkundige vergunning verkregen te hebben voor een dakterras, maar enkel onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat de balustrade uitgevoerd diende te worden in glas, om het zicht op het MAS niet te verstoren. Er mocht ook geen bijkomende verdieping opgericht worden om op dit terras te komen waardoor zij in een 'duurdere' oplossing met dakluik moesten voorzien.

Als hinder en nadelen ingevolge de bestreden beslissing geven de verzoekende partijen aan dat hun uitzicht op het MAS, op de Schelde en de dokken zal worden ontnomen aangezien de vergunde uitbouw hoger zal komen dan hun terras en de omliggende bebouwing.

1.2

In hun toelichtende nota argumenteren de verzoekende partijen nog dat een belangrijk deel van hun zicht op het MAS en/of op de dokken ontnomen wordt, zeker wanneer men in een ligzetel zit, wat op een zonneterras niet ongebruikelijk is. Niet alleen het uitzicht zou volledig aangetast worden, doch ook de bezonning zou minstens deels ontnomen worden. De zon staat immers de volledige middag vanuit de richting van het MAS naar het perceel van de verzoekende partijen. Indien hiertussen een bijkomende verdieping wordt opgericht die hoger is dan de omliggende bebouwing en hoger dan het terras van verzoekende partij, dan komt volgens de verzoekende partijen het terras minstens deels in de schaduw te liggen. Verder verwijzen zij naar het zesde middel van hun verzoekschrift waar onder het onderdeel van de hinderaspecten de diverse nadelen nog verder worden toegelicht.

1.3

In hun aanvullende nota van 11 december 2017 bevestigen de verzoekende partijen dat zij niet langer eigenaar zijn van het loftappartement, dat samen met hun kelderruimte werd verkocht aan de heer Aimé VAN HECKE en mevrouw Bettina GEYSEN.

1.4

In hun verzoekschrift tot gedinghervatting van 13 december 2017 geven de gedinghervattende partijen aan dat hun belang grotendeels gelijk loopt met het belang zoals het werd uiteengezet door de oorspronkelijke verzoekende partijen. Zij lichten verder toe dat zij het dakappartement vanaf januari 2018 zelf zullen bewonen en vanaf dat ogenblik geconfronteerd worden met een verminderde zon- en lichtinval en een aangetast uitzicht dat zal ontstaan indien de bestreden beslissing wordt uitgevoerd. Zij vrezen voor een verminderde woonkwaliteit.

2.

2.1

De tussenkomende partij betwist aanvankelijk het belang van de oorspronkelijke verzoekende partijen. Zij zouden zich beperken tot vaagheden en algemene formuleringen en nergens een concrete beschrijving geven van de onaanvaardbare hinder die zij zouden ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

In zover de verzoekende partijen zich beperken tot de bewering dat zij dat zij destijds van de stad Antwerpen (dan wel van de verwerende partij) geen vergunning hebben gekregen voor een bijkomende verdieping en hun balustrade uit glas dienden te voorzien, terwijl de tussenkomende partij daarentegen thans wel een vergunning heeft verkregen voor het verbouwen van het dakappartement met een extra daklaag (duplex), meent de tussenkomende dat zij louter de discretionaire beoordelingsvrijheid in hoofde van het vergunningverlenende bestuursorgaan aanklagen, maar dat hieruit geenszins een vermeend belang kan afgeleid worden.

Inzake de vermeende aantasting van hun uitzicht op het MAS en het water, is de tussenkomende partij van oordeel dat dergelijk uitzicht niet als een te vrijwaren recht kan gehandhaafd worden in de ruimtelijke ordening. Zij meent ook dat het eigen is aan de ligging in een stadscentrum dat een grotere tolerantie mag worden verwacht.

De beweringen dat de bezonning minstens deels zou ontnomen worden en dat het terras minstens deels in de schaduw zou komen te liggen, kunnen volgens de tussenkomende partij niet gevolgd worden en worden geenszins gestaafd door concrete stukken. Zij besluit dat de verzoekende partijen nalaten de vermeende hinder aan te tonen, bijvoorbeeld door middel van een schaduw- en/of zonnestudie.

2.2

De tussenkomende partij herhaalt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de beweringen dat de bezonning minstens deels zou ontnomen worden en dat het terras minstens deels in de schaduw zou komen te liggen, niet gevolgd kunnen worden en geenszins worden gestaafd door concrete stukken. Zij meent dat de verzoekende partijen nalaten de vermeende hinder aan te tonen, bijvoorbeeld door middel van een schaduw- en/of zonnestudie.

2.3

In haar replieknota van 22 december 2017, na het tussenarrest van 21 november 2017, stelt de tussenkomende partij dat de aanvullende nota van de oorspronkelijke verzoekende partijen van 11 december 2017 laattijdig is. Zij herhaalt dat de oorspronkelijke verzoekende partijen bij het sluiten van de debatten op 25 juli 2017 al geen belang meer hadden aangezien er toen wellicht reeds onderhandse verkoopovereenkomst bestond, gelet op de datum van de notariële verkoopakte van 6 november 2017.

2.4

Met betrekking tot het belang van de gedinghervattende partijen wijst de tussenkomende partij er op dat deze nog niet woonachtig zijn in het aanpalend pand en pas zinnens zijn te verhuizen in de loop van januari 2018. Volgens de tussenkomende partij is hun belang op het ogenblik van de gedinghervatting niet vaststaand, voor zover zij zich beroepen op dezelfde hinder en nadelen als hun rechtsvoorgangers. De voorgehouden hinder (door de rechtsvoorgangers) van verminderde lichtinval en aangetast uitzicht is naar het oordeel van de tussenkomende partij slechts een

toekomstig belang, wat niet voldoende is om het belang ten tijde van het hervatten van het geding aan te tonen.

Wat de ingeroepen specifieke hinder zelf betreft, verwijst de tussenkomende partij naar de opmerkingen die zij gaf ten aanzien van de oorspronkelijke verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

Uit het verzoekschrift blijkt dat de oorspronkelijke verzoekende partijen eigenaar en bewoner waren van een loftappartement, aanpalend aan de rechterzijde van het aanvraagperceel. De gedinghervattende partijen zijn sinds 6 november 2017 eigenaar geworden van het loftappartement en volgens de gegevens verstrekt en niet verder betwist, ook bewoners van dit appartement sedert einde januari 2018.

De oorspronkelijke verzoekende partijen betwisten niet hun belang bij de voorliggende vordering verloren te hebben naar aanleiding van de verkoop van hun eigendom. Enkel het belang in hoofde van de gedinghervattende partijen dient onderzocht te worden.

3.

De tussenkomende partij stelt weliswaar terecht dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de gedinghervattende partijen als actuele verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen. Deze blijken zich echter niet op het loutere nabuurschap te beroepen, maar stellen dat zij ingevolge de inplanting van het aangevraagde hinder

zullen ondervinden door verlies aan uitzicht en een verminderde zon- en lichtinval wat een verminderde woonkwaliteit tot gevolg zal hebben.

4.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een dakappartement naar een duplexappartement.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het bestaande mansardedak wordt afgebroken en vervangen door een volwaardige bouwlaag met daar bovenop een teruggedrongen daklaag. Deze daklaag wordt aan de voorzijde op 1,90 meter achter de voorgevel opgetrokken. Aan de achterzijde komt de daklaag tot op dezelfde bouwdiepte als de onderliggende bouwlaag, maar blijft binnen de limiet van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (14 meter). De totale bouwhoogte komt op 18,10 meter en komt daardoor ongeveer 0,90 meter hoger dan het terras van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen wonen op het rechts aanpalend perceel.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing, minstens dat er een risico bestaat op het moeten ondergaan van de aangevoerde hinder en nadelen, zodat zij over een belang beschikken om een beroep in te stellen bij de Raad.

Het gegeven dat de gedinghervattende partijen niet onmiddellijk het nieuwe pand zijn gaan bewonen is niet voldoende om hen het belang bij de procedure te ontzeggen. De aangevoerde hinderaspecten hebben ook betrekking op de woonkwaliteit en deze aspecten bestaan ook in hoofde van een eigenaar, toekomstige bewoner van het pand.

De gedinghervattende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

5.

De tussenkomenende partij stelt dat tot slot nog dat de aanvullende nota van de oorspronkelijke verzoekende partijen laattijdig zou zijn, met name een overschrijding van één dag van de termijn zoals bepaald in het tussenarrest van 21 november 2017.

De Raad merkt op dat de termijnen bepaald in een tussenarrest om nota's in te dienen, geen vervaltermijnen zijn zodat de overschrijding van deze termijn met één dag niet als niet nadelig voor de tussenkomenende partij kan worden beschouwd en de verdere rechtspleging ook niet nadelig heeft beïnvloed. Deze nota dient dan ook niet uit de debatten geweerd te worden.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, tweede en derde middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1.

De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 16, 2°, b), 1, artikel 16, 3°, e), 4, 5, 6 en artikel 16, 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning (hierna: Besluit Dossiersamenstelling), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van het zorgvuldigheidbeginsel.

De verzoekende partijen stellen voorop dat het aanvraagdossier de bestaande juridische toestand volstrekt verkeerd wordt weergegeven.

Onder verwijzing naar artikel 16, 2°, b), 1 van het Besluit Dossiersamenstelling houden de verzoekende partijen vooreerst voor dat in de beschrijvende nota bij de aanvraag de tussenkomende partij laat uitschijnen dat het aantal wooneenheden behouden blijft op drie. Zij stellen evenwel dat de omschrijving van de bestaande toestand zeer misleidend is aangezien er nooit een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het opsplitsen van het pand in meerdere wooneenheden. In dat verband verwijzen zij naar de laatst gekende vergunning voor het pand van 1960 die betrekking had op de wijziging van dakkappen in het mansardedak maar die geenszins betrekking had op het wijzigen van het aantal wooneenheden.

De verzoekende partijen zijn dan ook van oordeel dat de meergezinswoning nooit vergund is en dat deze niet als 'bestaande toestand' kan worden weergegeven. Zij bekritisieren ook het feit dat de verwerende partij de vergunningshistoriek niet zorgvuldig heeft onderzocht aangezien er enkel wordt verwezen naar een weigeringsvergunning van 1993.

In het feitenrelaas verwijzen de verzoekende partijen naar een vergunning van 5 september 1952 houdende toelating om gevel- en binnenveranderingen uit te voeren, van een vergunning van 31 mei 1960 voor het plaatsen van een inkomdeur en van 15 september 1960 voor het plaatsen van nieuwe dakramen. Uit de plannen die daarbij werden gevoegd blijkt volgens de verzoekende partijen dat in het pand met nummer 38 slechts één woning met winkel aanwezig was en dat de zolder niet als woning was ingericht maar als werkplaats voor een kunstschilder.

Vervolgens verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 16, 3°, e), 6 van het Besluit Dossiersamenstelling om aan te geven dat werken, handelingen of wijzigen die werden uitgevoerd zonder vergunning, moeten vermeld worden in het aanvraagdossier.

Zij vertrekken van het uitgangspunt dat de aanvraag werd ingediend als een verbouwing van het mansardedak naar een duplexappartement in een bestaande meergezinswoning. In werkelijkheid is de bestaande toestand niet vergund, maar wordt dit niet aangeduid, en was de aanvraag volgens de verzoekende partijen dus misleidend. Tijdens het openbaar onderzoek hebben zij, omwille van de misleidende gegevens, geen bezwaren kunnen indienen ten aanzien van de vermeerdering van

het aantal woongelegenheden aangezien door de tussenkomen de ten onrechte werd voorgehouden dat het aantal behouden bleef.

In de mate zou worden voorgehouden dat het om een vergunde of vergunde geachte toestand zou gaan, stellen de verzoekende partijen dat hiervan in de aanvraag geen spoor terug te vinden. Alleszins had hierover dan een minimum aan motivering in de bestreden beslissing opgenomen moeten worden. Daarover is evenwel volgens de verzoekende partijen niets terug te vinden. Er heeft op dit vlak dan ook geen zorgvuldige beoordeling plaatsgevonden.

Verder verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 16, 3°, e), 4 en 16, 4° van het Besluit Dossiersamenstelling om te stellen dat het aanvraagdossier geen duidelijke weergave bevat van de aanliggende panden en percelen. Zo zou hun woning niet duidelijk zijn weergegeven zodat de relatie van het nieuwe project met hun bestaande woning niet duidelijk is. Zij wijzen er ook op dat het college van burgemeester en schepenen reeds in de weigeringsbeslissing reeds had opgemerkt dat er van de betreffende zijgevel geen voorgeveltekening werd gevoegd zodat niet kon geoordeeld worden of de aanvraag zoals voorgesteld aanvaardbaar was en in harmonie was met het straatbeeld. De verzoekende partijen merken ook op dat er geen snede wordt bijgebracht waarbij het profiel van hun woning wordt afgezet tegenover het profiel van het nieuwe project waardoor ook de impact op het terras onderbelicht wordt. Ook het gebrek aan voldoende foto's die de relevante situatie weergeven wordt door de verzoekende partijen aangehaald.

Tot slot lichten de verzoekende partijen toe dat de ingediende plannen geen juiste weergave van de bestaande feitelijke situatie bevatten en zelfs foutieve hoogtematen. Om dit aan te tonen hebben zij tijdens de administratieve beroepsprocedure een opmetingsplan van landmeter Pletincx ingediend. Om het verschil tussen de werkelijke bestaande en de op de plannen weergegeven toestand duidelijk te maken, nemen de verzoekende partijen diverse plannen op in hun verzoekschrift waarbij in het rood de op de plannen weergegeven bestaande toestand aangeduid wordt, in het groen de op de plannen weergegeven nieuwe toestand, en in het zwart de volgens landmeter Pletincx werkelijk bestaande toestand. Zij becommentariëren vervolgens de verschillen en besluiten dat deze verschillen hen toch wel heel erg hebben misleid. Uit de opmetingen van landmeter Pletincx blijkt volgens de verzoekende partijen dat de nieuwe toestand opmerkelijk hoger is dan de werkelijk bestaande toestand zodat de impact enorm zal zijn. Zij zijn van oordeel dat de verwerende partij zonder enig onderzoek en motivering aan hun argumenten inzake foutieve weergave is voorbijgegaan.

1.2

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.15 VCRO en artikel 3, §3, 8° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken).

De verzoekende partijen wijzen vooreerst op de twee doelstellingen van het openbaar onderzoek, met name enerzijds belanghebbenden de mogelijkheid te geven om bezwaren en opmerkingen in te dienen en anderzijds aan de overheid de nodige inlichtingen en gegevens te bezorgen om met kennis van zaken te kunnen besluiten. De verzoekende partijen menen dat aan deze doelstellingen niet is voldaan.

Zij verwijzen vooreerst naar hetgeen zij onder het eerste middel hebben uiteengezet en inzonderheid naar de opmetingen verricht door landmeter Pletinckx en stellen dat daaruit blijkt dat de aanvraag geen duidelijk beeld geeft van de impact van het aangevraagde op hun woning terwijl volgens hen de bestaande toestand gemanipuleerd is. Verder bekritisieren zij het feit dat de aanvraag ten onrechte voorhoudt dat er reeds drie woonheden aanwezig waren en dat de aanvraag eveneens ten onrechte wordt omschreven als een verbouwing terwijl het in werkelijkheid een uitbreiding betreft.

De verzoekende partijen menen dat niet alleen zij, maar ook de betrokken overheid door dit alles werd misleid omtrent de werkelijke omvang van de geplande werken zodat, bij gebrek aan relevante gegevens, het nut van het openbaar onderzoek, dat als een substantieel vormvereiste moet worden aangemerkt, wordt uitgehold en een zorgvuldige besluitvorming onmogelijk wordt gemaakt.

1.3

In een derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij wijzen er op dat de verwerende partij heeft nagelaten een duidelijk beeld te schetsen van de juridische bestaande toestand van het pand aangezien de verwerende partij bij de historiek van de aanvraag enkel is uitgegaan van een weigeringsbeslissing uit 1993 terwijl bij een volledige vergunningshistoriek de verwerende partij had moeten vaststellen dat er nooit een vergunning werd afgeleverd voor het vermeerderen van het aantal woongelegenheden.

Met verwijzing naar het hetgeen in de vorige middelen reeds werd uiteengezet, menen de verzoekende partijen dan ook dat de impact van het vermeerderen van het aantal woongelegenheden nooit werd onderzocht en dat hoe dan ook belangrijke informatie ontbreekt.

De verzoekende partijen menen dat het van een onzorgvuldige besluitvorming getuigt om ondanks de vertekende en onjuiste feitelijke en juridische context toch de gevraagde vergunning te verlenen.

2.

In haar schriftelijke uiteenzetting antwoordt de tussenkomende partij met betrekking tot het eerste middel dat er van een vermeerdering van het aantal woongelegenheden geen sprake is. Zij is van oordeel dat de verzoekende partijen zonder enig concreet bewijs er zonder meer vanuit gaan dat het pand nr. 38, dat thans bestaat uit drie appartementen en een commercieel gelijkvloers, nooit vergund zou zijn geweest.

De tussenkomende partij licht toe dat er sprake is van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning op grond van artikel 4.2.14, §1 VCRO aangezien het pand aan de Nassaustraat 38 reeds vóór de inwerkingtreding van de Stedenbouwwet op 22 april 1962 werd opgericht. Zij stelt dat het vergund karakter enkel en alleen kan tegengesproken worden door de limitatief in het artikel vermelde bewijsmiddelen, met name een proces-verbaal of een niet-anoniem bezwaarschrift, dat opgesteld is binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie. In de mate er geen sprake zou zijn van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning, maar van een weerlegbaar vermoeden van vergunning, dient volgens de tussenkomende partij vastgesteld te worden dat voormeld bewijs niet wordt bijgebracht door de verzoekende partijen.

Vervolgens brengt de tussenkomende partij bewonerskaarten bij waaruit zij afleidt dat in het pand nr. 38 in de periode tussen 1947 tot 1963 minstens 6 bewoners tegelijkertijd aanwezig waren, en er dus vóór 1963 reeds drie woongelegenheden aanwezig waren.

De tussenkomende partij wijst er ook nog op dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zichzelf pas vergunningsplichtig is geworden vanaf 1 mei 2000.

Van enig bedrog of misleiding van het vergunningverlenende bestuursorgaan is in het geheel geen sprake volgens de tussenkomende partij. Zij heeft in het aanvraagdossier uitdrukkelijk aangegeven wat de juridische en bestaande toestand is van het pand nr. 38. In de nota bij het aanvraagdossier staat uitdrukkelijk te lezen dat de laatst gekende vergunning die is toegekend aan dit gebouw is een vergunning van 1960 is waarmee de dakkapellen in het mansardedak werden gewijzigd. Dit is volgens de tussenkomende partij correct en dit blijkt ook uit de stukken bijgebracht door verzoekende partijen.

Verder meent de tussenkomende partij dat de aanliggende panden en percelen juist werden weergegeven, minstens heeft de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken kunnen oordelen. Ter illustratie verwijst zij naar een tekstfragment uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en uit de bestreden beslissing. Zij is van oordeel dat de vergunningverlenende overheden zeker niet misleid werden, niet in het minst nu blijkt dat hetzelfde bezwaar tijdens het openbaar onderzoek reeds werd ingediend en het college toch met kennis van zaken kon beslissen.

De tussenkomende partij verwijst nog naar de mogelijkheid om tijdens de administratieve beroepsprocedure beperkte planaanpassingen door te voeren, zodat een beperkte tekortkoming in het aanvraagdossier niet moet leiden tot de vernietiging, maar kan aangepast worden. Zij verwijst bovendien naar de vaste rechtspraak die stelt dat vermeende onjuistheden en lacunes in het bouwdoossier slechts tot de vernietiging kunnen leiden, indien zij enerzijds van die aard zijn dat zij de vergunningverlenende overheid hebben misleid en haar hebben verhinderd met kennis van zaken te beslissen, en anderzijds indien zij beslissend zijn geweest voor de toekenning van de vergunning.

De tussenkomende partij is van oordeel dat de verwerende partij niet is misleid is geweest en dat zij met kennis van zaken heeft beslist over de aanvraag, noch dat de vermeende lacunes of onjuistheden in het aanvraagdossier beslissend zijn geweest voor de toekenning van de vergunning.

2.2

Wat het tweede middel betreft, werpt de tussenkomende partij vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel aangezien de schending van de modaliteiten van het openbaar onderzoek enkel kan worden ingeroepen door degenen die hierdoor werd benadeeld. Het feit dat de verzoekende partijen een gemotiveerd en ontvankelijk bezwaarschrift hebben kunnen indienen, wijst er volgens de tussenkomende partij op dat zij geen belang hebben bij het middel.

Ten gronde herneemt de tussenkomende partij integraal de repliek op het eerste middel gelet op de volgens haar nauwe samenhang, en voegt hieraan toe dat er van enige manipulatie, bedrog of misleiding helemaal geen sprake is, minstens dat dit niet concreet wordt aangetoond.

2.3

Ook het derde middel hangt volgens de tussenkomenende partij nauw samen met het eerste en tweede middel en zij herhaalt dat er geen sprake is van een wederrechtelijke vermeerdering van het aantal woongelegenheden. De verwerende partij heeft volgens de tussenkomenende partij dan ook geenszins nagelaten de correcte juridische bestaande toestand na te gaan. Met verwijzing naar de betreffende bewonerskaarten waaruit volgens de tussenkomenende partij blijkt dat er tussen 1947 en 1963 steeds tegelijkertijd 6 bewoners aanwezig waren in het pand, besluit zij dat er dus reeds vóór 1962 sprake was van drie woongelegenheden en dat er derhalve een onweerlegbaar en minstens een weerlegbaar vermoeden van vergunning geldt.

In gelijkkluidende zin als met betrekking tot het eerste en tweede middel, wijst de tussenkomenende partij vervolgens op het feit dat het bestaan van het vermoeden van vergunning niet afhankelijk is van de inschrijving van het vermoeden in het vergunningenregister, dat dergelijke inschrijving louter declaratief is en dat hoe dan ook het wijzigen van het aantal woongelegenheden pas vanaf 1 mei 2000 vergunningsplichtig is geworden.

De tussenkomenende partij hamert er op dat het dan ook afdoende blijkt dat er tussen 1947 en 1963 reeds drie woongelegenheden in het pand waren en dat het tegendeel door de verzoekende partijen niet wordt aangetoond. Bovendien meent de tussenkomenende partij dat dit echter hoe dan ook geen relevantie heeft aangezien de verwerende partij binnen haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid en na een zorgvuldig onderzoek besloten heeft de vergunning te verlenen.

3.

3.1

De verzoekende partijen wijzen er in hun toelichtende nota, wat het eerste middel betreft, nog op dat naar aanleiding van de weigeringsbeslissing in 1993 door de aanvrager zelf (statistisch formulier) wordt aangegeven dat het aantal voorziene woningen in het gebouw 1 bedroeg vóór de werken en dat dit na de werken nog steeds het geval zou zijn. Er werd met andere woorden in 1993 geen vergunning aangevraagd voor het wijzigen van het aantal woongelegenheden.

Met betrekking het vermoeden van vergunning en de aangevoerde bewonerskaarten, stellen de verzoekende partijen dat hierover niets terug te vinden is in de bestreden beslissing. Bij de beoordeling van de wettigheid van de bestreden beslissing kan enkel rekening worden gehouden met de motieven van de bestreden beslissing en niet met argumentatie die wordt aangebracht in latere procedurestukken bij de Raad.

Dezelfde opmerking formuleren de verzoekende partijen over de door de tussenkomenende partij ingeroepen mogelijkheid tot het doorvoeren van beperkte planaanpassingen. In de bestreden beslissing is artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO niet toegepast.

3.2.

Verder stellen de verzoekende partijen, met betrekking tot het antwoord op het tweede middel, dat de stelling dat er vóór 1962 ook al drie woongelegenheden zouden zijn geweest, niets meer ter zake doet. Deze informatie was volgens de verzoekende partijen immers niet beschikbaar tijdens het openbaar onderzoek en tijdens de administratieve vergunningsfase maar wordt integraal pas in de procedure voor de Raad voor het eerst ten berde gebracht. Wat wel blijkt volgens de

verzoekende partijen is dat in het dossier met betrekking tot de weigeringsbeslissing van 1993 wel duidelijk wordt aangegeven dat er maar 1 woongelegenheden in het pand aanwezig is.

3.3

Wat het derde middel betreft, hernemen de verzoekende partijen integraal de argumentatie zoals uiteengezet in het verzoekschrift.

4.

De tussenkomen partij betwist in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de bewonerskaarten niets zouden bijbrengen. Ook het feit dat er in de bestreden beslissing niet uitdrukkelijk naar het bestaan van deze bewonerskaarten werd verwezen, is geenszins van belang. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de verwerende partij hebben volgens haar terecht geoordeeld dat de omgeving reeds gekenmerkt wordt door tal van gebouwen die voorzien zijn van vier bouwlagen en een vijfde daklaag. De tussenkomen partij meent dat, aangezien zij reeds aantoonde dat het pand nr. 38 thans bestaat uit 3 appartementen, het voor de verwerende partij geenszins nuttig was uitdrukkelijk te verwijzen naar de bewonerskaarten. Uit de bestreden beslissing kan hoe dan ook worden afgeleid dat dergelijke vergunningsaanvraag voldoet aan het geldend gemeentelijk RUP Eilandje, de Antwerpse Bouwcode en in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de plaanpassing erkent de tussenkomen partij dat de verwerende partij geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO en dat zij dit slechts ten overvloede heeft meegegeven om haar argumentatie kracht bij te zetten.

Met betrekking tot het tweede en derde middel herneemt de tussenkomen partij haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt hieraan niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de voorliggende aanvraag onjuist, onvolledig en misleidend is wat betreft de weergave van de aanpalende bebouwing, de weergave van de werkelijk bestaande toestand en de aanduiding van het bestaande aantal woongelegenheden (eerste middel).

Wat dit laatste betreft verwijten de verzoekende partijen de verwerende partij een onzorgvuldigheid bij het onderzoek naar de bestaande juridische toestand en de impact van de vermeerdering van het aantal woongelegenheden (derde middel). Door het ontbreken van relevante gegevens in het aanvraagdossier menen de verzoekende partijen bovendien dat de finaliteit van het openbaar onderzoek wordt uitgehold (tweede middel).

2.

Artikel 4.7.14, §1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

“§1. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of zijn gemachtigde gaat na of de vergunningsaanvraag ontvankelijk en volledig is. [...]

Een vergunningsaanvraag is ontvankelijk en volledig indien voldaan is aan alle voorwaarden, vermeld in artikel 4.7.13, en de dossiergegevens een onderzoek ten gronde toelaten.

[...]

§3. Het verdere verloop van de procedure in eerste aanleg en de beroepsprocedure gelden alleen ten aanzien van ontvankelijke en volledige aanvragen.”

Deze bepaling (woordelijke herneming van het oude artikel 133/43 DRO), wordt in de parlementaire voorbereiding als volgt toegelicht:

“ ...

Huidig artikel 108 DRO bepaalt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een aanvraag onderzoekt op de volledigheid ervan.

Aan die regel worden 2 wijzigingen aangebracht (nieuw artikel 133/43 DRO).

Het volledigheidsonderzoek wordt uitgebreid met een ontvankelijkheidsonderzoek. Een volledig dossier houdt immers niet steeds in dat het dossier ook als beslissingsgrondslag kan dienen; te denken valt bvb. aan een formeel volledig dossier, waarbij de door de aanvrager zelf getekende plannetjes echter “onleesbaar” zijn, of waarbij het fotomateriaal compleet wazig is. Om die reden wordt bepaald dat men een dossier kan afwijzen indien het ofwel onvolledig is, ofwel geen onderzoek ten gronde toelaat.

...” (memorie van toelichting, Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 179.)

De decreetgever beoogde met deze regeling de nodige waarborgen te voorzien zodat een aanvraagdossier niet enkel (formeel) de nodige stukken bevat, maar ook dat deze stukken inhoudelijk zouden voldoen om effectief een onderzoek ten gronde toe te laten.

Op grond van artikel 7.4.13 tweede lid VCRO wordt de Vlaamse regering gemachtigd nadere regelen te bepalen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Aan deze bepaling werd uitvoering gegeven met het Besluit Dossiersamenstelling.

De ter zake relevante delen van artikel 16 van het Besluit Dossiersamenstelling luiden op het ogenblik van de bestreden beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Het dossier van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning [...], bevat minstens de volgende stukken:

[...]

2° een nota, ondertekend door de aanvrager en door de architect als zijn medewerking vereist is, waarin wordt beschreven:

a) het voorwerp van de aanvraag;

b) de ruimtelijke context van de geplande werken, meer bepaald:

1) het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats waar de werken worden gepland;

2) de zoneringsgegevens van het goed;

3) de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context;

4) de integratie van de geplande werken in de omgeving;

[...]

3° de tekeningen van de geplande werken, gedateerd en ondertekend door de aanvrager en de architect als zijn medewerking vereist is, voorzien van de legende van de gebruikte symbolen en aanduidingen, voorzien van de titel met het voorwerp van het document en een volgnummer in de vorm "nummer van het plan/totaal aantal plannen", met minstens:

[...]

e) de tekeningen van de geplande werken op een gebruikelijke schaal, groter dan of gelijk aan 1/100, met minstens:

[...]

4) de gevelaanzichten met vermelding van de belangrijkste hoogtematen en de aard en kleur van de te gebruiken uitwendige materialen en met, als ze voorkomt, de aanzet van de gevelaanzichten van bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, weer te geven tot op minstens twee meter, met vermelding van de aard en kleur van de gebruikte uitwendige materialen van die bebouwing;

5) minstens één doorsnede met, als ze voorkomt, de profielen van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd, en met vermelding van de hoogtepeilen ten opzichte van een referentiepeil op de weg waaraan het goed paalt;

6) de vermelding welke werken, handelingen of wijzigingen eventueel werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd;

4° minstens zes verschillende, genummerde foto's, minstens drie van de plaats waar de geplande werken zullen worden uitgevoerd, en minstens drie van het goed zelf en de percelen, palend aan het goed;

...

Artikel 4.7.21 VCRO bepaalde, op het ogenblik van het administratief beroep van de verzoekende partijen, dat tegen de uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissing van het college van burgemeester en schepenen omtrent de vergunningsaanvraag een georganiseerd administratief beroep kan worden ingesteld bij de deputatie (verwerende partij) en dat deze laatste bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid onderzoekt.

Met deze regeling wordt volgens de decreetgever uitdrukkelijk geen afbreuk gedaan aan het gegeven dat "[d]e Raad van State [...] wél [heeft] gesteld dat ingevolge de ruimtelijkeorderingsdecreetgeving "de beslissing over de bouwaanvraag in de eerste plaats is opgedragen aan de gemeenteoverheid; dat buiten het [...] geval waarin het college van burgemeester en schepenen verzuimd heeft zich binnen de in deze bepaling gestelde termijn over de vergunningsaanvraag uit te spreken, geen andere overheid over de vergunningsaanvraag kan beschikken zonder dat eerst de gemeente erover uitspraak heeft gedaan; dat daaruit volgt dat, ingeval er zoals te dezen wijzigingen aan de oorspronkelijk aan het college van burgemeester en schepenen voorgelegde bouwaanvraag worden aangebracht nadat beroep werd ingesteld [...], die door de tussenkomende partij als essentieel worden aangemerkt, naargelang het geval, de bestendige deputatie en/of de Vlaamse regering zich over de aldus gewijzigde aanvraag niet vermogen uit te spreken" (memorie van toelichting, Parl.St. VI. Parl. 2008-09, 2011/1, 179.)

Bovendien is “een belangrijk principieel uitgangspunt” van het administratief beroep bij de deputatie het feit “dat het administratief beroep (ook) openstaat voor derden-belanghebbenden” hetgeen volgens de decreetgever “moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers ‘wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechterlijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu” (memorie van toelichting, VI. Parl., 2008-2009, stuk nr. 2011/1, 184; zie ook verslag, VI. Parl., 2008-2009, stuk nr. 2011/6, 57).

Hieruit volgt dat de bevoegdheid om zich over een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag uit te spreken in de eerste plaats toekomt aan het college van burgemeester en schepenen en dat zulks de openbare orde raakt. Tevens volgt hieruit dat de verwerende partij in het kader van de administratieve beroepsprocedure niet over een vergunningsaanvraag kan beslissen die eerst in de administratieve beroepsfase voldoet aan de in artikel 4.7.13 VCRO bedoelde regels inzake de opbouw van het aanvraagdossier zonder dat het college van burgemeester en schepenen hierover uitspraak heeft gedaan.

3.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht dient de verwerende partij de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

Deze motiveringsplicht houdt evenwel niet in dat de verwerende partij elk beroepsargument of bezwaar of elk onderdeel van een argument of bezwaar afzonderlijk en uitdrukkelijk moet beoordelen. Het is voldoende dat de genomen beslissing duidelijk aangeeft op grond van welke elementen en argumenten de bezwaren al dan niet kunnen worden bijgetreden. Met dien verstande dat, indien doorheen de administratieve procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, de verwerende partij een bijzondere aandacht dient te hebben voor deze argumenten.

4.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat in het aanvraagdossier de bestaande juridische toestand “*volstrekt foutief wordt weergegeven*” in de zin dat men doet uitschijnen dat de bestaande toestand een meergezinswoning betreft met drie woonheden en dat dit aantal wooneenheden met de huidige aanvraag behouden blijft, terwijl, volgens de verzoekende partijen, het opsplitsen in meerdere wooneenheden nooit werd vergund en dat de bestaande toestand dus bedrieglijk wordt weergegeven als een meergezinswoning.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de voorliggende aanvraag betrekking heeft op een neo-klassiek pand met drie bouwlagen onder mansardedak. De aanvraag betreft enkel de bovenste

verdieping en strekt tot de afbraak van het bestaande mansardedak en het vervangen ervan door een volwaardige bouwlaag met het oog op het inrichten van een duplexappartement over de bestaande derde en de nieuwe vierde verdieping. Meer bepaald worden op de derde verdieping 3 slaapkamers en 2 badkamers voorzien en op de (nieuwe) vierde verdieping wordt aan de straatgevel een terras over een diepte van 1,9 meter voorzien met daarachter de leefruimtes.

De beschrijvende nota bij het aanvraagdossier omschrijft de bestaande toestand als een *“meergezinswoning met 3 appartementen en een commercieel gelijkvloers.”*

Verder luidt de beschrijvende nota nog:

“ ...

Het aantal wooneenheden blijft behouden. Het zijn er 3 die als volgt zijn georganiseerd:

- *Gelijkvloers + verdieping 1: 1 bestaande handelsruimte*
- *Verdieping 2: 1 bestaande wooneenheid*
- *Verdieping 3: 1 bestaande wooneenheid. Deze is momenteel gelegen onder het mansardedak en zal na de verbouwing een duplex vormen met verdieping 4.*
- *Verdieping 4: nieuwe duplexverdieping die [bij de] woongelegenheid van de bestaande derde verdieping hoort*

...”

5.

5.1

Of een, zelfs volledig, aanvraagdossier alle essentiële informatie bevat, kan niet los worden gezien van het concrete voorwerp van de betrokken aanvraag. Ter zake betreft het voorwerp van de voorliggende aanvraag volgens de beschrijvende nota bij het aanvraagdossier *“het verbouwen onder mansarde naar een duplexappartement in een bestaande meergezinswoning met 3 appartement(en) en een commercieel gelijkvloers.”*

In die zin betreft de aanvraag niet enkel de vernieuwing van de dakconstructie maar noopt de concrete afbakening van het voorwerp van de aanvraag de vergunningverlenende overheid er (impliciet) toe zich uit te spreken over het bestaan van het gevraagde duplexappartement als afzonderlijke woongelegenheid binnen het bestaande pand. Informatie over het vergunde of gebeurlijk vergund geachte karakter van de opdeling van het pand en de overige woongelegenheden is derhalve essentieel voor de vergunningverlenende overheid om te weten of de aanvraag in wezen neerkomt op de bestendiging van een reeds vergunde of vergund geachte toestand dan wel of het een historische, feitelijk doorgevoerde en niet-vergunde noch vergund geachte opdeling betreft en zij zodoende bij haar beoordeling van het aangevraagde alsnog de opdeling in meerdere woongelegenheden moet betrekken.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uit gaan dat de juridische toestand foutief wordt weergegeven en gaat in haar schriftelijke uiteenzetting uitvoerig in op het feit dat het betrokken pand geniet van een onweerlegbaar vermoeden van vergunning gelet op de oprichting ervan vóór 22 april 1962, dat uit bewonerskaarten blijkt dat er tussen 1947 en 1963 minstens 6 bewoners en dus reeds drie woongelegenheden aanwezig waren en dat het wijzigen van het aantal woongelegenheden op zichzelf pas sinds 1 mei 2000 vergunningsplichtig is geworden.

In het aanvraagdossier wordt evenwel van dit alles geen gewag gemaakt en wordt enkel gesteld dat het betrokken pand “een meergezinswoning is”. In zover het aanvraagdossier geen enkele melding maakt van de vergunde of vergund geacht toestand van de opdeling van het betrokken pand in meerdere wooneenheden mist de beschrijvende nota met betrekking tot het voorwerp van de aanvraag, de ruimtelijke context van de geplande werken, het feitelijke uitzicht en de toestand van de plaats gegevens die redelijkerwijze als essentieel moeten worden beschouwd om een beoordeling ten gronde en met kennis van zaken mogelijk te maken.

5.2

Een en ander hangt samen met de in het derde middel aangehaalde schending van de zorgvuldigheidsplicht. Meer bepaald voeren de verzoekende partijen aan dat de verwerende partij in het luik met betrekking tot de vergunningshistoriek van het pand slechts één vergunning aanhaalt (weigering herinrichting/uitbreiding café/restaurant van 12 augustus 1993) maar dat, indien de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek had gevoerd, zij tot het besluit had moeten komen dat het opdelen in meerdere wooneenheden nooit werd vergund en derhalve de impact daarvan nooit werd beoordeeld.

De enkele vaststelling in de bestreden beslissing dat het betrokken pand een meergezinswoning betreft en dat het aantal wooneenheden niet wijzigt is een letterlijke overname van de beschrijving door de aanvrager (tussenkomen partij) in het aanvraagdossier en getuigt niet van een eigen zorgvuldig gevoerd onderzoek door de verwerende partij naar de feitelijk en juridische aspecten eigen aan de zaak. Minstens blijkt een dergelijk onderzoek niet uit de motivering van de bestreden beslissing.

5.3

De verzoekende partijen weten evenwel niet te overtuigen waar zij gewagen van bedrog in hoofde van de tussenkomen partij en aldus de insinuatie laten bestaan van kwade trouw. In de mate dat kwade trouw niet wordt vermoed, rust ter zake de bewijslast op de verzoekende partijen. De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan en maken zelfs niet aannemelijk dat de tussenkomen partij met kwaad opzet de verwerende partij zou hebben trachten te misleiden of bedriegen.

6.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat de stukken van het aanvraagdossier niet vermelden welke werken, handelingen of wijzigingen werden uitgevoerd, verricht of voortgezet zonder vergunning en voor welke van die werken, handelingen of wijzigingen een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

De bepaling van artikel 16, 3° e, 6) van het Besluit Dossiersamenstelling waaraan dit onderdeel kennelijk is ontleend, schrijft evenwel voor dat enkel de werken, handelingen of wijzigingen die eventueel werden verricht of voortgezet zonder vergunning moeten worden vermeld alsook voor welke van die werken een vergunning wordt aangevraagd.

Uit het aanvraagdossier blijkt niet dat het de intentie van de tussenkomen partij was om een vergunning aan te vragen voor werken die eventueel werden verricht of voortgezet zonder vergunning. In zover kan het haar niet worden verweten geen opgave te hebben gedaan van de niet-vergunde werken waarvoor de aanvraag wordt ingediend. Het middelonderdeel mist feitelijke grondslag.

7.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat het aanvraagdossier geen doorsnede bevat met de profielen van de bebouwing waar tegenaan wordt gebouwd en dat de plannen foutieve hoogtematen bevatten van de feitelijk bestaande toestand.

7.1

Vooreerst betwist de tussenkomenende partij niet dat op de plannen met betrekking tot “doorsnede AA’ - bestaande toestand” en “doorsnede AA - nieuwe toestand” geen profielen van de aanpalende bebouwing, waaronder het appartement van de verzoekende partijen, zijn weergegeven. Wel stelt de tussenkomenende partij dat noch het schepencollege in eerste administratieve aanleg, noch de verwerende partij hierdoor misleid zijn geworden. Gelet op de concrete gegevens van de zaak en met name de door de verzoekende partijen (reeds in het kader van het openbaar onderzoek) aangehaalde hinderaspecten die inzonderheid in verband worden gebracht met de situering van het aangevraagde terras tegenover hun eigen terras kan niet redelijkerwijze aangenomen worden dat de ontbrekende profielen geen essentiële gegevens betreffen, nog los van de vraag of de vergunningverlenende overheden hierdoor al dan niet werden misleid.

7.2

Wat betreft de aangevoerde foutieve weergave van de hoogtematen, blijkt uit de gegevens van de zaak vooreerst dat de verzoekende partijen in het kader van de administratieve beroepsprocedure en met name op de hoorzitting een opmeting hebben bijgebracht van landmeter Pletinckx waarbij de bestaande toestand en de nieuwe toestand zoals aangegeven op de ingediende plannen wordt afgezet tegenover de bestaande toestand volgens de opmeting van de landmeter en waaruit blijkt dat de werkelijk bestaande toestand lager is dan weergegeven op de plannen en de aangevraagde verhoging dus aanmerkelijker is dan de aanvraag doet uitschijnen.

Naar aanleiding daarvan stelde de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 5 november 2015 een aanvullend verslag op waarin in essentie wordt gesteld dat de opmetingen van de landmeter verduidelijking brengen in de bestaande toestand maar niets wijzigen aan de gevraagde toestand en waarbij, net als in het initieel verslag van 22 oktober 2015, wordt voorgesteld de aanvraag te vergunnen.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing in dat verband het volgende:

“ ...

Tijdens de hoorzitting werd een verweernota met opmetingen van landmeter Geert Pletinckx bijgebracht, deze verduidelijkt de bestaande toestand maar heeft geen invloed op de beoordeling van de gevraagde toestand.

Na rechtzetting van de “werkelijke” bestaande toestand wordt een verhoging van 2,19m gevraagd in plaats van ca. 1m zoals het CBS hierboven aanhaalt. Er wijzigt echter niets aan de gevraagde dakhoogte van +18,10m. Het dak zal zich 0,91m hoger bevinden dan het terras van de bezwaarindiener zodat geoordeeld wordt dat dit geen nadelige schaduwval zal veroorzaken en het verlies van zicht slechts beperkt zal zijn.

De voortgebrachte plannen van de architect bezitten een grotere foutenmarge dan normaal gezien verwacht mag worden. De aangebrachte opmetingen van de landmeter

verduidelijken de bestaande toestand maar wijzigen niets aan de gevraagde toestand. Met deze gegevens is het derhalve mogelijk om de aanvraag en ook de hinder te beoordelen. Zo zou aan de voorgevel de bestaande kroonlijsthoogte 0,10m lager weergegeven zijn en het dakniveau 0,99m hoger zijn dan in werkelijkheid. In de opmeting van de landmeter zijn in het plat dak (langsrichting gebouw) 2 verspringingen waar te nemen terwijl de architect een volledig vlak dak weergeeft. Het bestaande dakniveau aan de achtergevel werd ca. 2m hoger weergegeven dan in werkelijkheid. De weergegeven hoogten van de aanpalende bebouwingen wijken ook af van de opmetingen van de landmeter. Het dakniveau aan de voor- en achtergevel van de links aanpalende (Nassastraat 40) is 0,34m hoger weergegeven dan bestaand. Overige hoogten wijken maximaal 0,08m af. Er is eveneens een vreemde afwijking van gevraagde bouwhoogte van de architect (+18,10) en advocaat (+18,20) waar te nemen. Verder wordt de gevraagde hoogte van de architect gehanteerd. ...”

In de motivering van de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij vooreerst dat de plannen uit het aanvraagdossier een *“grotere foutenmarge bevatten dan normaal gezien verwacht mag worden”*. Tevens betreft de verwerende partij bij haar beoordeling de op de hoorzitting bijgebrachte opmeting van landmeter Pletincx die zij kennelijk beschouwt als een *“rechtzetting van de werkelijk bestaande toestand”* maar waarvan zij meent dat deze *“verduidelijking”* van de bestaande toestand niets wijzigt aan de gevraagde bouwhoogte.

In de mate de verwerende partij de opmeting van landmeter Pletincx beschouwt als een *“rechtzetting”* van de hoogtematen zoals weergegeven in de plannen van het initiële aanvraagdossier en daaruit besluit dat deze *“niets wijzigen aan de gevraagde toestand”* en het met deze gegevens *“derhalve mogelijk is om de aanvraag en ook de hinder te beoordelen”*, steunt zij haar oordeel op nieuwe aanvullende gegevens bij het aanvraagdossier en waarover het college van burgemeester en schepenen zich niet heeft kunnen uitspreken.

Gelet op het concrete voorwerp van de voorliggende aanvraag betreft het bovendien essentiële gegevens die van meet af aan (correct) in het aanvraagdossier hadden moeten aanwezig zijn.

8.

In een tweede middel verwijzen de verzoekende partijen naar de aangevoerde foutieve weergave van het aantal woonegelegenheden en de foutieve hoogtematen in de plannen, alsook het feit dat de aanvraag gewaagt van een verbouwing terwijl het in werkelijkheid, volgens de verzoekende partijen, om een uitbreiding gaat. Zij voeren in dat verband een schending van het openbaar onderzoek aan, in de zin dat het ontbreken van de voormelde gegevens hen niet in staat heeft gesteld op een nuttige wijze gerichte bezwaren in te dienen in het kader van het openbaar onderzoek.

8.1

De tussenkommende partij werpt vooreerst op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel aangezien zij wel degelijk een bezwaar hebben kunnen indienen en een gebeurlijke vernietiging op grond van dit middel hen derhalve geen voordeel kan opleveren.

Een verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De verzoekende partijen klagen niet aan

dat zij geen bezwaar hebben kunnen indienen, maar uiten wel inhoudelijke kritiek op de wijze waarop het openbaar onderzoek is gelopen en specifiek de samenstelling van het dossier zoals het in openbaar onderzoek werd gelegd.

In zover hebben zij wel degelijk belang bij het middel.

8.2

Artikel 4.7.15 VCRO machtigt de Vlaamse regering om te bepalen welke vergunningsaanvragen aan een openbaar onderzoek moeten worden onderworpen, dat het openbaar onderzoek dertig dagen duurt en dat gedurende die termijn iedereen opmerkingen of bezwaren kan indienen.

Artikel 3, §3, 8° Besluit Openbare Onderzoeken luidt in de toepasselijke versie als volgt:

“ ...

De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:

[...]

8° aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van de artikelen 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.10 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

...”

De formaliteit van het openbaar onderzoek op zich is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt immers de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

Het voorwerp van het openbaar onderzoek betreft het aanvraagdossier waarvan de samenstelling wordt bepaald door het Besluit Dossiersamenstelling. Net zoals het voor de vergunningverlenende overheid mogelijk moet zijn om op basis van de inhoud van de stukken van het aanvraagdossier met kennis van zaken een oordeel over het aangevraagde te treffen, zo moet het voor belanghebbende derden mogelijk zijn om op basis van datzelfde aanvraagdossier zich ten volle een beeld te kunnen vormen van het aangevraagde teneinde op nuttige wijze gebeurlijk een bezwaar in te dienen.

8.3

Het wordt niet betwist dat de voorliggende aanvraag aan een openbaar onderzoek werd onderworpen van 2 april 2015 tot en met 2 mei 2015 naar aanleiding waarvan een bezwaarschrift werd ingediend door de oorspronkelijke tweede verzoekende partij.

De verzoekende partijen bekritisieren evenwel het feit dat de aanvraag zoals zij in openbaar onderzoek werd gelegd, geen duidelijk beeld verschaftte over de effectieve impact van de nieuwe toestand op de situatie van de verzoekende partijen, waarbij zij verwijzen naar de weergegeven maatvoering op de plannen tegenover de opmetingen van landmeter Pletincx. Opnieuw verwijzen de verzoekende partijen bovendien naar de onjuiste weergave van de toestand van het pand als meergezinswoning.

Gelet op de concrete omstandigheden van de zaak en met name de essentie van de discussie die precies draait om de impact van de voorliggende aanvraag op het terras en bij uitbreiding de

woonomgeving van de verzoekende partijen als aanpalende bewoners, kan het niet worden ontkend dat een correcte weergave van de al dan niet vergunde bestaande opdeling van het betrokken pand alsook de juiste en nauwkeurige weergave van de snedes, hoogtematen en profielen, ook van de bestaande toestand, essentiële gegevens betreffen die rechtstreeks bepalend zijn voor de mate waarin de verzoekende partijen op nuttige wijze hun bezwaarrecht kunnen uitoefenen.

8.4

Wat tot slot de kritiek van de verzoekende partijen betreft met betrekking tot het feit dat de aanvraag ten onrechte zou worden omschreven als een verbouwing, moet worden opgemerkt dat het aan de aanvrager toekomt de werken waarvoor hij een vergunning aanvraagt te kwalificeren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan is bij de beoordeling van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in beginsel gebonden door het voorwerp van de aanvraag, zoals afgebakend door de aanvrager zelf. Dit neemt niet weg dat het in het kader van een zorgvuldige besluitvorming aan de vergunningverlenende overheid toekomt de kwalificatie die de aanvrager aan de werken geeft na te gaan en te beoordelen.

Ter zake blijkt uit het aanvraagdossier en meer bepaald de beschrijvende nota en de ingediende plannen onmiskenbaar dat het de bedoeling is de bestaande derde verdieping een duplex te laten vormen met de nieuwe vierde verdieping.

De verzoekende partijen overtuigen dan ook niet dat de loutere kwalificatie van de aanvraag op zich dermate onduidelijk of misleidend zou zijn geweest dat zij hierdoor niet gericht hun bezwaren hebben kunnen doen gelden.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 2 en artikel 4, tweede en derde lid van de Europese richtlijn 85/337/EEG betreffende milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten, zoals gewijzigd bij richtlijn 2003/35/EG (hierna: MER-richtlijn), gelezen in samenhang met de bijlagen II en III bij voormelde richtlijn, van artikel 4 van het verdrag betreffende de Europese Unie (hierna: VEU), artikel 260 van het verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (hierna: WVEU), van artikel 4.3.2, §2bis en §3bis en artikel 4.3.3. van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (hierna: DABM) en van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (hierna: MER-besluit) en bijlage III bij voormeld besluit.

De verzoekende partijen schetsen de aanvankelijke omzetting van de MER-richtlijn door het MER-besluit en de daaropvolgende rechtspraak van het Hof van Justitie waarbij werd geoordeeld dat de door het Vlaamse Gewest gehanteerde drempelwaarden en selectiecriteria die enkel met de omvang van het betrokken project rekening houden, niet voldoen aan de eisen gesteld in de

voormelde richtlijn, en zij wijzen er op dat uit navolgende rechtspraak van het Hof van Justitie blijkt dat de toenmalige bijlage II, 10 b) bij het MER-besluit buiten toepassing moet worden gelaten.

Hieruit leiden de verzoekende partijen af dat “stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen” in principe MER-plichtig zijn, minstens MER-screeningsplichtig.

De verzoekende partijen wijzen er op dat vervolgens de regelgeving werd aangepast en dat voor aanvragen vanaf 29 april 2013 en dus ook voor de voorliggende aanvraag, het gewijzigde MER-besluit van toepassing is en de aanvrager dan ook verplicht is een MER-screeningsnota aan zijn aanvraag toe te voegen.

Meer bepaald menen de verzoekende partijen dat volgens “*de EU-Guidance*” alsook volgens de “*handleiding stadsontwikkelingsprojecten*” van de dienst MER, de rubrieken uit de MER-richtlijn ruim moeten worden geïnterpreteerd, dat het in ter zake gaat om een project “*in functie van wonen en handel*” “*met meerdere woongelegenheden*” en een handelsruimte en dat de omvang meer dan 1000m³ bedraagt zodat een MER-screeningsnota vereist is.

Een dergelijke MER-screeningsnota was volgens de verzoekende partijen niet gevoegd bij het dossier tijdens het openbaar onderzoek. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij de potentiële milieueffecten zelf evenmin heeft onderzocht.

2.

De tussenkomende partij reageert dat de aanvraag geenszins een stadsontwikkelingsproject betreft, dat de verzoekende partijen het project groter doen lijken dan het in werkelijkheid is en benadrukt dat het werkelijke voorwerp van de aanvraag het verbouwen van een dakappartement met een extra bouwlaag betreft. De tussenkomende partij stelt dat de aanvraag dan ook geen betrekking heeft op meerdere woongelegenheden noch op een handelsruimte (gelet op het feit dat de benedenverdieping geen deel uitmaakt van de aanvraag) en dat de omvang niet meer dan 1000m³ bedraagt.

Bovendien meent de tussenkomende partij dat uit de aangehaalde “*handleiding stadsontwikkelingsprojecten*” en de daarin vermelde criteria en voorbeelden onomstotelijk blijkt dat de aangevraagde verbouwing geen stadsontwikkelingsproject is. In datzelfde document wordt volgens de tussenkomende partij immers uitgegaan van het gegeven dat een stadontwikkelingsproject een project is met een zekere omvang, wat zeker niet het geval bij een aanvraag met betrekking tot één woongeleghedenheid.

De tussenkomende partij besluit dat er dan ook geen sprake is van een onvolledige aanvraag of een onvolledig openbaar onderzoek, noch van onzorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij en dat deze laatste terecht heeft geoordeeld dat er geen MER-screening diende te worden opgesteld en enkel in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening de vermeende hinder diende na te gaan, wat ook is gebeurd.

3.

De verzoekende partijen hernemen hun uiteenzetting uit het verzoekschrift en voegen hieraan toe dat de creatie van meerdere wooneenheden, zoals ter zake het geval is, wel degelijk aanzien moet worden als een stadsontwikkelingsproject en dat, zelfs indien men zou aannemen dat het

toevoegen van één wooneenheid niet screeningsplichtig is, dit minstens wel degelijk blijkt uit rubriek 13 van bijlage III bij het MER-besluit. Zij blijven er bij dat het dossier dan ook manifest onvolledig is.

4.

De tussenkomen partij herneemt haar argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt nog toe dat, aangezien de aanvraag zich niet kwalificeert als een stadsontwikkelingsproject, er ook niet dienstig verwezen kan worden naar rubriek 13 van bijlage III bij het MER-besluit.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de aanvraag moet beschouwd worden als een stadsontwikkelingsproject zodat de aanvraag minstens screeningsplichtig is.

2.

De aanvraag werd ingediend op 5 maart 2015 zodat het niet kan betwist worden dat het MER-besluit van 10 december 2004, zoals gewijzigd op 1 maart 2013, erop van toepassing is.

Artikel 2, §1, van het MER- besluit bepaalt:

“De categorieën van projecten waarvoor overeenkomstig artikel 4.3.2, §1, §2, § 2bis, § 3 en § 3bis, van het decreet al dan niet een project-MER moet worden opgesteld, zijn vermeld in bijlage I, bijlage II en bijlage III van dit besluit.”

Bijlage I bevat de lijst van de projecten waarvoor verplicht een project-MER moet worden opgesteld.

Bijlage II bevat de lijst van de projecten waarvoor in principe een project-MER moet worden opgesteld, maar waarvoor de aanvrager een gemotiveerd verzoek tot ontheffing kan indienen.

Bijlage III bevat de lijst van de projecten waarvoor in principe een project-MER moet opgesteld worden, maar waar via een project-MER-screeningsnota kan aangetoond worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten worden veroorzaakt.

Het indienen van een screeningsnota dient te gebeuren naar aanleiding van het indienen van de aanvraag (artikel 2, §6 MER-besluit) en maakt deel uit van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek door de vergunningverlenende overheid.

3.

De verzoekende partijen verwijzen naar bijlage III van het (gewijzigd) MER-besluit om te stellen dat het aangevraagde als een stadsontwikkelingsproject moet beschouwd worden.

3.1

Artikel 2, §§ 6 en 7 van het gewijzigd MER-besluit, luidt thans als volgt:

“§6. Voor de categorieën van projecten, vermeld in bijlage III bij dit besluit, kan de initiatiefnemer een project-m.e.r.-screeningsnota indienen bij de overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag.

De Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, kan een modelformulier vaststellen voor de opmaak van de project-m.e.r.-screeningsnota, vermeld in het eerste lid. In dat modelformulier worden alle gegevens opgevraagd over de kenmerken van het voorgenomen project, de locatie van het project, de gebieden waarop het project van invloed kan zijn en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, die nodig zijn om te besluiten of er aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn van een voorgenomen project. §7. De overheid die beslist over de ontvankelijkheid en volledigheid van de vergunningsaanvraag beslist geval per geval over die project-m.e.r.-screeningsnota's. Ze beslist op basis van de selectiecriteria, vermeld in bijlage II van het decreet.”

De bijlage III bij het (gewijzigd) MER-besluit, die identiek is aan de lijst van bijlage II bij de MER-richtlijn, vermeldt in rubriek 10b de “stadsontwikkelingsprojecten”:

“10 ‘Infrastructuurprojecten.

(...)

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).”

3.2

De partijen betrekken de Europese Guidance “Interpretation of definitions of certain project categories of annex I and II of the EIA Directive” (European Communities, 2008) en de “Handleiding stadsontwikkelingsprojecten” van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (AMNE-Dienst MER, 11 maart 2013) in de discussie.

Volgens deze richtinggevende documenten moet de term “stadsontwikkelingsproject” ruim worden geïnterpreteerd, waardoor een project met (meerdere) woongelegenheden in beginsel, ongeacht de inplantingslocatie in stedelijk dan wel landelijk gebied, moet worden beschouwd als een ‘stadsontwikkelingsproject’. Ook kleinschalige woonprojecten (kunnen) onder het ruim toepassingsgebied van de categorie ‘stadsontwikkelingsprojecten’ vallen.

Evenwel wijst het begrip ‘stadsontwikkelingsproject’ op een zekere omvang. Om die reden wordt een individuele woongelegheden niet als een stadsontwikkelingsproject beschouwd.

Het voorwerp van de voorliggende aanvraag betreft het verbouwen van een dakappartement met extra daklaag voor de inrichting van een duplexappartement. Het staat niet ter discussie dat de aanvraag, die, wat de aangevraagde werken betreft, geen betrekking heeft op de onderliggende verdiepingen van het pand, slechts één individuele woongelegheden betreft binnen een bestaande woning. Anders dan de verzoekende partijen het zien is de huidige aanvraag redelijkerwijze niet te beschouwen als een stadsontwikkelingsproject.

Het middel wordt verworpen.

C. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO en meer bepaald een strijdigheid met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Eilandje (hierna: gRUP Eilandje).

Vooreerst lichten de verzoekende partijen toe dat de verwerende partij, voor wat de dakvorm betreft, zich beperkt tot de overname van artikel 0.10 van de stedenbouwkundige voorschriften zonder concreet aan te geven waarom de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

Verder stellen de verzoekende partijen dat de harmonieregel als voorzien in artikel 1.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften, bepalend is voor de bouwhoogte die in acht genomen moet worden en dat door de aangevraagde werken het project noch links noch rechts aansluit op de aangehouden bouwhoogte maar deze overstijgt. Daardoor wordt volgens de verzoekende partijen de harmonie verstoord met het bestaande weefsel. In dat verband wijzen zij er op dat zij immers geen bijkomende verdieping mochten creëren en in de plaats dienden te werken met een glazen dakterras om het zicht op het MAS niet aan te tasten. Zij menen dan ook dat het college van burgemeester en schepenen terecht de aanvraag in eerste administratieve aanleg geweigerd heeft.

De verzoekende partijen bekritiseren bovendien de motivering in de bestreden beslissing wat de toepassing van de aangehaalde harmonieregel betreft in de zin dat de verwerende partij bij haar beoordeling panden betreft die niet tot het bouwblok van de aanvraag behoren maar die zich op 30 meter en 100 meter van de aanvraag bevinden en dus niet behoren tot de onmiddellijke omgeving. Dat de aanvraag een stuk hoger komt dan de aanpalende bebouwing wordt volgens de verzoekende partijen door de verwerende partij zelf erkend. Verder stellen zij nog dat zij dit ook reeds in hun bezwaarschrift en in hun nota in beroep hadden opgeworpen en dat hieromtrent elke deugdelijke en afdoende motivering ontbreekt.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de aanvraag wordt voorgesteld als een "verbouwing" terwijl in werkelijkheid de werken niet binnen hetzelfde volume worden uitgevoerd en er een toename is van het aantal appartementen zodat het een uitbreiding betreft. Dit heeft op zijn beurt, volgens de verzoekende partijen, een weerslag op aspecten uit de Bouwcode in verband met onder meer het aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen. De verzoekende partijen menen dat deze aspecten nergens zijn onderzocht net omdat de aanvraag als een verbouwing wordt voorgesteld met als gevolg dat de aanvraag niet zorgvuldig is onderzocht en niet op een correcte manier is getoetst aan de voorschriften van de Bouwcode noch beoordeeld op het vlak van de goede ruimtelijke ordening.

2.

De tussenkomen partij reageert dat de verwerende partij volkomen terecht tot de overeenstemming van de aanvraag met de aangehaalde bepalingen van de Bouwcode en de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP Eilandje heeft besloten en dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de beoordeling van de verwerende partij op dat punt foutief of kennelijk onredelijk is.

Wat betreft de dakvorm, merkt de tussenkomende partij op dat er geen sprake is van een omgeving met homogene kenmerken, zoals ook door het college van burgemeester en schepenen en in de bestreden beslissing vastgesteld, maar dat er daarentegen ruimte is voor *“speelse, eigenzinnige en eigentijdse ruimtelijkheid en architecturale inzichten”*.

Zij wijst er bovendien op dat artikel 0.10 van de stedenbouwkundige voorschriften bepaalt dat de dakvorm vrij is en maximaal één bouwlaag mag bevatten en dat er voor het overige geen beperkende voorschriften inzake bouwhoogte en aantal bouwlagen zijn. De verwerende partij heeft dan ook binnen haar discretionaire bevoegdheid kunnen oordelen dat de gevraagde dakvorm in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

Met betrekking tot de aangehaalde harmonienorm verwijst de tussenkomende partij naar de motivering in de bestreden beslissing en stelt dat de verwerende partij zich wel degelijk heel bewust een correct beeld heeft geschetst met de omgeving en waarbij het, volgens de tussenkomende partij, niet verboden is dat de verwerende partij rekening houdt met de uitdrukkelijke kenmerken van de omgeving. De tussenkomende partij vervolgt dat de harmonieregel geen vaste regel is en dat er eerst moet gekeken worden of de bestaande omgeving qua bebouwing homogeen is en dat er vervolgens ook rekening kan gehouden worden met de volledige straatwand en zelfs een ander ruimtelijk geheel.

Verder wijst de tussenkomende partij nog op het feit dat, zoals zij ook in haar beroepsschrift al had aangegeven, de omgeving gekenmerkt wordt door tal van gebouwen met vier bouwlagen en een vijfde daklaag ingericht als duplexappartement, net zoals hetgeen zij wenst te realiseren. Daarnaast is het volgens haar zo dat het referentiebeeld niet uniform is en er grote verschillen qua aantal bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten in de omgeving voorkomen en dat het tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij behoort om zich een beeld te schetsen van de omgeving en de aanvraag in functie daarvan te beoordelen. De verwerende partij heeft volgens haar in redelijkheid en op basis van een afdoende gemotiveerde beoordeling vastgesteld dat het aangevraagde verenigbaar is met de omgeving en er is dan ook geen sprake van een miskenning van de harmonieregel.

De tussenkomende partij stelt dat het aangevraagde eveneens in overeenstemming is met de Bouwcode in de zin dat daarin een zelfde definitie wordt gehanteerd van de harmonieregel als in het gRUP Eilandje en dat de verwijzing van de verzoekende partijen naar hun eigen weigeringsbeslissing om een bijkomende verdieping te realiseren niet ter zake dienend is aangezien elke aanvraag op grond van haar eigenheden moet worden beoordeeld.

Tot slot merkt de tussenkomende partij op dat de aangevraagde werken wel degelijk een verbouwing betreffen en geen uitbreiding zodat niet is in te zien in welke mate er een toetsing aan andere normen had moeten gebeuren en voegt zij hier de vaststelling aan toe dat de verenigbaarheid met artikel 1.2.3 gRUP Eilandje (bouwdiepte), artikel 1.2.1 gRUP Eilandje (CHERapport) en artikel 6 Bouwcode (harmonieregel) niet betwist wordt.

3.

De verzoekende partijen hernemen hun argumentatie en voegen hieraan toe dat de verwerende partij de dakvorm des te concreter en preciezer diende te motiveren gelet op de weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg en de opmerkingen geformuleerd in de administratieve beroepsprocedure. Bovendien verwijzen de verzoekende partijen naar de

toelichtende nota bij het gRUP Eilandje waarin wordt gesteld dat bij de beoordeling van de dakvorm oog moet zijn voor de schaal en stellen zij dat het net de schaal is waarover zij reeds heel wat bezwaren hebben geuit.

Ook met betrekking tot de beoordeling van de harmonieregel voldoet de bestreden beslissing volgens de verzoekende partijen niet aan de verscherpte motiveringsplicht gelet op de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en de aangevoerde bezwaren en opmerkingen.

In tegenstelling tot wat de harmonieregel volgens de verzoekende partijen voorschrijft, namelijk dat er moet worden gekeken naar de aanpalende bebouwing, wordt door de verwerende partij alsook door de tussenkomen de partij verwezen naar gebouwen die geenszins aanpalend zijn. Met de onmiddellijk aanpalende bebouwing, waaronder het appartement van de verzoekende partijen, wordt geenszins rekening gehouden.

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting herneemt de tussenkomen de partij haar argumentatie en voegt nog toe dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden niet alleen met de aanpalende gebouwen maar ook met de onmiddellijke omgeving en dit overeenkomstig de rechtspraak van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, §1 VCRO bepaalt, op het ogenblik van de bestreden beslissing, dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten. Evenmin is zij als vergunningverlenend bestuursorgaan ertoe gehouden op elk van de in het kader van het administratief beroep opgeworpen bezwaren te antwoorden.

Het hierboven uiteengezet principe neemt niet weg dat de motiveringsplicht van de verwerende partij doorweegt indien zij andersluidend oordeelt dan in eerste administratieve aanleg en er desbetreffend concrete bezwaren worden ingeroepen met betrekking tot die andersluidende standpunten. De verwerende partij zal dan haar motieven des te nauwkeuriger, zorgvuldiger en preciezer moeten formuleren als zij van het oorspronkelijk ingenomen standpunt of van andersluidende adviezen afwijkt.

2.

Het staat niet ter discussie dat het aangevraagde gelegen is binnen de afbakening van het RUP Eilandje.

2.1

In hun middelonderdeel met betrekking tot de dakvorm, betogen de verzoekende partijen in essentie dat niet afdoende gemotiveerd wordt waarom de aanvraag qua dakvorm in overeenstemming wordt geacht te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP Eilandje.

Artikel 0.10 van de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP Eilandje luidt als volgt:

“ ...

0.10 Dakvorm

De dakvorm is vrij. Een dak mag maximaal één bouwlaag bevatten, die verder niet horizontaal is onderverdeeld. Technische ruimtes, installaties, liftschachten, dienen in het gebouw mee geïntegreerd te zijn.

...”

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat in eerste administratieve aanleg de dakvorm door het college van burgemeester en schepenen strijdig werd geacht met de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP Eilandje. Meer bepaald oordeelde het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 10 juli 2015 dat hoewel de dakvorm vrij is, er niettemin moet worden gekozen voor één daktypologie, wat inhoudt dat, indien voor een teruggetrokken daklaag wordt gekozen, deze zowel aan de voor- als aan de achterzijde teruggetrokken moet zijn ten opzichte van de begrenzing van de maximale bouwdiepte en dat dit in de voorliggende aanvraag niet het geval is aangezien aan de achterzijde de daklaag gelijkloopt met de bouwdiepte van een bouwlaag.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

De gevraagde dakvorm omvat maximaal 1 bouwlaag, welke niet horizontaal is onderverdeeld. Er worden geen technische ruimtes, installaties of liftschachten voorzien boven het dakvolume. Het betreffende artikel voorziet een vrije keuze aan dakvorm. De aanvraag is in overeenstemming met het betreffende artikel van het RUP.

...”

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij in haar beoordeling met betrekking tot de dakvorm onder meer verwijst naar het feit dat de gevraagde dakvorm slechts één bouwlaag omvat, dat deze niet horizontaal is onderverdeeld en dat geen technische of andere installaties boven het dakvolume worden voorzien. Hieruit blijken, anders dan de verzoekende partijen het zien, wel degelijk de elementen op basis waarvan de verwerende partij concreet tot het besluit is gekomen dat de aanvraag in overeenstemming is qua dakvorm met de stedenbouwkundige voorschriften. In de mate dat bovendien de dakvorm “vrij is”, volgt hieruit de impliciete bedoeling van de opsteller van het gRUP Eilandje om de invulling hiervan over te laten aan de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Daar staat tegenover dat de Raad slechts vermag na te gaan of de verwerende partij deze bevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk heeft geoordeeld.

De verzoekende partijen stellen niet, en tonen ook niet aan, dat de verwerende partij de vrijheid in beoordeling die haar wordt gelaten wat de beoordeling van de dakvorm betreft, ter zake kennelijk onredelijk zou hebben ingevuld.

2.2

Vervolgens voeren de verzoekende partijen een strijdigheid aan met de zogenaamde harmonieregel als bedoeld in artikel 1.2.2 van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gRUP Eilandje. Deze bepaling luidt als volgt:

“ ...

1.2.2 Harmonieregel

In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. Bij toepassing van de harmonieregel kijkt men naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is. Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dienen te worden, geldt de harmonieregel voor het bepalen van de bouwhoogte, de kroonlijsthoogte, de vrije hoogte, de terreinbezetting, de plaatsing van de gebouwen en de bouwdiepte (met een maximum bouwdiepte (zie 1.2.3)).

...”

De verzoekende partijen betogen in essentie dat de harmonieregel bepalend is voor de bouwhoogte en dat met de voorliggende aanvraag een bouwhoogte wordt gecreëerd die noch links noch rechts aansluit bij de bestaande bouwhoogte en die zodoende geen harmonisch geheel vormt maar integendeel de harmonie met het bestaande weefsel verstoort.

Opnieuw verwijzen de verzoekende partijen ter zake naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 10 juli 2015. In die beslissing overwoog het college van burgemeester en schepenen, zoals blijkt uit de gegevens van de zaak, dat de harmonieregel bepaald wordt door vier bouwlagen met een daklaag terwijl het aangevraagde aan de achterzijde 5 volwaardige bouwlagen telt en dat bovendien de *“uitwerking van de gevel met extra bouwlaag en dakopbouw niet in overeenstemming is met de erfgoedwaarde van het beeldbepalende neoklassiek pand en zijn omgeving”*.

De verwerende partij overweegt in dat verband het volgende:

“ ...

1.2.2 Harmonieregel

Het pand uit de aanvraag is gelegen tussen 2 panden met elk 4 verdiepingen en een dakverdieping uitgevoerd als plat dak. Op ca. 30m verder in de straat bevindt zich een eerste bouwblok met 6 bouwlagen en een plat dak. Op ca. 100m richting het Willemdok bevindt zich het MAS welke onmiskenbaar het straatbeeld overheerst. Het referentiebeeld is niet uniform te noemen gezien het grote verschil in aantal bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten. Het gebouw van de aanvraag richt zich naar het aantal bouwlagen van de aanpalenden en telt 4 bouwlagen en een dakverdieping met plat dak. De gevraagde nokhoogte bedraagt ca. 0,98m meer dan de rechtsaanpalende en ca. 1,32m meer dan de linksaanpalende, wat in het refererend straatbeeld aanvaardbaar is. De gelijklopende

achtergevel aan het dakvolume wordt gezien de omliggende bebouwing, de achterligging in een binnengebied en de bestaande toestand (reeds gedeeltelijk gelijklopend) niet beschouwd als onverenigbaar met de omgeving.

...

De verwerende partij overweegt dat het referentiebeeld “*niet uniform*” is en steunt dit op de vaststelling dat het aangevraagde weliswaar is gelegen tussen twee panden met elk vier verdiepingen met een dakverdieping onder een plat dak, maar dat echter 30 meter verder in de straat zes bouwlagen voorkomen en 100 meter verder richting Willemdok het MAS het straatbeeld overheerst. Aldus kijkt de verwerende partij voor de toepassing van de harmonieregel “*naar de aangrenzende gebouwen, naar de straatwand of naar een ander ruimtelijk geheel*” zoals bedoeld in artikel 1.2.2. van de stedenbouwkundige voorschriften bij het gRUP Eilandje. Anders dan waar de verzoekende partijen vanuit lijken te gaan, diende de verwerende partij zich geenszins tot de aanpalende bebouwing te beperken.

De verwerende partij stelt vast dat de omgeving gekenmerkt wordt door een groot verschil in aantal bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten. De verzoekende partijen betwisten op zich deze vaststelling niet en tonen het tegendeel niet aan.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de omgeving gekenmerkt wordt door een homogeniteit in bouwhoogte en dat, in voorkomend geval, deze harmonie door het aangevraagde kennelijk wordt doorbroken.

In de mate dat de verwerende partij in haar beoordeling de in de omgeving bestaande bebouwing betreft en op basis daarvan oordeelt dat “*het referentiebeeld niet uniform is te noemen*” blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing zelf de redenen op grond waarvan de verwerende partij in redelijkheid heeft kunnen oordelen waarom het aangevraagde met een nokhoogte van ca. 0,98 meter meer de rechtsaanpalende bebouwing en ca. 1,32 meter meer dan de linksaanpalende bebouwing verenigbaar is met de zogenaamde harmonieregel.

2.3

Wat tot slot de aangevoerde schendingen onder het luik “*andere*” betreft en wat de verzoekende partijen in verband brengen met de volgens hen onterechte kwalificatie van het aangevraagde als verbouwing, in plaats van als uitbreiding, moet worden verwezen naar de beoordeling met betrekking tot het derde middel waar de Raad heeft vastgesteld dat uit het geheel van het aanvraagdossier de werkelijke aard van de aangevraagde werken voldoende duidelijk blijkt.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de verwerende partij ten onrechte zou hebben nagelaten het aangevraagde te beoordelen in het licht van de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op een uitbreiding.

Het middel wordt verworpen.

D. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in dit laatste middel de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO, van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en van de artikelen 2 en 3 Motiveringswet.

De verzoekende partijen lichten toe dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats moet worden uitgegaan van de onmiddellijke omgeving van de plaats waarop de aanvraag betrekking heeft en waarbij dit ter zake de omliggende panden zijn waar onder meer de verzoekende partijen wonen.

Vooreerst verwijzen zij naar de onjuiste weergave van de bestaande toestand op de ingediende plannen en stellen dat de verwerende partij dan ook onmogelijk met kennis van zaken een beoordeling kon maken in het licht van de goede ruimtelijke ordening. Het is hen niet duidelijk op basis waarvan de verwerende partij heeft besloten dat het aangevraagde functioneel inpasbaar is, minstens is de gegeven motivering niet concreet en afdoende.

Ook wat betreft de schaal en het ruimtegebruik verwijzen de verzoekende partijen naar hun eerdere uiteenzetting omtrent het vertekend beeld van de bestaande toestand dat in de plannen wordt gegeven en het feit dat het verschil tussen de bestaande toestand en de nieuwe gevraagde toestand veel aanzienlijker is en een serieuze impact heeft op hun situatie van de verzoekende partijen.

Zij stellen dat de verwerende partij hierdoor niet met kennis van zaken de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening heeft kunnen beoordelen en betogen zij dat er onvoldoende rekening is gehouden met de bouwhoogte van het pand van de verzoekende partijen terwijl dit het uitgangspunt voor de beoordeling van de aanvraag moet zijn. Ook herhalen zij dat er, wat hun aanvraag betreft, zeer streng op werd toegekeken dat er geen extra verdieping werd opgericht.

Ook wat de schaal betreft, bevat de bestreden beslissing, volgens hen, geen afdoende motivering.

Wat betreft het mobiliteitsaspect, verwijzen de verzoekende partijen naar het feit dat de werken in feite een uitbreiding betreffen wat uiteraard een impact heeft op de mobiliteit en inzonderheid het aantal benodigde parkeerplaatsen, fietsstalplaatsen en dergelijke. Doordat de aanvraag als een verbouwing wordt voorgedaan zijn deze aspecten volgens de verzoekende partijen niet afdoende onderzocht en getoetst op de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening.

Tot slot halen de verzoekende partijen de beoordeling aan van de hinderaspecten en stellen dat zij reeds tijdens het openbaar onderzoek en in de administratieve beroepsprocedure er op hebben gewezen dat het zicht en uitzicht volledig wordt ontnomen door de aangevraagde werken en waarbij zij er op wijzen dat het uitzicht op het MAS en op de dokken van uitzonderlijke waarde en van doorslaggevend belang is.

Verder menen de verzoekende partijen dat de bezonning volledig wordt ontnomen en dat hun terras, met name tijdens de middagperiode, in de schaduw zal komen te liggen. Hierdoor wordt volgens de verzoekende partijen de woonkwaliteit van hun eigendom volledig aangetast en worden

alle investeringen die zij zich hebben getroost teniet gedaan. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt nog volgens de verzoekende partijen alleszins niet dat hun aanpalend perceel mee in de beoordeling van de hinderaspecten is betrokken en dat de motivering van de verwerende partij steunt op stijlclausules.

2.

De tussenkomenende partij reageert dat uit de motivering van de bestreden beslissing wel degelijk blijkt dat de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek heeft gevoerd naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en dat de motivering ter zake ook afdoende en concreet is.

Bovendien stelt de tussenkomenende partij dat zowel het gRUP Eilandje alsook de Bouwcode voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften bevatten met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening zodat deze geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Wat betreft de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand, zet de tussenkomenende partij uiteen dat de verwerende partij dit aspect wel degelijk heeft beoordeeld en waarbij deze, binnen de haar toegekende discretionaire beoordelingsbevoegdheid, heeft vastgesteld dat de bestaande omgeving heterogeen en niet homogeen is, met meergezinswoningen en handelsruimten bestaande uit vier bouwlagen onder hellend dak en zeven bouwlagen onder plat dak, een woontoren met zestien woonlagen en aan het einde van de straat het MAS. Hieruit blijkt volgens de tussenkomenende partij, een concrete evaluatie van de bestaande toestand en de verwerende partij kon dan ook in redelijkheid oordelen dat het aangevraagde verenigbaar is met de omgeving.

Dat het aangevraagde niet volledig aansluit bij de links- en rechts aanpalende woningen kon volgens de tussenkomenende partij om die reden dan ook gunstig beoordeeld worden aangezien dit in de gehele Nassaustraat, die gekenmerkt wordt door een grote variatie qua bouwhoogte, bouwlagen en kroonlijsthoogten, het geval is. In dat verband wijst de tussenkomenende partij ook op het feit dat de aanvraag volledig voldoet aan de harmonieregel zoals vervat in het gRUP Eilandje.

Inzake de functionele inpasbaarheid stelt de tussenkomenende partij vast dat de verwerende partij bij haar beoordeling terugkoppelt naar de beoordeling van de verenigbaarheid met de voorschriften van het gRUP Eilandje en meent zij dat deze beoordeling duidelijk is, en geen verdere uitleg behoeft.

Wat de schaal en het ruimtegebruik betreft, verwijst de tussenkomenende partij eveneens naar haar uiteenzetting met betrekking tot de overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het gRUP Eilandje. Daarnaast wijst zij er op dat de verzoekende partijen zelf tijdens de administratieve beroepsprocedure een plan van de landmeter hebben bijgebracht en dat zowel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar alsook de verwerende partij met dit bijgevoegd plan rekening hebben gehouden zoals ook blijkt uit de bestreden beslissing en vastgesteld hebben dat dit niets wijzigt aan de gevraagde toestand.

Met betrekking tot de aangevoerde mobiliteitsaspecten, argumenteert de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen er ten onrechte van uitgaan dat het aantal woongelegenheden wordt vermeerderd, wat niet het geval is.

Ten slotte wat de hinderaspecten betreft, meent de tussenkomen­de partij dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de beoorde­ling van de verwerende partij op dit punt kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is en dat deze de aangehaalde hinderaspecten wel degelijk in haar beoorde­ling heeft betrokken.

De tussenkomen­de partij meent bovendien dat een eigenaar geen aanspraak kan maken op een blijvend open en ongehinderd uitzicht op zijn omgeving zodat de gevreesde impact op het uitzicht op het MAS en het water niet voor gevolg kan hebben dat elke bijkomende impact of verstoring vermeden moet worden. Vandaar dat de verwerende partij, volgens de tussenkomen­de partij, ook terecht heeft geoordeeld dat van de verzoekende partijen een grotere tolerantie mag worden verwacht gelet de ligging in een stadscentrum.

De vermeende afname van licht en bezonning worden dan weer niet alleen met geen enkel stuk gestaafd maar bovendien volgens de tussenkomen­de partij ook concreet beoordeeld door de verwerende partij die stelde dat er geen noemenswaardige impact zal zijn op de bestaande licht- en schaduwwerking.

De tussenkomen­de partij besluit dat het betoog van de verzoekende partijen neerkomt op loutere opportu­niteitskritiek, dat zij niet aantonen dat de beoorde­ling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is en dat het feit dat de verzoekende partijen het niet eens zijn met de visie van de verwerende partij niet volstaat om te besluiten tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

3.

De verzoekende partijen hernemen in hun toelichtende nota de argumentatie uit het verzoekschrift en voegen niets toe.

4.

De tussenkomen­de partij herneemt de argumentatie uit de schriftelijke uiteenzetting en voegt niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Bij de beoorde­ling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. De verwerende partij moet de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening concreet toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en aan de criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoorde­ling betrekken en rekening houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

De verwerende partij moet bij de beoorde­ling van het aangevraagde in het licht van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Het komt de Raad niet toe zijn beoorde­ling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad heeft wel als taak om

aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct en zorgvuldig heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet de verwerende partij de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn.

Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel op zijn beurt houdt in dat de verwerende partij haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

2.

De verzoekende partijen verwijzen voor wat betreft de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van functionele inpasbaarheid, schaal en ruimtegebruik, vooreerst op het feit dat, zoals zij onder het eerste, tweede en derde middel reeds aanvoerden, in de aanvraag de werkelijke toestand vertekend en onjuist wordt weergegeven. Ook de onverenigbaarheid op het vlak van mobiliteit brengen zij in verband met de eerder aangevoerde onvolkomenheden in het aanvraagdossier en in het bijzonder met het feit dat daarin de werken als een verbouwing worden voorgesteld in plaats van als een uitbreiding. Tot slot bekritisieren zij de beoordeling en motivering van de hinderaspecten en inzonderheid de aantasting van het (uit)zicht en de impact op de bezonning.

Hierboven werd met betrekking tot het gegrond bevonden eerste, tweede en derde middel, reeds geoordeeld dat in het aanvraagdossier gegevens ontbreken die in het licht van het concrete voorwerp van de voorliggende aanvraag als essentiële gegevens moeten worden beschouwd teneinde de verwerende partij toe te laten met volle kennis van zaken ten gronde een beslissing over de aanvraag te nemen.

Meer bepaald heeft de Raad bij de beoordeling van de aangehaalde middelen, geoordeeld dat een correcte weergave van de al dan niet vergunde bestaande opdeling van het betrokken pand alsook de juiste en nauwkeurige weergave van de snedes, hoogtematen en profielen, ook van de bestaande toestand, essentiële gegevens betreffen zowel voor de verwerende partij teneinde met kennis van zaken over de aanvraag te beslissen alsook voor de verzoekende partijen om als belanghebbende derden in het kader van het openbaar onderzoek op nuttige wijze een bezwaar te kunnen indienen.

3.

De verwerende partij overweegt met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

[...]

De omgeving van de aanvraag is heterogeen.

De directe omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door meergezinswoningen en handelsruimten met maximaal 4 bouwlagen en een hellend dak en maximaal 7 bouwlagen en een plat dak. Aan het einde van de straat richting Londenbrug maakt een woontoren van 16 bouwlagen mee visueel deel uit van het straatbeeld. Op ca. 100m van de aanvraag bevindt zich het MAS, welke de bekendste eyecatcher van het Eilandje betreft.

Gezien de grote variatie aan bouwstijlen, bouwlagen, kroonlijsthoogten en nokhoogten is de omgeving heterogeen te noemen.

De functionele inpasbaarheid, de schaal en ruimtegebruik en het visueel vormelijk voorkomen zijn hierboven beoordeeld (zie legaliteit).

De aanvraag wijzigt de bestaande mobiliteitssituatie niet.

Er worden geen bijkomende wooneenheden voorzien, het bestaande appartement wordt verbouwd/ uitgebreid tot een duplexappartement. Het aantal slaapkamers wijzigt niet.

De gevraagde ruimten zijn voldoende kwalitatief en trekken voldoende licht en lucht.

Op de te verbouwen 3de verdieping worden 3 slaapkamers en 2 badkamers voorzien. Op de 4de verdieping (duplexuitbreiding) wordt aan de straatgevel over een diepte van 1,9m een terras voorzien, gevolgd door de leefruimten.

De aanvraag vormt geen hinder voor de aanpalende percelen.

De aanvraag richt zich naar het bestaande aantal bouwlagen van de links en rechts aanpalenden, zijnde 5 bouwlagen. Het dak van de aanvrager komt 0,91m hoger dan het dak van de bezwaarindiener en 0,98m hoger dan het dak van de links aanpalende (lager dan de borstweringen van de terrassen van linker en rechter aanpalende). Zoals reeds aangehaald is er geen sprake van harmonie met de aanpalenden. Dit wordt eens te meer verduidelijkt door het straatbeeld waar in de directe omgeving en aan dezelfde straatzijde 4 tot 7 bouwlagen waarneembaar zijn.

Het voorzien van een dakterras betekent geen bouwverbod voor de aanpalenden om het uitzicht te vrijwaren. zeker niet wanneer een evenwaardig aantal bouwlagen gevraagd worden en de aanvraag in overeenstemming is met de omgeving.

Het terras van de rechts aanpalende bevindt zich eveneens op ca. 1,90m ten opzichte van de perceelsgrens. Er dient geoordeeld dat dit eerder beperkte hoogteverschil geen noemenswaardige impact zal hebben op de bestaande licht- en schaduwwerking.

Ook het bestaande uitzicht wordt slechts beperkt geschonden. Het is eigen aan de ligging in een stadscentrum dat een grotere mate van tolerantie verwacht wordt.

*Het ontnemen van licht en zicht werd in het besluit van het CBS reeds ontkracht door te stellen dat: “zoals in punt (2) aangehaald, betreft de verhoging waarvan sprake ca. 1m. Daarboven is het terras op het pand van de bezwaarindiener vergund vanaf 1,90m afstand van de perceelsgrens. De schaduwval op het terras zal dan ook eerder beperkt, zelfs onbestaande zijn. Ook het zicht wordt niet onnoemelijk beperkt door deze verhoging.
...”*

Uit voormelde overwegingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij haar beoordeling van het mobiliteitsaspect in essentie steunt op het feit dat het aantal woongelegenheden niet wijzigt. De beoordeling van de hinderaspecten qua uitzicht, licht- en zonwegname steunt de verwerende partij dan weer op het beperkt karakter van het hoogteverschil tussen de aanvraag en de aanpalende bebouwing waaronder het pand van de verzoekende partijen.

In die zin steunt de beoordeling van de verwerende partij op stukken van het aanvraagdossier waaromtrent onder de beoordeling van het eerste, tweede en derde middel is vastgesteld dat essentiële gegevens ontbreken om de verwerende partij toe te laten met kennis van zaken een beoordeling van het aangevraagde te maken, en dat, voor zover bepaalde gegevens in de loop van de beroepsprocedure werden aangevuld, de verwerende partij hierover niet vermocht te oordelen zonder dat het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg zich hierover had kunnen uitspreken.

Het gevolg is dan ook dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet op basis van een zorgvuldig gevoerd onderzoek is tot stand gekomen.

De kritiek van de verzoekende partijen met betrekking tot de motivering van de goede ruimtelijke ordening is hieraan ondergeschikt en dient derhalve niet verder te worden onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv WINVEST HOLDING is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 november 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een dakappartement met een extra daklaag op een perceel gelegen te Antwerpen, Nassaustraat 38, met als kadastrale omschrijving 1ste afdeling, sectie A, nr. 14G.
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 550 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 19 juni 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS