

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0719 van 21 oktober 2014
in de zaak 1213/0484/A/2/0448

In zake: 1. het **college van burgemeester en schepenen** van de **stad ANTWERPEN**

2. de **stad ANTWERPEN**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59/5
waar woonplaats wordt gekozen
verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv **IPO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 maart 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de beslissing van de eerste verzoekende partij van 7 september 2012 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelsgelijkvloers en woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Falconplein 34 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 537 E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien BULKMANS die loco advocaat Els EMPEREUR verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Christophe SMEYERS verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

De nv IPO verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 13 juni 2013 de tussenkomenende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Het verschuldigde rolrecht werd tijdig gestort maar het verzoek tot tussenkomst werd laattijdig ingediend.

2.

Een afschrift van het verzoekschrift tot vernietiging werd bij aangetekende brief van woensdag 8 mei 2013 aan de tussenkomenende partij betekend conform artikel 15 Procedurebesluit.

Artikel 18 §1, eerste lid Procedurebesluit stelt dat *“het verzoekschrift tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervaltermijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening, vermeld in artikel 15, eerste lid Procedurebesluit”*.

Op basis van de berekening van de termijn, conform artikel 4, §3 Procedurebesluit, neemt de Raad aan dat de aangetekende brief van de griffie van woensdag 8 mei 2013 ten gevolge de wettelijke feestdag Onze Lieve Heer Hemelvaart op 9 mei 2013 aan de tussenkomenende partij op haar adres werd aangeboden op vrijdag 10 mei 2013.

De tussenkomenende partij voert in haar verzoekschrift tot tussenkomst aan dat *“de dag van betekening was, gelet op het Hemelvaartweekend maandag 13 mei 2013”*.

Uit nazicht bij de postdiensten blijkt echter dat de aangetekende brief van woensdag 8 mei 2013 door de postdiensten werd uitgereikt op vrijdag 10 mei 2013.

De tussenkomende partij werd op de openbare zitting van 16 september 2014 met dit gegeven geconfronteerd en er werd inzage gegeven van het betreffende E-tracker bericht, nadat dit reeds in de beschikking tot tussenkomst van 13 juni 2013 werd gemeld.

3.

Het is de aanbieding die de vervaltermijn van twintig dagen voor het indienen van een verzoek tot tussenkomst doet ingaan.

De vervaltermijn van twintig kalenderdagen gaat in de dag na deze van de betekening, in casu op zaterdag 11 mei 2013, en verstreek op donderdag 30 mei 2013.

In haar schriftelijke uiteenzetting stelt de tussenkomende partij nog dat zij op vrijdag 10 mei 2013 geen aangetekende zending heeft ontvangen en dat zij de briefwisseling heeft gevonden “in de bus” op maandag 13 mei 2013. De tussenkomende partij bewijst deze stelling echter niet en uit het nazicht bij de postdiensten blijkt dat de aangetekende brief wel degelijk werd uitgereikt op vrijdag 10 mei 2013. De tussenkomende partij haalt nog aan dat de beslissing tot inrechtetreding werd genomen op 28 mei 2013 doch dit doet niets af aan de vaststelling dat het verzoekschrift tot tussenkomst laattijdig is.

Het verzoekschrift tot tussenkomst werd dan ook laattijdig ingediend bij aangetekende brief van 3 juni 2013.

Het verzoek tot tussenkomst is onontvankelijk.

IV. FEITEN

Op 10 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de *“verbouwing van een handelsgelijkvloers en woning tot 6 wooneenheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Binnenstad’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van 8 juli 2012, meer bepaald in een “zone voor wonen- Wo1 en zone voor overdruk detailhandel – Dh”. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 7 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De eerste verzoekende partij weigert op 7 september 2012 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt op verscheidene punten af van de verordening toegankelijkheid. Gezien het echter om de verbouwing van een gebouw gaat waarbij het behoud van waardevolle erfgoedelementen wordt vooropgesteld en de mogelijkheden voor het realiseren van een met de verordening conform project dus beperkt zijn, kan conform artikel 33 van de verordening hiervoor een afwijking toegestaan worden. De aanvraag is echter ook strijdig met het RUP Binnenstad, aangezien de dakverdieping zich niet op minstens drie meter achter het voor- en achtergevelvlak bevindt. Daarenboven is deze daktypologie niet kenmerkend voor de omgeving van het Falconplein, noch voor dit type van pand. De harmonieregel vraagt hier immers eerder een daklaag in de vorm van een schuine, platte of mansarde bedaking. Tenslotte is het volledig verhard van de binnentuin strijdig met de bouwcode en dienen verblijfsruimtes, conform deze bouwcode, een hoogte van gemiddeld 2,60 meter te hebben onder een hellend dak. De slaapruimte van unit 6 voldoet hier niet aan.

Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Gezien de ligging van het gebouw in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, in het zicht van een beschermd monument en de opname van het gebouw in de Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Stad Antwerpen, Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen 3NC, zoals vastgesteld door de administrateur van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed op 9 november 2011, moet de impact van de aanvraag op de erfgoedwaarde van het gebouw en zijn omgeving beoordeeld worden en staat de wenselijkheid van behoud voorop. In dit kader adviseert de stedelijke dienst monumentenzorg de aanvraag ongunstig. De aangevraagde werken werden op voorhand besproken en er werd eveneens een Che-rapport opgemaakt.

De voorliggende aanvraag is niet conform de meegegeven randvoorwaarden. Er werd met betrekking tot het straatvolume toegestemd in een extra laag in de vorm van een mansardedak, schuin dak of dak onder 45 graden op voorwaarde dat de kroonlijst bewaard bleef. De aanvrager opteerde uiteindelijk voor een terugwijkende dakopbouw. Er werd in voorbespreking een gevelontwerp voorgelegd dat op de kleur van de gevel na, overeenkomt met het huidige voorstel. Bij de beoordeling van dit ontwerp werd reeds meegegeven dat er bij een teruggetrokken verdieping liefst geen borstwering zichtbaar is en zeker niet in de vorm van een witte staalconstructie. Indien er toch voor een borstwering moet geopteerd worden, om het achterliggende terras af te schermen, dient de borstwering eveneens teruggetrokken en in een sobere stijl worden opgetrokken. Voor de gevelrenovatie werd door de aanvrager gekozen voor een combinatie van historiserende elementen (aanvullen van de lijsten en penanten) in een hedendaags jasje (doortrekken van de ramen tot op de grond en het plaatsen van hetzelfde wit staalwerk als de borstwering voor de deur). De stedelijke dienst monumentenzorg stelt dat deze interpretatie te weinig rekening houdt met de oorspronkelijke geleding van de pui die nog duidelijk afleesbaar is in de gevel en is gedocumenteerd in een bouwaanvraag opgenomen in het Che-rapport (bestaande inkomdeur, breed venster, smal venster met blauwe hardstenen plint). De adviserende dienst merkt daarbij op dat een historische aanvulling van de bestaande pui in dit geval meer aangewezen is. Zulk een dakvorm, gevelpui en gevelafwerking met een staalconstructie strookt ook niet met de typologie van een negentiende-eeuws burgerhuis. Het is belangrijk dat deze typologie nog duidelijk afleesbaar blijft in het nieuwe ontwerp. Een teruggetrokken daklaag in hedendaagse

vormgeving kan, vanuit het oogpunt van de dienst monumentenzorg, mits deze sober wordt uitgevoerd en zo min mogelijk zichtbaar is van op de straat. Het gebouw is echter cruciaal gelegen op de knik van het Falconplein, waardoor het zeer zichtbaar is vanuit de nabije omgeving.

Intern wordt daarbij te weinig rekening gehouden met de nog aanwezige oorspronkelijke interieurelementen. Tijdens het materieel-technisch onderzoek is gebleken dat er nog waardevolle pleisterplafonds aanwezig zijn in de voorbouw. Door te opteren voor doorzonappartementen zonder binnenmuren en de plaatsing van een lift in het voorhuis kunnen deze niet gevrijwaard worden. Monumentenzorg legt daarom op de nog aanwezige oorspronkelijke lijstplafonds te bewaren. Het Che-rapport geeft uitsluitsel dat er geen noemenswaardige elementen zijn die dwingen tot behoud van het achterhuis. Er is daarom, vanuit het standpunt van monumentenzorg, geen bezwaar tot afbraak. Indien echter geopteerd wordt het achterhuis te bewaren, dient uitgegaan worden van de bestaande 19de-eeuwse typologie. Het achterhuis krijgt eveneens een nieuw atypisch dak, wordt herbepleisterd en wordt voorzien van nieuw houten schrijnwerk met atypische profilering waardoor dit achterhuis zijn negentiende-eeuws karakter verliest en gesteld wordt door de dienst monumentenzorg om de vormgeving van het achterhuis te herbekijken.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt blijken een aantal tegenstrijdigheden met de goede ruimtelijke ordening. Niettegenstaande de grootte van de ramen in de slaapkamers van unit 4 conform zijn met de artikels van de bouwcode, rijzen ondermeer twijfels over de leefkwaliteit van de derde verdieping. Het is immers onduidelijk in welke mate de lichtinval en het uitzicht vanuit de onderste verdieping van unit 4 (door de metalen sluier) gegarandeerd worden. Daarenboven blijkt de uitwerking van deze metalen sluier als balustrade en de bovenliggende daklaag niet kenmerkend in de omgeving. Zoals ook gesteld door monumentenzorg is een teruggetrokken laag op het betreffende pand slechts mogelijk, mits ze niet zichtbaar is van op het openbaar domein. Gezien de ligging van het pand en de zichtbaarheid van het gebouw tot op een afstand van meer dan 150 meter is de vooropgestelde daklaag in deze onaanvaardbaar.

De binnentuin, dewelke eertijds werd dichtgebouwd en betrokken bij het commercieel gelijkvloers, wordt terug opengewerkt. De bouwcode stelt daarbij dat, aangezien de stad al zeer dicht bebouwd is, de onbebouwde delen van een perceel - de tuin, dient beschouwd als een open ruimte met een groen karakter. Door het optrekken van hoofd- en achtervolume, geraakt de binnentuin sterk ingesloten. Hierdoor kan moeilijk voldoende licht en lucht toetreden, waardoor deze tuin aan kwaliteit inboet.

De aanwezigheid van achterhuizen in de tuinzones van de binnenstad is geen atypisch gegeven. Veeleer werden deze panden in de 19de eeuw geïntegreerd bij het hoofdvolume als opslagruimte of werkhuis. Wonen in het binnengebied betekent ruimtelijk echter ontegensprekelijk een fundamenteel andere conditie dan wonen aan de straat. Daarbij vragen woongebouwen eveneens een meer luchtige bebouwingswijze en lagere densiteit dan de vroegere werkhuisen en magazijnen. Aangezien een te grote concentratie van één bepaalde functie voor conflicten en overlast kan zorgen, dient een verschil gemaakt tussen typologieën die niet via functiebeperkingen kunnen worden opgevangen, zoals het verschil tussen grotere en kleinere woonunits. Voorliggende aanvraag zet zich in deze niet in voor het beperken van het aantal appartementen, noch voor het creëren van een gezonde mix met betrekking tot de grootte van de wooneenheden. Met het voorziene programma van zes woongelegenheden op dit al bij al beperkte perceel, wordt de maximale densiteit van het perceel dan ook overschreden.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt daarbij gesteld dat het achterbouwwolume, en dan zeker de verhoging van dit volume, een hypotheek legt op de ruimtelijke kwaliteit van zowel het perceel zelf als van het ganse bouwblok. Zo legt het volume ondermeer een sterk beslag op de toekomstige ontwikkeling van de achterliggende, braakliggende percelen.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, waardoor deze niet voor vergunning in aanmerking komt.

Conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan niet verleend worden aan de aanvrager.

...

De tussenkomenende partij tekent tegen deze beslissing op 12 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag wijkt ook af van de verordening toegankelijkheid, hoewel het advies van het provinciale centrum voor Toegankelijkheid wel voorwaardelijk gunstig is. Toegankelijkheid stelt dat de inkomdeur voor het gelijkvloerse appartement vooraan over een draaicirkel van 150cm moet beschikken en dat daarom deze inkomdeur naar voren gebracht moet worden in de inkomhal. Dit zou echter tot gevolg hebben dat de inkomdeur uitkomt in de slaapruimte, wat de bruikbaarheid en de leefkwaliteit van het appartement in het gedrang brengt en derhalve de goede ruimtelijke ordening schaadt. Verder wijkt de aanvraag ook nog op andere punten af van de verordening toegankelijkheid:

...

Versmallingen tot 90cm zijn mogelijk wanneer deze versmallingen zich plaatselijk uitstrekken tot maximaal 120cm. In de inkomgang van het voorste gebouw is de breedte van deze gang nagenoeg overal slechts 90cm. De gang vertoont een aantal bochten. Hier wordt geen afdoende draairuimte voorzien. Derhalve wordt er niet voldaan aan de verordening Toegankelijkheid.

In principe zou een afwijking t.o.v. deze verordening kunnen toegestaan worden in toepassing van artikel 33 van de verordening dat het volgende stelt: 'De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen van een door de Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. Het advies moet steeds binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesvraag verstuurd zijn.'

Het betreft hier een bestaande situatie met een zekere historische waarde en een typische bouwwijze die bij voorkeur zoveel mogelijk bewaard wordt. Men zou kunnen stellen dat een zekere flexibiliteit ten aanzien van de verordening kan gehanteerd worden. Het advies van het provinciale centrum voor Toegankelijkheid is voorwaardelijk gunstig. Echter uit het voorgaande blijkt dat niet aan de voorwaarden van dit advies voldaan kan

worden zonder de woonkwaliteit van het gelijkvloerse appartement aan straatzijde aan te tasten. Bovendien kan men zich vragen stellen bij de praktische bruikbaarheid van een dermate smalle inkomhal die de enige ontsluiting vormt voor de 6 appartementen, de bergingen en de fietsenstalling achteraan.

Een afwijking op de verordening toegankelijkheid en op de bepalingen van het RUP is mogelijk in toepassing van artikel 4.4.1 van de VCRO indien het gaat om beperkte afwijkingen met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen en mits het voeren van een openbaar onderzoek. Er dient evenwel geoordeeld te worden dat de smalle gang zeker geen afwijking van beperkte aard vormt nu het duidelijk is dat deze de bereikbaarheid van de gebouwdelen en derhalve de leefkwaliteit van het complex hypothekeert.

Voor wat betref het terugspringen van de nieuwe daklaag op 1,53m i.p.v. 3m, zoals opgelegd in het RUP, kan geoordeeld worden dat dit wel een afwijking van beperkte aard vormt aangezien deze teruggetrokken bouwlaag aan het zicht van de straat onttrokken wordt door het scherm in gietijzer. Het openbaar onderzoek is echter niet gehouden. De stad Antwerpen dient gevraagd te worden om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren. Zolang kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen daar er geen toepassing gemaakt mag worden van artikel 4.4.1 van de VCRO.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaand handelspand met achterliggende opslagplaats naar een meergezinswoning. Hierbij wordt een groot deel van de gelijkvloers achterbouw afgebroken en zodoende het terrein ontpit om een tuinzone te creëren. Dit is op zich een goede zaak. Gelet op de ligging in een zeer stedelijke omgeving in het centrum van Antwerpen kan de creatie van meerdere woningen op dit perceel zeker toegestaan worden. Het achterliggende magazijn over twee bouwlagen is een historisch gegroeid gegeven. De aanvraag is gebouwd in een zeer dens bebouwd blok waar nagenoeg geen open ruimte meer is. De aanwezigheid van dit gebouwtje en het toevoegen van het hellende dak vormen dan ook geen verstoring voor de omgeving. Er kan tevens geoordeeld worden dat de aanvrager maximale inspanningen geleverd heeft om een volwaardige en bruikbare buitenruimte te creëren.

De appartementen zelf zijn niet groot maar vertonen afdoende woonkwaliteit. Ze beschikken alle over een bruikbare private buitenruimte en een eigen bergruimte. De leefruimtes ontvangen voldoende lucht en licht. Er zijn echter bedenkingen te maken bij het appartement 'unit 4' waar aan straatzijde het metalen scherm boven de kroonlijst vlak voor het slaapkamerraam geplaatst wordt. Zoals het getekend staat op de gevelplannen lijkt dit scherm zeer gesloten en kan de vraag gesteld worden of er nog voldoende lichtinval zal zijn in de slaapkamer van unit 4 op de derde verdieping.

Er dienen zich ook vragen gesteld te worden bij de afmetingen van de inkomhal in het voorste gebouw. Los van het feit dat deze gang niet voldoet aan de verordening toegankelijkheid dient gesteld te worden dat deze gang het praktisch gebruik van de appartementen en de fietsenberging hindert. Doordat de gang erg nauw is (slechts 90cm) en bovendien bochtig, lijkt het onmogelijk zich met een fiets door deze gang te verplaatsen.

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag principieel vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening kwaliteiten vertoont, doch dat de gelijkvloerse

circulatieruimte van het pand aan de straatzijde momenteel te smal is om een praktisch bruikbare meergezinswoning te creëren, waardoor de aanvraag zoals ze nu voorligt niet voor vergunning in aanmerking kan komen. Sowieso is dit niet mogelijk aangezien er geen openbaar onderzoek werd gevoerd waardoor geen toepassing gemaakt kan worden van artikel 4.4.1 van de VCRO.

...

Na de hoorzitting van 4 december 2012 beslist de verwerende partij op 10 januari 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Het pand is gelegen aan het Falconplein, dat gekenmerkt door zowel historisch waardevolle hoge herenhuizen als door moderne gebouwen met hedendaags materiaalgebruik. De bouwhoogtes en kroonlijsthoogtes variëren sterk. Er komen zowel hellende daken, mansardedaken als platte daken voor. Er is dan ook geen sprake van een homogeen straatbeeld. Het pand van de aanvraag werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De voorgevel wordt nagenoeg integraal bewaard. De gelijkvloerse vitrine wordt vervangen door verticale ramen die de geleding van de ganse gevel volgen en de ritmering ervan versterken. Het zacht hellende dak wordt gesupprimeerd en er wordt een bijkomende dakverdieping voorzien in een moderne stijl die een duidelijk contrast vormt met de originele gevel. De overgang wordt 'verzacht' door het aanbrengen van een sierscherm/borstwering boven de bestaande kroonlijst van de oorspronkelijke voorgevel. Dit scherm wordt voorzien in metaal waarin figuren zijn uitgefreesd. Zodoende wordt ook aansluiting gemaakt met de kroonlijsten van de aanpalende hogere panden zonder noodzakelijkerwijs zonder meer een nieuwe bouwlaag rechtstreeks bovenop de bestaande voorgevel te moeten voorzien. Doordat de nieuwe verdieping teruggetrokken wordt voorzien worden de gabaritten van de aanpalende gebouwen niet overschreden en is de nieuwe dakvorm (plat dak) niet zichtbaar vanop de straat. De ruimtelijke impact is dan ook minimaal. Er wordt dan ook geoordeeld dat het voorgestelde ontwerp een goede oplossing biedt met respect voor de authenticiteit en het historische karakter van de originele voorgevel. Het standpunt van de stad Antwerpen hierin wordt dan ook niet bijgetreden.

De aanvraag wijkt af van de Antwerpse verordening 'bouwcode'. Volgens de stad wordt er niet voldaan aan de volgende artikels:

- Artikel 24 'Minimale hoogtes van ruimtes': de slaapkamer van unit 6 heeft geen gemiddelde hoogte van 2,6m. Dit artikel is wel degelijk van toepassing aangezien dit gedeelte (de voormalige opslagplaats) een functiewijziging ondergaat naar woongelegenheid. Bovendien wordt de slaapkamer in een nieuwe te bouwen dakverdieping voorzien. Dit artikel geldt bij nieuwbouw en bij functiewijziging.*
- Artikel 55: 'Inrichting van tuinen': de binnentuin wordt helemaal verhard en heeft daardoor geen groen karakter. Inderdaad is de ganse nieuw gecreëerde binnentuin verhard in functie van de doorgang naar de achterliggende appartementen, de toegang tot de fietsenberging en de terrassen van de gelijkvloerse appartementen. Nochtans is het mogelijk om dit groene karakter van deze binnenkoer te optimaliseren door die delen die niet strikt noodzakelijk verhard moeten worden als groenzone in te richten. Dit is dan ook wenselijk.*

Gelet op het feit dat de afwijkingen t.o.v. de bouwcode van zeer beperkte aard zijn kan toepassing gemaakt worden van artikel 95 van de bouwcode dat het volgende stelt:

§1 De vergunningverlenende overheid kan een afwijking toestaan op de

voorschriften vermeld in deel 3 en 4 van deze verordening.

§2 De afwijking kan pas toegestaan worden indien de vergunningverlenende overheid oordeelt dat door de afwijking voorgestelde werken minstens gelijkwaardig zijn aan de toegelaten werken voorgesteld in de voorschriften in deel 3 en 4 van de deze verordening. De gelijkwaardigheid dient beschouwd te worden over het geheel van deze voorschriften en dus bijeengenomen minstens dezelfde mate van veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid te bieden.

§3 De afwijking dient tevens in overeenstemming te zijn met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de historische waarde van het gebouw of het stadsgezicht.

De afwijking t.o.v. de bouwcode beperkt zich tot één slaapkamer die een gemiddelde plafondhoogte heeft van ongeveer 2,2m i.p.v. de vereiste 2,6m. Gelet op het feit dat de hoogte van de kamer varieert tussen de 1,3 en de 3,1m en dus over een aanzienlijke oppervlakte een aanvaardbare hoogte heeft voor een slaapkamer en aangezien deze afwijking bijgevolg geen negatieve invloed heeft op de veiligheid, leefbaarheid, welstand en duurzaamheid van dit appartement en het project in zijn geheel, kan gesteld worden dat de afwijking toelaatbaar is. Er kan derhalve toepassing gemaakt worden van dit artikel.

De aanvraag wijkt ook af van de verordening toegankelijkheid, hoewel het advies van het provinciale centrum voor Toegankelijkheid wel voorwaardelijk gunstig is. Toegankelijkheid stelt dat de inkomdeur voor het gelijkvloerse appartement vooraan over een draaicirkel van 150cm moet beschikken en dat daarom deze inkomdeur naar voren gebracht moet worden in de inkomhal.

Verder wijkt de aanvraag ook nog op andere punten af van de verordening toegankelijkheid:

- artikel 12, §1. In alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte gezorgd worden. Er is geen vrije en vlakke draairuimte in de hoek van de gang op het gelijkvloers.
- artikel 15. De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuning een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150cm gegarandeerd wordt. In de aanvraag kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten opgenomen worden als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerkingen van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuning en plinten, van minstens 150cm gegarandeerd wordt.

Versmallingen tot 90cm zijn mogelijk wanneer deze versmallingen zich plaatselijk uitstrekken tot maximaal 120cm. In de inkomgang van het voorste gebouw is de breedte van deze gang nagenoeg overal slechts 90cm. De gang vertoont een aantal bochten. Hier wordt geen afdoende draairuimte voorzien. Derhalve wordt er niet voldaan aan de verordening Toegankelijkheid.

Er is een afwijking mogelijk t.o.v. deze verordening in toepassing van artikel 33 van de verordening dat het volgende stelt: 'De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, afwijkingen toestaan op de verplichtingen van dit besluit als de plaatselijke omstandigheden of specifieke eisen van technische aard een andere bouwwijze vereisen of als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen. Ze kan hierbij het advies inwinnen van een door de

Vlaamse Regering erkende instantie over de toegankelijkheid van de handelingen. Het advies moet steeds binnen dertig dagen na ontvangst van de adviesvraag verstuurd zijn.'

Het betreft hier een bestaande situatie met een zekere historische waarde en een typische bouwwijze die bij voorkeur zoveel mogelijk bewaard wordt. Men zou kunnen stellen dat een zekere flexibiliteit ten aanzien van de verordening kan gehanteerd worden. Het advies van het provinciale centrum voor Toegankelijkheid is voorwaardelijk gunstig. Om die reden en als de aanvraag strikt rekening houdt met de voorwaarden van het advies van het centrum voor Toegankelijkheid kunnen de afwijkingen toegestaan worden.

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

De aanvraag betreft de verbouwing van een bestaand handelspand met achterliggende opslagplaats naar een meergezinswoning. Hierbij wordt een groot deel van de gelijkvloerse achterbouw afgebroken en zodoende het terrein ontpit om een tuinzone te creëren. Dit is een goede zaak.

Gelet op de ligging in een zeer stedelijke omgeving in het centrum van Antwerpen kan de creatie van meerdere woningen op dit perceel zeker toegestaan worden. Het achterliggende magazijn over twee bouwlagen is een historisch gegroeid gegeven. De aanvraag is gebouwd in een zeer dicht bebouwd blok waar nagenoeg geen open ruimte meer is. De aanwezigheid van dit gebouwtje en het toevoegen van het hellende dak vormen dan ook geen verstoring voor de omgeving. Er kan tevens geoordeeld worden dat de aanvrager maximale inspanningen geleverd heeft om een volwaardige en bruikbare buitenruimte te creëren.

De appartementen zelf zijn niet groot maar vertonen afdoende woonkwaliteit. Ze beschikken alle over een bruikbare private buitenruimte en een eigen berging. De leefruimtes ontvangen voldoende lucht en licht.

*Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de aanvraag principieel vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening voor vergunning in aanmerking kan komen.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 13 februari 2013.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 28 maart 2013, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

De eerste verzoekende partij is het bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt overeenkomstig 4.8.11, §1, 2° VCRO over het rechtens vereiste belang.

2.

De tweede verzoekende partij stelt dat de bestreden beslissing ingaat tegen haar ruimtelijke beleid en haar beleid in verband met architecturale en cultuurhistorische gebouwen die op de inventaris zijn opgenomen.

De Raad stelt vast dat de tweede verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad aanvaardt het feit dat de aanvraag ingaat tegen het door haar geschetste ruimtelijk beleid als hinder en nadelen in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De door de tweede verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11 §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De verzoekende partijen hebben tevens een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden bijgebracht.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

1.1

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1 VCRO, 4.4.1, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen voeren samengevat aan dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden terwijl er in de bestreden beslissing wel afwijkingen worden toegestaan van artikel 24 en 55 van de Antwerpse Bouwcode en de artikelen 12 en 15 van de Verordening Toegankelijkheid. Zij stellen tevens dat de aanvrager niet had signaleerd dat er afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften werden aangevraagd.

De verzoekende partijen wijzen erop dat de verwerende partij zich bewust was van deze legaliteitsbelemmering, omdat in de bestreden beslissing wordt vermeld dat een openbaar onderzoek vereist was maar niet gehouden.

Ook voegen zij daar aan toe dat de vergunde afwijkingen niet beperkt van aard zijn, omdat deze betrekking hebben op de essentie zelf van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en

de betekenis ervan uithollen. Ze verwijzen daarbij naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt verwezen naar de smalle gang die de bereikbaarheid van de gebouwdelen en de leefkwaliteit van het complex hypothekeert. Ook de dakvorm en teruggetrokken inplanting ervan zijn volgens de verzoekende partijen in strijd met de harmonieregel uit het RUP Binnenstad en in strijd met de noodzaak tot bescherming van het erfgoed, bovendien is dit volgens de verzoekende partijen ook geen beperkte afwijking.

1.2

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 24 en 55 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad van Antwerpen op 25 oktober 2010 (hierna Bouwcode genoemd), van artikel 12, 15, 21 en 24 van de Verordening Toegankelijkheid, van de artikelen 2.1.2 en 2.1.9 van het RUP "Binnenstad" en artikel 4.3.1 VCRO en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat er van bovenstaande stedenbouwkundige voorschriften niet op geldige wijze is afgeweken.

De verzoekende partijen stellen dat:

- unit 6 niet beantwoordt aan artikel 24 van de Bouwcode
- de binnentuin geen groen karakter heeft en dus strijdig is met artikel 55 van de Bouwcode
- een terugwijkende dakopbouw niet in harmonie is met het referentiebeeld en dus strijdig is met artikel 2.1.2 van het RUP en tevens met artikel 2.1.9 van het RUP omdat, indien toegelaten, de teruggetrokken bovenste bouwlaag minstens drie meter achter het voorgevelvlak moet liggen, wat terzake niet het geval is
- de aanvraag strijdig is met artikel 12, 15, 21 en 54 van de Verordening Toegankelijkheid, onder meer door het ontbreken van een vrije en vlakke draairuimte in de hoek van de gang op het gelijkvloers en aan de deur naar de binnentuin, het ontbreken van een voldoende breed looppad, een te klein liftplateau.

De verzoekende partijen verwijzen terzake ook naar het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wat de breedte van de gangen betreft.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

In haar toelichtende nota stellen de verzoekende partijen omtrent het eerste middel nog dat er geen openbaar onderzoek werd gehouden net omdat de aanvrager niet had verzocht om een afwijking. Zij wijzen er op dat de aanvrager dit echter wel uitdrukkelijk gedaan heeft in zijn beroepschrift aan de verwerende partij.

Verder stellen de verzoekende partijen dat artikel 24 van de Bouwcode wel degelijk van toepassing is op een functiewijziging van een opslagruimte naar een woonruimte.

Door toepassing te maken van de stedenbouwkundige voorschriften en van de Verordening toegankelijkheid kan volgens de verzoekende partijen niet aan de regels van de VCRO voorbij worden gegaan, waardoor een openbaar onderzoek wel vereist is.

De verzoekende partijen stellen ook nog dat de Bouwcode veel belang hecht aan de verblijfskwaliteit van ruimten, dat ook de afwijking van de Verordening Toegankelijkheid de

kwalitatieve invulling van de appartementen schaadt en dat ook de schending van de harmonieregel een essentiële afwijking betreft.

Omtrent het tweede middel stellen de verzoekende partijen dat ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft gewezen op het feit dat de daklaag slechts 1m53 achteruit springt en dat de harmonie door het project zal verstoord worden en dat in de vergunning niet op afdoende wijze wordt gemotiveerd waarom werd afgeweken van de Verordening Toegankelijkheid.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag gebonden is door stedenbouwkundige voorschriften, tenzij daarvan op geldige wijze kan worden afgeweken.

Artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de vergunning toch kan afleveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht of de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

Dit tweede lid werd gewijzigd door het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid en trad in werking op 25 april 2014. De bestreden beslissing dateert van 10 januari 2013 en dus vóór de inwerkingtreding van deze decreetswijziging.

Overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan met betrekking tot de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundig voorschrift een reglementaire bepaling is die ondermeer in een stedenbouwkundige verordening kan zijn opgenomen.

De gemeentelijke bouw- en woningverordening, goedgekeurd door de gemeenteraad van Antwerpen (hierna Bouwcode) en de gewestelijke Verordening Toegankelijkheid bevatten aldus stedenbouwkundige voorschriften die het vergunningverlenend bestuursorgaan bindt, tenzij er op geldige wijze werd van afgeweken.

2.

Er bestaat klaarblijkelijk geen discussie over het feit dat het betrokken perceel valt onder artikel 24 en 55 van de Bouwcode. Deze Bouwcode werd gewijzigd door een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen op 7 augustus 2014, dus na de bestreden beslissing en deze wijziging is verder zonder enige relevantie.

Artikel 24 van deze Bouwcode, zoals deze gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt het volgende:

“Artikel 24: Minimale hoogte van ruimtes

§1 Bij nieuwbouw of functiewijziging dienen ruimtes een minimale vrije hoogte te hebben zoals aangeduid in volgend tabel:

...

Overige ruimte: 2,20 meter

...

§2 Onder schuine daken dient de ruimte een gemiddelde vrije hoogte te hebben van 2,6 meter."

Artikel 55 van de Bouwcode, zoals deze gold ten tijde van de bestreden beslissing, stelt:

"§1 De tuin dient beschouwd te worden als een open ruimte met een groen karakter.

§2 Voor het bereiken van de toegang tot het gebouw of een garage is alleen de strikt noodzakelijke verharding toegestaan. Deze verharding is maximaal zo breed als de breedte van de toegangsdeur of toegangspoort. Daarnaast is het toegestaan een onderhoudsstrook van maximaal 0,90 meter breed langs de gevel aan te leggen.

§3 Bijkomend is het toegestaan in de tuin verhardingen aan te brengen voor het gebruik van de tuin als buitenruimte, zoals een terras. Tot 50 vierkante meter moet de verharding niet waterdoorlatend te zijn, bijkomende verhardingen bovenop de 50 vierkante meter dienen wel waterdoorlatend te zijn.

§4 Het gebruik van de tuin mag niet gehypothekeerd worden door de plaatsing van constructies, zoals tuinhuisjes, zwembaden en bergplaatsen."

In de bestreden beslissing wordt expliciet gesteld dat de aanvraag afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften:

"Gelet op het feit dat de afwijkingen t.o.v. de bouwcode van zeer beperkte aard zijn kan toepassing gemaakt worden van artikel 95 van de bouwcode dat het volgende stelt:

...

de afwijking t.o.v. de bouwcode beperkt zich tot één slaapkamer die een gemiddelde plafondhoogte heeft van ongeveer 2,2m i.p.v. de vereiste 2,6m. Gelet op het feit dat de hoogte van de kamer varieert tussen de 1,3 en de 3,1m..."

Vervolgens wordt in de bestreden beslissing gemotiveerd waarom de afwijking in verband met de plafondhoogte van de slaapkamer van unit 6 toelaatbaar is.

Uit de plannen blijkt ook dat de gehele binnenkoer verhard wordt, met ruimte voor één boom en een aantal struiken bovenop de verharding. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft in zijn verslag gesteld dat de aanvraag hierdoor afwijkt van artikel 55 van de bouwcode, dat de delen die niet strikt noodzakelijk moeten verhard worden als groenzone moeten worden ingericht en dat dit als voorwaarde kan worden opgelegd. In de bestreden beslissing wordt enkel vastgesteld dat deze afwijking beperkt is en dat het "wenselijk" is om de delen die niet strikt noodzakelijk moeten verhard worden als groenzone in te richten, doch er wordt niet gemotiveerd waarom dit een beperkte afwijking betreft, noch waarom deze "wens" niet als voorwaarde wordt opgelegd. De aanvraag wordt immers goedgekeurd op basis van de ingediende plannen, waarop de binnentuin volledig verhard is.

In de bestreden beslissing wordt bovendien uitdrukkelijk gesteld dat *"een openbaar onderzoek (...) vereist (is) maar niet gehouden"*.

3.

De verwerende partij schendt artikel 4.4.1 VCRO door in de bestreden beslissing te stellen dat een openbaar onderzoek niet vereist is, terwijl artikel 4.4.1 VCRO bepaalt dat (alleen beperkte)

afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften slechts mogelijk zijn na een openbaar onderzoek en voor zover deze beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Het feit dat volgens artikel 95 van de Bouwcode afwijkingen kunnen worden toegestaan, doet geen afbreuk aan de vereiste van artikel 4.4.1 VCRO om enkel beperkte afwijkingen toe te staan ná een openbaar onderzoek. Het is dus niet voldoende om, zoals de verwerende partij heeft gedaan in de bestreden beslissing, zich enkel te steunen op de afwijkingsmogelijkheid van de stedenbouwkundige verordening.

4.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat de aanvraag strijdig is met artikel 2.1.2 en 2.1.9 van het RUP “Binnenstad”, goedgekeurd op 26 april 2012.

Artikel 2.1.2 van het RUP “Binnenstad” stelt:

“Indien het gebouw of delen ervan niet behouden dient te worden, geldt de harmonieregel:

Het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom alle uiterlijke kenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld.

Het referentiebeeld wordt opgebouwd uit de bouwschil van de bestaande gebouwde omgeving. Dit beeld bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden. Men kijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel in de omgeving waar een harmonische samenhang merkbaar is.”

Artikel 2.1.9 van het RUP stelt:

“De vorm en de helling van de daken moet in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt 2.1.2. Indien teruggetrokken daken mogelijk zijn volgens de harmonieregel, dient de teruggetrokken bovenste bouwlaag minstens drie meter achter het voorgevel- en achtergevelvlak te liggen.

Dakkapellen zijn mogelijk indien zij in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt 2.1.2. Dakkappen zijn toegelaten tot minimum 0,75 meter van het midden van scheidsmuren. Ze zijn maximum 1.50m breed en liggen op minimum 1m afstand onderling. De kroonlijst mag ook niet onderbroken worden.”

In de bestreden beslissing wordt uitgebreid gemotiveerd waarom de aanvraag in overeenstemming is met de harmonieregel in artikel 2.1.2 van het RUP. Zo stelt de verwerende partij dat de *“bouwhoogtes en kroonlijsthoogtes variëren sterk”*, dat er *“zowel hellende daken, mansardedaken als platte daken”* voorkomen, dat er *“geen sprake (is) van een homogeen straatbeeld”*, dat *“de voorgevel wordt nagenoeg integraal bewaard”*, dat de ramen *“de geleding van de ganse gevel volgen”*, dat de overgang van de dakverdieping *“wordt ‘verzacht’ door het aanbrengen van een sierscherm/borstwering boven de bestaande voorgevel”*, dat op deze manier *“ook aansluiting gemaakt met de kroonlijsten van de aanpalende hogere panden zonder*

noodzakelijkerwijs zonder meer een nieuwe bouwlaag rechtstreeks bovenop de bestaande voorgevel te moeten voorzien”.

De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan en lijken zich te beperken tot opportuïteïtskritiek, waarvoor de Raad niet bevoegd is. Uit artikel 2.1.2 van het RUP blijkt niet dat met “harmonie” bedoeld wordt dat elke dakvorm precies gelijk dient te zijn aan de aanpalende gebouwen. De verwerende partij heeft niet op een kennelijk onredelijke of onjuiste manier beoordeeld waarom de verbouwing in overeenstemming is met de harmonieregel uit het RUP.

Omtrent de teruggetrokken dakverdieping die slechts op 1,5 meter ligt, terwijl artikel 2.1.9 van het RUP stelt dat een teruggetrokken dakverdieping minstens drie meter achter de voorgevelvlak dient te liggen, wordt in de bestreden beslissing echter niets gesteld, terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook reeds had vastgesteld dat de aanvraag niet in overeenstemming is met dit artikel. Over deze afwijking is geen openbaar onderzoek gehouden, noch gemotiveerd waarom dit een beperkte aanpassing is in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

5.

Tot slot voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 12, 15, 21 en 24 van de Verordening Toegankelijkheid.

Artikel 12, §1 van de verordening stelt:

“In alle delen van een constructie waarop dit besluit van toepassing is, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.”

Artikel 15 van deze verordening stelt:

“De breedte van een looppad, gemeten tussen onafgewerkte binnenmuren, bedraagt minstens 175 cm, zodat na de afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten en leuningën een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.

In de aanvraag kunnen afwijkingën op de ruwbouwmaten worden opgenomen als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuningën en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt.

In afwijking van lid 1 en 2 is een versmalling van een dergelijk looppad toegestaan in de volgende gevallen

1° bij een versmalling die zich over hoogstens 120 cm uitstrekt : als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 115 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten steeds een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 90 cm gegarandeerd wordt;

2° bij een versmalling die zich over meer dan 120 cm uitstrekt : als de breedte van het looppad, gemeten tussen de onafgewerkte binnenmuren, minstens 145 cm bedraagt, zodat na afwerking van de wanden en met inbegrip van de ruimte voor plinten een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 120 cm gegarandeerd wordt. In dit laatste geval moet minstens elke tien meter, alsook aan het begin en het einde van de versmalling, voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd.”

Artikel 21, §1 van deze verordening stelt:

“Als een lift geïnstalleerd wordt, moet die in een afgesloten koker zitten of moet het om een verticale plateaulift gaan. Liftten in een afgesloten koker moeten minstens liftten zijn van het type 2 zoals omschreven in de EN 81-70.”

Artikel 24 van deze verordening stelt:

“Vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, met uitsluiting van toegangen tot of deuren naar gesloten trappenhallen, moet voor een vrije en vlakke draairuimte worden gezorgd, die maximaal twee procent in één richting mag hellen met het oog op de afwatering. De vrije en vlakke draairuimtes van meerdere deuren mogen elkaar overlappen.

Het draaivlak van een deur moet vlak zijn.

Bij manueel te bedienen deuren moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de trekzijde van de deur, het draaivlak van de deur raken en moet de buitenste rand van de vrije en vlakke draairuimte aan de duwzijde van de deur, het gesloten deurvlak raken.”

In de bestreden beslissing wordt expliciet gesteld dat de aanvraag afwijkt van de artikelen 12, §1 en 15 van de verordening toegankelijkheid en wordt er gemotiveerd waarom een afwijking mogelijk is op grond van artikel 33 van deze verordening omtrent de breedte van de gang en het daaruit volgend gebrek aan afdoende draairuimte. Omtrent de afwijking op artikel 21 en 24, zoals opgeworpen in de weigeringsbeslissing van 7 september 2012 van de eerste verzoekende partij, wordt niets gesteld en evenmin wordt beoordeeld of dit een beperkte afwijking is in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

Bovendien stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de afwijking in verband met de smalle gang geen afwijking van beperkte aard vormt omdat “deze de bereikbaarheid van de gebouwdelen en derhalve de leefkwaliteit van het complex hypothekeert”.

Ook over deze afwijking is geen openbaar onderzoek gehouden, noch gemotiveerd waarom dit een beperkte aanpassing is in de zin van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

6.

Het eerste en tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. INJUNCTIE

Overeenkomstig artikel 4.8.2, derde lid, 3° VCRO kan de Raad, naast het bevel om een nieuwe beslissing te nemen binnen een door de Raad te bepalen termijn, de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de herstelbeslissing moeten worden gesteld.

Nu de formaliteit van het openbaar onderzoek onmiskenbaar als een substantiële pleegvorm moet worden aangemerkt, is de Raad van oordeel dat de loutere vernietiging van de bestreden beslissing op zich niet kan volstaan om een wettige beslissing te nemen.

Het komt de Raad dan ook passend voor dat de verwerende partij, alvorens een nieuwe beslissing te nemen, de nodige schikkingen treft om over de aanvraag een openbaar onderzoek te doen organiseren door de eerste verzoekende partij.

Opdat vermeld openbaar onderzoek met de nodige zorgvuldigheid zou kunnen georganiseerd worden en de resultaten ervan evenzeer zorgvuldig kunnen worden beoordeeld, acht de Raad het aangewezen dat aan de verwerende partij een langere termijn dan gebruikelijk wordt gegund om een nieuwe beslissing te nemen. Een termijn van vijf maanden lijkt hiertoe in alle redelijkheid voldoende garanties te bieden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv IPO is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 januari 2013, waarbij aan de verzoekende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een handelsgelijkvloers en een woning tot 6 wooneenheden op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Falconplein 34 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 537 E. .
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de nv IPO en dit binnen een termijn van vijf maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad beveelt conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO de verwerende partij om bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing te handelen zoals bepaald in onderdeel VII van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de nv IPO.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 21 oktober 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,
 met bijstand van
Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS

