

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0056 van 29 september 2015
in de zaak 1213/0789/SA/3/0747

In zake:

1. de heer **Andy VAN KOGELBERG**
2. mevrouw **Gwen VAN DER STEEN**
3. de heer **Jurgen HECHTERMANS**
4. de heer **Leroy WISDOM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter JONGBLOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Laura VALGAEREN

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de cvba **WOONHAVEN ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Christophe COEN
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 210A bus 10
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 augustus 2013, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 15 februari 2013 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij, onder de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van twee appartementsblokken met in totaal 38 sociale woontiteiten.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2660 Hoboken, Rector Vermeylenlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 38, sectie B, nummers 669 N, 669 M, 669 L, 669 K, 712 D, 668 G 2, 669 H, 668 C 2, 668 D 2, 668 H 2, 668 E 2, 668 F 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 18 maart 2014 (nummer S/2014/0041) heeft de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

Het arrest werd aan de partijen betekend met een aangetekende brief van 27 maart 2014.

De verwerende partij heeft met een aangetekende brief van 11 april 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting ingediend.

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

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Yannick BALLON die loco advocaat Pieter JONGBLOET verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Laura VALGAEREN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Naweed AHMADZADAH die loco advocaat Christophe COEN verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

1.

De cvba WOONHAVEN ANTWERPEN verzoekt met een aangetekende brief van 2 oktober 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 december 2013 de tussenkommende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

De tussenkommende partij werd verzocht een afschrift van de akte van aanstelling van de organen over te maken aan de Raad en dit ten laatste op het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld. Met het arrest van 18 maart 2014 (nummer S/2014/0041) heeft de

Raad het verzoek tot tussenkomst evenwel onontvankelijk verklaard voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft en dit tevens bij gebrek aan betaling van het verschuldigde rolrecht zoals hiertoe verzocht met een aangetekende brief van 11 december 2013 van de griffie van de Raad.

2.

De tussenkomende partij heeft geen schriftelijke uiteenzetting neergelegd en heeft aldus geen redenen gegeven waarom de niet-betaling van het rechtens verschuldigde rolrecht als overmacht of een onoverwinnelijke dwaling zou kunnen aangemerkt worden.

Hiernaar opnieuw gevraagd op de zitting van 16 september 2015 diende de raadsman van de tussenkomende partij andermaal het antwoord schuldig te blijven.

Gegeven voorgaande vaststelling dient de Raad noodzakelijk tot de onontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst te besluiten en dit ook voor wat de behandeling van de vordering ten gronde betreft.

IV. FEITEN

Op 23 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 38 sociale appartementen”*.

De aanvraag betreft de afbraak van de bestaande L-vormige hoekgebouwen en de bouw van twee nieuwe appartementsgebouwen met elk 19 appartementen, 7 overdekte parkeerplaatsen en 44 fietsenstalplaatsen. Langs de zijde van de Sint-Bernardsesteenweg hebben de volumes vier bouwlagen onder plat dak, langs de Rector Vermeylenlaan bouwt het volume af naar drie bouwlagen onder hellend dak en op 3,85m van de perceelsgrens tot één bouwlaag onder plat dak. Op de hoeken van elke perceel wordt een onbebouwde zone voorzien voor plantsoen op openbaar domein.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 november 2012 tot en met 21 december 2012, worden vier bezwaarschriften ingediend.

Het Team Stadsbouwmeester verleent op 30 november 2012 een gunstig advies.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen verleent op 12 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen, verleent op 14 december 2012 een gunstig advies.

De brandweer van de stad Antwerpen verleent op 14 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verleent op 20 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 24 januari 2013 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

Beoordeling

De stedenbouwkundige aanvraag omvat de sloop en nieuwbouw van twee appartementsgebouwen gelegen op de hoeken van de Rector Vermeylenlaan en de Sint-Bernardsesteenweg te Hoboken-Antwerpen. Beide gebouwen maken deel uit van de sociale woonwijk 'Stuivenberg'.

De bestaande L-vormige hoekgebouwen, opgebouwd uit drie bouwlagen onder een plat dak, zullen geheel afgebroken worden. Op de vrijgekomen percelen richt men twee nieuwe appartementsgebouwen op met respectievelijk vier bouwlagen en drie bouwlagen.

Gebouw A zal langsheen de Rector Vermeylenlaan opgetrokken worden over drie bouwlagen met een bouwdiepte van ongeveer 17 meter. In dit geheel bevindt zich op het gelijkvloers naast een woonentiteit ook een parkeergarage die plaats biedt aan 7 voertuigen en een fietsenberging. Langsheen de zijde van de Sint-Bernardsesteenweg wordt het gebouw opgetrokken met een extra bouwlaag om de hoek beter te accentueren in het totaal project. De bouwdiepte langs deze zijde bedraagt 14 meter en wordt aangesloten tegen de reeds bestaande bebouwing op het naastgelegen perceel. In het volledige gebouw zullen 19 woonentiteiten gecreëerd worden. De indeling van alle woonentiteiten voldoen aan de hedendaagse normen betreffende woon- en leefkwaliteit. Gebouw B, aan de overzijde van de straat, is het spiegelbeeld van gebouw A. Uit de lezing van de plannen blijkt echter dat de derde verdieping van gebouw B foutief is opgetekend. Daarom zal als voorwaarde in deze stedenbouwkundige vergunning opgelegd worden dat de derde verdieping van gebouw B hetzelfde moet uitgevoerd worden als de derde verdieping van gebouw A, uiteraard in spiegelbeeld.

Langs weerszijde van de Rector Vermeylenlaan worden twee zones ingetekend als “plantsoen stad Antwerpen”. In het advies van de dienst openbaar domein van de stad Antwerpen werd de voorgestelde aanleg, gras met bomen, ongunstig beoordeeld. De bomen zijn reeds voorzien in de straat. Indien het plantsoen stadseigendom blijft, zal de dienst openbaar domein dit plantsoen aanleggen in een waterdoorlatende verharding. Op deze wijze zal dit gedeelte een geheel vormen met de stoep. De aanvrager kan desgewenst ook een aanvraag richten tot AG Vespa om deze twee zones te verwerven en als voortuinzone aan de gelijkvloerse appartementen aan te leggen.

Het ontwerp werd besproken door de welstandcommissie van de stad Antwerpen op 30 november 2012. De architecturale vormgeving en het materiaalgebruik zijn in harmonie met de omgeving. De zwarte kleur van het gevelparament is echter storend aanwezig in het straatbeeld en bijgevolg niet conform de goede ruimtelijke ordening. Hierdoor wordt als bijkomende voorwaarde in de vergunning opgelegd dat de gevels moeten afgewerkt worden in een gevelsteen met ene bruine of een gele kleur.

De voorgestelde bouwvolumes zijn conform de gangbare stedenbouwkundige normen in deze omgeving. Mits rekening te houden met de gestelde voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze vatbaar is voor vergunning.

Conclusie

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend aan de aanvrager die ertoe verplicht is:

- 1. de voorwaarden opgelegd door de brandweer strikt op te volgen;*
- 2. De voorwaarden opgelegd door de provincie Antwerpen, Centrum voor Toegankelijkheid strikt na te leven;*
- 3. de voorwaarden opgelegd door het Agentschap Infrastructuur, Wegen en Verkeer Antwerpen strikt na te leven;*
- 4. De gevels af te werken met een gevelsteen met een bruine of een gele kleur;*
- 5. Een aanvraag te richten aan Vespa voor de verwerking van de twee plantsoenen vooraan de gebouwen, indien de plantsoenen stadseigendom blijven zal de dienst openbaar domein deze aanleggen in een waterdoorlatende verharding zodat ze een geheel vormen met de stoep;*
- 6. de derde verdieping van gebouw B identiek uit te voeren als de derde verdieping van gebouw A, uiteraard in spiegelbeeld.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 15 februari 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en sluit zich ter motivering aan bij het voorwaardelijk gunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 24 januari 2013.

Onder meer de verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 25 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen bevestigt op 10 april 2013 het in eerste aanleg ingenomen standpunt.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. Legaliteit: niet OK

• ...

Toelichting:

- Niet in overeenstemming met de bouwcode wat betreft de omgeving (art. 7):*
 - De bouwdiepte sluit niet aan bij deze van de aanpalende panden langs de Sint-Bernardsesteenweg en dit zowel voor blok A als blok B. De bouwdiepte op zich kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt. Echter is de aansluiting bij de direct aanpalenden niet harmonieus en zorgt deze voor onaantvaardbare hinder. Het links aanpalende pand van blok A vertoont achteraan een insprong in de bouwdiepte in functie van het huidig gebouw op het aanvraagspersceel. In deze aanvraag wordt hiermee geen rekening gehouden en een wand voorzien van 4 verdiepingen hoog over een diepte van 3,80m voorzien tegen de*

perceelsgrens. Dit vormt geen harmonieuze aansluiting en zorgt voor lichtwegname. Bij blok B wordt een grotere bouwhoogte gerealiseerd en ook een veel grotere bouwdiepte. De bouwdiepte van het aanpalende pand is veel minder groot. De bewoners van dit pand zullen een grote 4 verdiepingen hoge wand op hun perceelsgrens krijgen die 5m verder reikt dan de bestaande bebouwing.

- *de zwarte kleur baksteen komt in de omgeving niet voor. Gezien het 2 grote volumes betreft hebben deze een aanzienlijke impact op het straatbeeld. het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur niet in harmonie is met de omgeving en dient aangepast te worden.*
- *Artikel 4.4.1 VCRO kan niet worden toegepast: een afwijking op de harmonie met de omgeving kan niet worden toegestaan omdat de goede ruimtelijke ordening in het gedrang wordt gebracht (zie verder).*
- *gunstig advies van Onroerend Erfgoed*
- *voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer, Toegankelijkheid en AWW: de voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*
- *mer-screening: het project komt voor in het project-mer-besluit op de lijst van Bijlage III, onder rubriek 10b stadsonwikkelpoortproject zodat een mer-screening vereist is: het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.*

9. Goede RO: niet OK

Toelichting:

- *De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. Er komen meerdere appartementsgebouwen voor.*
- *De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van 3 bouwlagen onder plat dak en 2 bouwlagen onder hellend dak. Links aanpalend van blok A bevindt zich een appartementsgebouw van 4 bouwlagen onder plat dak dat tegen de perceelsgrens gedeeltelijk 3 bouwlagen onder plat dak telt. Rechts bevindt zich een halfopen eengezinswoning van 2 bouwlagen onder hellend dak.*
- *Links aanpalend van blok B bevindt zich een halfopen eengezinswoning van 2 bouwlagen onder hellend dak en rechts een aaneengesloten bebouwing van 3 bouwlagen onder plat dak.*

De bouwhoogte van 4 bouwlagen langs de zijde van de Sint-Bernardsesteenweg wordt aanvaardbaar geacht. De volumes bouwen af langs de Rector Vermeylenlaan zodat de bouwhoogte overeenstemt met het bestaande en met de nokhoogte van de woningen in de straat.

De bouwdiepte is zoals hoger vermeld langs de perceelsgrenzen niet harmonieus en zorgt voor onaanvaardbare hinder op de aanpalende percelen. Het standpunt van beroepers kan worden bijgetreden dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zoals ook het geval was bij het verlenen van de vergunning nr. 745 in 2006. De omgeving en stedenbouwkundige visies zijn niet in die mate gewijzigd dat hier geen rekening meer mee moet worden gehouden. Zowel links als rechts ontstaat een smalle koker en kijken de woonaangelegenheden uit op een grote hoge wand wat zorgt voor onaanvaardbaar licht- en zichtwegname. Er kan een gelijkaardige oplossing voorzien worden als bij nr. 745 zodat de aansluiting

optimaal kan gebeuren en geen impact heeft op de leefkwaliteit van de aanpalenden.

Het argument van het college van burgemeester en schepenen dat de aanpalende in de toekomst nog kan uitbreiden kan niet bijgetreden worden gezien deze terugsprong niet voorzien werd omdat een optimale aansluiting werd vereist en omdat vooral naar de bestaande toestand dient gekeken te worden waarbij toekomstige ontwikkelingen niet worden gehypothekeerd.

- de appartementen zijn voldoende ruim en hebben voldoende bergruimte. De appartementen op de verdiepingen hebben echter geen private buitenruimte, enkel een gemeenschappelijke tuin. Een private buitenruimte zou de leefkwaliteit aanzienlijk verhogen.*
- de site is goed bereikbaar met het openbaar vervoer (tram en bus) en met de fiets. De Sint-Bernardsesteenweg is een gewestweg en heeft een grote capaciteit. Er worden slechts 8 appartementen meer gecreëerd. DE bijkomende druk op de omgeving is beperkt. Er worden 14 parkeerplaatsen voorzien en ruime fietsenberging. In het bestaande project was geen parkeerplaats aanwezig. De impact op de mobiliteit wordt aanvaardbaar geacht.*

Om hoger vermelde redenen wordt de aanvraag niet in overeenstemming geacht met de goede aanleg van plaats en de onmiddellijke omgeving. De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening in het gedrang.

...”

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 6 juni 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling

1.

...

3.

De gemeente verordening ‘Bouwcode’ dd. 25 oktober 2010 is van toepassing.

De aanvraag is niet helemaal in overeenstemming met de bepalingen van de bouwcode wat betreft de harmonie met de omgeving (art.7):

- de bouwdiepte sluit niet aan bij deze van de aanpalende panden langs de Sint-Bernardsesteenweg en dit zowel voor blok A als blok B. Het links aanpalende pand van blok A vertoont achteraan een insprong in de bouwdiepte in functie van het huidige gebouw op het aanvraagperceel. Bij blok B wordt een grotere bouwhoogte gerealiseerd en ook een grotere bouwdiepte. De bouwdiepte van het aanpalende pand is minder groot.*
- de zwarte kleur komt in de omgeving niet voor. Het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur dient aangepast te worden.*

4.

Een afwijking op de harmonie met de omgeving kan volgens art. 4.4.1 VCRO worden toegestaan na een openbaar onderzoek en als de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht (zie verder).

5.

De adviezen van de brandweer, Centrum voor Toegankelijkheid en Agentschap Wegen en Verkeer zijn voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.

...

7.

Mer-screening

Het voorliggende project komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst van Bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject waarbij 38 woongelegenheden worden gebouwd met 14 parkeerplaatsen. De bestaande 30 woongelegenheden worden afgebroken. Het nieuwe volume overschrijdt ruim de 1.000m³.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien het voorliggende project niet gelegen is in of in de directe nabijheid van een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied.

Het geplande project is gelegen in een stedelijk gebied waarin woningen en diensten aanwezig zijn. Het betreft de herbouw van een bestaand sociaal huisvestingsproject. gezien de aard, ligging en beperkte omvang van de potentiële effecten t.g.v. het project, zal cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van het project beperkt blijft en de ontsluiting langs de N148 gebeurt. Er komen 8 woongelegenheden bij ten opzichte van de bestaande toestand, maar er worden ook 14 parkeerplaatsen meer voorzien. Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake de afgeleide disciplines geluid en trillingen en lucht. Ook op valk van gezondheid zal de impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding gezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er wordt een voldoende grote hemelwateropvang voorzien met regenwaterrecuperatie. Er is voorzien in een gescheiden aansluiting op de riolering en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Conclusie: het voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is.

8.

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 de 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.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De bouwdiepte, zowel van blok A als van blok B, kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt.

De schaalvergroting situeert zich enkel langs de Sint-Bernardsesteenweg. De bouwdiepte bedraagt +/- 14m50, wat vergelijkbaar is met die van het links aanpalende pand. De privacy naar de aanpalende wordt gewaarborgd.

De zwarte kleur baksteen komt in de omgeving niet voor. Gezien het 2 grote volumes betreft hebben deze een aanzienlijke impact op het straatbeeld. het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur niet in harmonie is met de omgeving en dient aangepast te worden.

De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en met de ruimtelijke ordening van de omgeving

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits naleven van de adviezen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Mevrouw Lieve VITS, de heer Johan VITS, de heer Walter VITS en de heer Kristoff VITS hebben bij aangetekende brief van 23 augustus 2013 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1213/0790/A/3/0748.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt, zoals ook reeds vastgesteld in het arrest van 18 maart 2014 (nummer S/2014/0041), dat de voorliggende vordering tijdig en regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.4.1 VCRO, artikel 7 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen van 25 oktober 2010 (hierna: de Bouwcode), artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, en van het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur.

Zij lichten dit als volgt toe:

“...

Doordat, de bestreden beslissing aangeeft dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bepalingen van de bouwcode, in het bijzonder artikel 7 “harmonie met de omgeving”, doch dat een afwijking op de harmonie met de omgeving kan worden toegestaan volgens artikel 4.4.1 VCRO na openbaar onderzoek en als de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht,

En doordat, de bestreden beslissing besluit dat het aangevraagde in overeenstemming is met “met de in de omgeving bestaande toestand” omdat de bouwdiepte, zowel van blok A als van blok B, in de omgeving bij meerdere panden zou voorkomen,

En doordat, de bestreden beslissing verder gewoonweg stelt dat de schaalvergroting zich enkel situeert langs de Sint-Bernardsesteenweg, waarbij de bouwdiepte +/- 14m50 bedraagt, wat vergelijkbaar zou zijn met die van het links aanpalende pand, en dat de privacy van de aanpalenden wordt gewaarborgd,

Terwijl, eerste onderdeel, artikel 7 van de bouwcode bepaalt dat “in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig moeten worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld”

Terwijl, volgens artikel 4.4.1. VCRO inderdaad kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, doch slechts indien het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening,

Terwijl, uit het tweede onderdeel onmiskenbaar zal blijken dat het aangevraagde geenszins in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, en de Deputatie op geen enkele wijze kon afwijken van de Bouwcode van de Stad Antwerpen,

Terwijl, tweede onderdeel, krachtens artikel 4.3.1. § 1, 1° b) VCRO een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien het aangevraagde niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening,

En terwijl, het Vlaams Parlement, om de voorspelbaarheid in de toepassing van dit criterium te verhogen, heeft beslist om in artikel 4.3.1 § 2 VCRO een aantal beginselen te decreteren aan de hand waarvan de administratieve overheden de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening moeten doorvoeren,

En terwijl, artikel 4.3.1 § 2 VCRO specifiek stelt dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.,

En terwijl, volgens vaststaande rechtspraak Uw Raad zich bij de beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de bevoegde overheid, doch in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd is om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen,

En terwijl, volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State en de eerste rechtspraak van Uw Raad het vereiste vervat in artikel 4.3.1 § 2, 2° inhoudt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening houdt met de ordening in de onmiddellijke omgeving,

En terwijl, vaststaande rechtspraak van Uw Raad zonder meer erkent dat de ordening in de ruime omgeving minder doorslaggevend is en dat zij er alleszins niet toe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de ruimtelijke ordening het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten,

En terwijl, Uw Raad reeds eerder al heeft geoordeeld dat de verwijzing naar de in de omgeving bestaande appartementsgebouwen relevant kan zijn, doch dit niet volstaat als een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, meer specifiek: “ze ontslaat de verwerende partij tevens niet van de verplichting om de impact van het aangevraagde, in het bijzonder voor wat de bouwhoogte en- bouwdiepte betreft, op de aanpalende woningen, waaronder de woning van verzoekende partij, concreet en aan de hand van zekere en concrete gegevens te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. (eigen onderlijning) (RvVb nr. S/2013/0045, 19 maart 2013)

En terwijl, verwerende partij op geen enkele wijze rekening houdt met de bestaande toestand op het links aanpalende perceel, en alleen maar oog heeft voor de in de ruimere omgeving geldende bouwdiepte, zonder daarbij in het bestreden besluit concreet aan te geven naar welke specifieke gebouwen in de omgeving zij verwijst,

En terwijl, verwerende partij enkel poneert dat de bouwdiepte van het aangevraagde +/- 14m50 bedraagt, wat vergelijkbaar zou zijn met die van het links aanpalende, doch daarbij het ook voorbij gaat aan het feit dat de bouwdiepte van het gebouw dat beroepers bewonen, deze volledige bouwdiepte slechts bereikt op een vijftal meter van de perceelsgrens, vermits er precies om aan te sluiten op het nu te slopen gebouw aansluitend op de perceelsgrens een beperking van de bouwdiepte werd opgelegd en bijkomend een afschuining door waar de zogezegd vergelijkbare bouwdiepte van het op te trekken gebouw reeds wordt gerealiseerd op de perceelsgrens,

En terwijl, ook de bouwhoogte (vier bouwlagen) zal worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens d.m.v. een wand van vier verdiepingen hoog, over een diepte van 3m80,

En terwijl, een dergelijke realisatie van de bouwdiepte en bouwhoogte absoluut niet harmonieus aansluit bij het appartementsgebouw nr. 745,

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dd. 16 mei 2013 eveneens uitdrukkelijk heeft gesteld dat het op te trekken appartementsgebouw absoluut niet harmonieus is met het links aanpalende appartementsgebouw waarin beroepers enkele appartementen huren,

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, specifiek ten aanzien van het links aanpalende appartementsgebouw, expliciet het volgende heeft gesteld: “de bouwdiepte sluit niet aan bij deze van de aanpalende panden langs de Sint-Bernardsesteenweg en dit zowel voor blok A als blok B. De bouwdiepte op zich kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt. Echter is de aansluiting bij de direct aanpalenden niet harmonieus en zorgt deze voor onaanvaardbare hinder. Het links aanpalende pand van blok A vertoont achteraan een insprong in de bouwdiepte in functie van het huidig gebouw op het aanvraag perceel. In deze aanvraag wordt hiermee geen rekening gehouden en een wand voorzien van 4 verdiepingen hoog over een diepte van 3,80m voorzien tegen de perceelsgrens. Dit vormt geen harmonieuze aansluiting en zorgt voor lichtwegname.”

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verder het volgende naar voren brengt: “de bouwdiepte is zoals hoger vermeld langs de perceelsgrenzen niet harmonieus en zorgt voor onaanvaardbare hinder op de aanpalende percelen. Het standpunt van beroepers kan worden bijgetreden dat rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zoals ook het geval was bij het verlenen van de vergunning nr. 745 in 2006. De omgeving en stedenbouwkundige visies zijn niet in die mate gewijzigd dat hier geen rekening meer mee moet worden gehouden. Zowel links als rechts ontstaat een smalle koker en kijken de woonaangelegenheden uit op een grote hoge wand wat zorgt voor onaanvaardbaar licht- en zichtwegname. Er kan een gelijkaardige oplossing voorzien worden als bij nr. 745 zodat de aansluiting optimaal kan gebeuren en geen impact heeft op de leefkwaliteit van de aanpalenden.”

En terwijl, uit bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat een dergelijke, niet harmonieuze aansluiting, van het aangevraagde met het links aanpalende appartementsgebouw zal leiden tot onaanvaardbare hinder, en tot een absoluut onaanvaardbare situatie op het vlak van de goede ruimtelijke ordening,

En terwijl, uit de bij de aanvraag gevoegde plannen blijkt dat een wand van 4 verdiepingen hoog over een diepte van 3,80m wordt voorzien tegen de perceelsgrens, wat uiteraard een enorm verlies aan (zon)licht met zich meebrengt voor de bewoners van de appartementen (zowel rechts vooraan als achteraan) op de derde verdieping, en zulks is bevestigd door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar,

En terwijl, de bewoners van deze appartementen vandaag de dag kunnen genieten van een ongestoord uitzicht over het gabariet van het te slopen appartementsgebouw heen,

En terwijl, voornoemde bewoners na de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing pal zullen kijken op een hoge blinde muur die op de perceelsgrens wordt gerealiseerd,

En terwijl, eerste en tweede beroeper eveneens zullen worden geconfronteerd worden met een enorm verlies aan lichtinval langs hun keukenraam en het raam van de leefruimte, en dit ingevolge de verdieping met meer dan drie meter van de scheidingsmuur onmiddellijk rechts van het keukenraam.

En terwijl, dit keukenraam is aangebracht in het overgangsvolume dat diende te worden voorzien in aansluiting op het rechts aanpalende gebouw, dat nu zou worden gesloopt, wordt dit keukenraam op de eerste en tweede verdieping als het ware ingekokerd. Zowel rechts als links ervan is er immers sprake van een uitsprong,

En terwijl, zulks absoluut niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ex artikel 4.3.1. §1 VCRO juncto artikel 4.3.1. § 2 VCRO,

En terwijl, uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat de bestreden beslissing het aangevraagde project op een kennelijk onredelijke wijze heeft getoetst met de onmiddellijk bestaande omgeving en hierbij de verenigbaarheid met de bestaande toestand op de aanpalende percelen op onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld,

En terwijl, derde onderdeel, de vergunningverlenende overheid ten aanzien van de eigenaars bij het optrekken van hun appartementsgebouw in 2006 met het oog op de verenigbaarheid ervan met het naastgelegen volume, dat slechts drie bouwlagen en een beperkter bouwdiepte had, een overgang heeft opgelegd tussen het bestaande – nu te slopen- volume en het op te trekken gebouw.

En terwijl, deze overgang erin bestond dat de vierde bouwlaag slechts kon worden opgetrokken vanaf een afstand van drie meter van de aansluiting met het nu te slopen gebouw. De eerste drie meter werd de hoogte van het gebouw beperkt tot drie bouwlagen en sluit het aan op het gabariet van het nu te slopen gebouw,

En terwijl, voor de bouwdiepte hetzelfde werd opgelegd: over de eerste drie meter werd de bouwdiepte van het bestaande – nu slopen – gebouw gevolgd, waarna de bouwdiepte, middels een afschuining op een diepte van 15 m. werd gebracht,

En terwijl, zulke harmonieuze aansluiting aldus in 2006 zelf is opgelegd door de vergunningverlenende overheid,

En terwijl, de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar volkomen terecht stelt dat bij de beoordeling van verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening dient te worden gehouden met de bestaande toestand, zoals ook het geval was bij het verlenen van de vergunning nr. 745 in 2006, waarbij de omgeving en stedenbouwkundige visies zijn niet in die mate gewijzigd dat hier geen rekening meer mee moet worden gehouden,

En terwijl, zulke werkwijze volledig indruist tegen het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur,

Zodat, de bestreden beslissing de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen, en beginselen van behoorlijk bestuur dermate heeft geschonden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

2.

Artikel 7 van de Antwerpse Bouwcode bepaalt dat ‘in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig moeten worden ontworpen dat zijn met de kenmerken van de omgeving; De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld’

§2 voorziet dat het ‘referentiebeeld’ gevormd wordt door de gebouwde bebouwing die de begrenzing vormt van de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkst zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen worden genoemd.

Qua ‘harmonie’ verklaart de Antwerpse Bouwcode toelichtend (p30)...

3.

Hoofdstuk IV van Titel IV van de VCRO regelt de “afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften”. Artikel 4.4.1, §1 VCRO onder afdeling 1 “Afwijkingsmogelijkheden” bepaalt:...

Het middelonderdeel bevat echter geen enkele inhoudelijke kritiek op het niet verenigbaar zijn van de aanvraag met artikel 4.4.1 VCRO. Zo wordt nergens opgeworpen dat geen openbaar onderzoek zou zijn verricht, de gevraagde afwijkingen niet ‘beperkt’ van aard zouden zijn of het om expliciet niet toegelaten afwijkingen zou gaan.

Ook het beroepschrift van de verzoekende partijen voor verwerende partij bevat geen kritiek op de onverenigbaarheid van de aanvraag met artikel 7 van de Antwerpse Bouwcode. het middel kan dan ook niet begrepen worden als een kritiek op de formele motivering van de beslissing wat de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO betreft, maar kan slechts zo worden begrepen dat de verzoekende partijen de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals door verwerende partijen werd uitgevoerd, aan de kaak te stellen.

Hoewel de toepassing van de afwijkingsregel in de zin van artikel 4.4.1 VCRO in andere omstandigheden op zich niet de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vereist, is dat in het licht van een afwijking op de ‘harmonieregel’ en het beperkt karakter van de afwijking op die harmonieregel die verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand centraal stelt, evident wel aan de orde. Verzoekende partijen omschrijven het middel echter niet dusdanig.

4.

In wat volgt wordt daarom de beweerde strijdigheid van de artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1, §1 VCRO juncto artikel 4.3.1, §2 VCRO en het rechtzekerheids- vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur, weerlegd.

Het valt op dat verzoekende partij op dat punt de motieven van de bestreden beslissing niet bekritiseert, maar de zorgvuldige totstandkoming van de beslissing in vraag stelt.

...

6.

De kennelijke onredelijkheid van de door verzoekende partijen bestreden beslissing kan echter niet uit de bestreden beslissing, noch het administratief dossier blijken.

De bestreden beslissing motiveert op dit punt:...

Uit wat voorafgaat blijkt dat de ordening in de omgeving, waaronder het pand dat verzoekende partijen bewonen, uitgebreid werd beschreven en werd vastgesteld dat er 'harmoniegewijs' achteraan niet helemaal aansluiting wordt genomen met het linksaanpalende perceel, maar dat de aanvraag op dat punt met de bestaande toestand te verenigen is omdat de bouwdiepte ook op het linksaanpalende pand voorkomt en bovendien de privacy gegarandeerd blijft.

Verzoekende partijen tonen de onredelijkheid niet aan van de vaststelling dat de bouwdiepte in de onmiddellijke omgeving bij meerdere panden, waaronder het pand dat verzoekende partijen bewonen, voorkomt. Verzoekende partijen spreken evenmin de redelijkheid van de vaststelling tegen dat de privacy van de aanpalende panden- waaronder dat van verzoekende partijen- gegarandeerd wordt.

Voorts tonen verzoekende partijen met geen enkel vaststaand gegeven aan dat hun licht- en zoninval werkelijk op onaantvaardbare wijze zal verminderen en dat zij werkelijk visuele hinder zullen ondervinden, en zo ja, in welke mate.

Verzoekende partijen tonen de onredelijkheid niet aan van de beslissing waarin verwerende partij oordeelt dat het garanderen van de privacy als gevolg van het optrekken van een niet geheel aaneengesloten constructie aan linkerzijde, kan opwegen tegen de eventuele vermindering aan licht- en zoninval en visuele hinder waarvan verzoekende partijen spreken.

De vergunningsbeslissing van 18 augustus 2006 waarin stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het optrekken van het pand dat verzoekende partijen bewonen met 12 appartementen, een handelsruimte en een dokterspraktijk, is bovendien niet van die aard het betoog van verzoekende partijen te ondersteunen (stuk 10).

Uit het bij de vergunning gevoegde advies van RWO blijkt immers onmiskenbaar dat een harmonieuze aansluiting naar het rechtsaanpalende perceel niet als voorwaarde werd opgelegd maar in de aanvraag was opgenomen, zodat verzoekende partijen niet kunnen schermen met het 'vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel'.

Bovendien blijkt dat het dakterras van waaruit derde en vierde verzoekende partijen een zgn. ongestoord uitzicht over de daken heen zouden hebben, slechts een beperkt dakterras met een breedte van 1,10m betreft waarvan zij volgens de bijgevoegde foto's een deel kennelijk in strijd met de op 18 augustus 2006 afgeleverde vergunning gebruiken (stuk 10):...

Verzoekende partijen onthielden er zich dan ook wijselijk van de op 18 augustus 2006 verleende stedenbouwkundige vergunning als stuk bij te voegen.

Uit de vergunning van 18 augustus 2006 kan daarentegen wel blijken dat de huidige vergunning met 4 bouwlagen en plat dak geenszins als unicum te beschouwen is, en overeenstemt met het aantal bouwlagen dat op de Sint-Bernardsesteenweg voorkomt bij oudere en meer recente gebouwen, waaronder dat van verzoekende partijen.

Het moet dan ook worden vastgesteld dat hinderaspecten als vermindering van lichtinval en privacy- rekening houdend met de bouwdiepte van het linksaanpalende pand steeds

met elkaar zullen conflicteren: een zgn. beperkte 'scheidingsmuur' kan privacy garanderen maar zal lichtinval beperkt doen afnemen, het doortrekken van de zgn. 'insprong' in harmonie met die van het linksaanpalende perceel kan de privacy dan weer op onaanvaardbare wijze in het gedrang brengen.

De vraag blijft echter of de genoemde 'hinderaspecten' in casu de grenzen van het redelijke overschrijden, wat verzoekende partijen niet aantonen.

Het kan dan ook blijken dat slechts een beperkt deel van het aanpalende gebouw maar drie bouwlagen kent, namelijk een 'overgang' van ca 3 meter, waarvan wat het dakterras betreft de vergunning van 18 augustus 2006 voorschrijft dat de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten moeten worden gerespecteerd.

Uit het administratief dossier, waaronder het bezwaarschrift van Vits e.a. dat in het openbaar onderzoek in eerste aanleg (stuk 3c) werd ingediend, kan blijken dat slechts vanuit twee vertrekken (de keuken met een oppervlakte van ca 11m² op de eerste en de tweede verdieping) zijdelings op het nieuw te bouwen appartementsgebouw zal kunnen worden uitgekeken. Ter hoogte van de schuine hoek achteraan het appartementsgebouw dat verzoekende partijen bewonen kan blijken dat het nieuw appartementsgebouw niet rechtstreeks vanuit de ramen in deze hoek kan worden waargenomen. De lichtinval in de overige vertrekken – waaronder de 'woonkamer'- kan door het aangevraagde niet worden beïnvloed, ook rechtstreeks uitzicht op het nieuw te bouwen appartementsgebouw is niet tot nauwelijks mogelijk. Het melodramatisch betoog van verzoekende partijen dat de visuele hinder 'enorm' zal zijn en de vermindering aan zonlicht 'dramatisch', moet dan ook in de hierboven geschetste context worden gelezen en dusdanig genuanceerd.

[afbeelding]

Verzoekende partijen beweren veel, maar staven weinig.

Het kan niet uit het administratief dossier blijken dat het vergunde tot gevolg zal hebben dat in de vertrekken op de vierde verdieping waarvan de ramen en deuren uitgeven op het dak van de derde verdieping richting het rechtsaanpalende perceel en het dakterras, een onaanvaardbare vermindering van licht- en zonlicht zal optreden. Zoals gezegd voegen de gevoegde foto's (fotoreportage bij het inleidende verzoekschrift) van het 'zicht van op het dak van het te slopen appartementsgebouw' niets toe aan het betoog van verzoekende partijen, aangezien zij evident zelf geen zicht hebben van op het dak van het te slopen appartementsgebouw. Als uit de gevoegde foto's één ding wél duidelijk kan blijken is dat verzoekende partijen kennelijk in strijd met de op 18 augustus 2006 verleende vergunning gebruik maken van het dak van de derde verdieping, dat bovendien voor zover het gelegen is in de strook van 1,90m van de zijgrens niet conform de verleende vergunning als groendak werd ingericht. Verzoekende partijen brengen bij hun uiteenzetting niet in rekening dat van het terras op het dak van de derde verdieping sowieso maar voor een breedte van 1,10m gebruik kan worden gemaakt.

De PSA ging in haar verslag van 16 mei 2013 dan ook voorbij aan de stedenbouwkundige vergunning van 18 augustus 2006, met name voor het deel van het dak op de derde verdieping dat als terras kan worden gebruikt alsook wat de 'stedenbouwkundige visie' war de aansluiting met het rechtsaanpalende pand betreft. In de vergunning werd immers niet als voorwaarde opgenomen dat het appartementsgebouw dat verzoekende partijen bewonen moet aansluiten op het rechtsaanpalende appartementsgebouw, die 'aansluiting' maakte deel uit van de aanvraag.

Het zgn. aangehaalde aspect van 'visuele hinder' als gevolg van het niet langer kunnen kijken 'over de daken' heen, moet bovendien in een stedelijke omgeving, waarbij nota bene wordt uitgekeken op oude onverzorgde daken en niet op een groen weids uitzicht zoals verzoekende partijen pogen voor te houden, danig worden genuanceerd.

...

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog:

"...

Het aangevraagde is duidelijk in strijd met artikel 7 van de Bouwcode, evenals met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, wat maakt dat er geen afwijkingen kunnen worden toegestaan op de geldende stedenbouwkundige voorschriften ex artikel 4.4.1 VCRO

Wat de ernst van het eerste middel betreft, verwijzen beroepers naar het schorsingsarrest (...)

Als antwoord op dit schorsingsarrest tracht verweerder spijkers op laag water te zoeken.

Verwerende partij beweert nu dat er wel degelijk voldoende rekening is gehouden met de verscheidene hinderaspecten omdat de beslissing van het College van Burgemeester en schepenen zou aangehecht zijn bij de bestreden beslissing van de Deputatie, en de inhoud ervan de hare zou hebben gemaakt.

Deze redenering gaat uiteraard niet op.

Het administratief beroep heeft immers een devolutieve werking, wat ertoe leidt dat de Deputatie verplicht is om een volledig nieuwe beslissing te nemen, die in de plaats komt van de beslissing van het College van Burgemeester en schepenen.

(...)

Zij is verplicht haar zienswijze afdoende te motiveren, en kan er niet in volstaan om te verwijzen naar een collegebesluit dat door de devolutieve werking van het administratief beroep uit het rechtsverkeer wordt verwijderd.

Het is bovendien onmiskenbaar zo dat de bestreden beslissing op geen enkele wijze nadrukkelijk verwijst naar de inhoud van het College van Burgemeester en Schepenen, voor wat betreft de verscheidene hinderaspecten, en de inhoud daarvan als de hare maakt. In tegendeel zelfs, in de motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt met geen woord gerept over de onaanvaardbare hinder en de inhoud van het collegebesluit daaromtrent.

Het schorsingsarrest heeft eveneens terecht vastgesteld dat de bestreden beslissing niks vermeldt omtrent de specifieke configuratie van het aangevraagde en het niet-harmonieus karakter ervan met het links aanpalende appartementsgebouw.

(...)

De bestreden beslissing gaat volledig voorbij aan het feit dat de bouwdiepte van het gebouw waarin beroepers huurder zijn, deze volledige bouwdiepte slechts bereikt op een vijftal meter van de perceelsgrens, vermits er precies om aan te sluiten op het nu te slopen gebouw aansluitend op de perceelsgrens een beperking van de bouwdiepte werd opgelegd en bijkomend een afschuining door waar de zeggende vergelijkbare bouwdiepte van het op te trekken gebouw reeds wordt gerealiseerd op de perceelsgrens.

Ook de bouwhoogte (vier bouwlagen) zal worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens d.m.v. een wand van vier verdiepingen hoog, over een diepte van 3,80m. De bestreden beslissing vermeldt echter niks over de bouwhoogte van het aangevraagde, en de impact van die bouwhoogte op het aanpalende.

(...)

De onmiddellijke omgeving dient nochtans het eerste uitgangspunt te zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Deze toets is duidelijk niet naar behoren uitgevoerd.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het aangevraagde in strijd is met artikel 7 van de Bouwcode. Wel dat van vermelde bepaling kan worden afgeweken in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO waarbij de verwerende partij meent dat zulks kan, aangezien het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en de verzoekende partijen stellen dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en zij hiertoe in het bijzonder verwijzen naar de bouwdiepte en de hoogte van het beoogde project.

De verwerende partij merkt in dit verband op dat de gehanteerde bouwdiepte bij meerdere panden in de omgeving voorkomt en dat deze vergelijkbaar is met de bouwdiepte van de links aanpalende meergezinswoning waarin de verzoekende partijen woonachtig zijn. De verzoekende partijen betwisten dit en vragen zich af naar welke ‘vergelijkbare’ panden de verwerende partij verwijst. Ze stellen dat geenszins rekening werd gehouden met de in de omgeving bestaande toestand, zijnde de configuratie en het gabarit van hun gebouw, en terwijl bij het ontwerp van hun gebouw wel rekening diende en is gehouden met het thans te slopen gebouw. De verzoekende partijen verwijzen hiertoe naar de stedenbouwkundige vergunning van 18 augustus 2006 en naar de overwegingen in dat verband van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Anders dan de verwerende partij thans lijkt voor te houden, kan het voorliggende debat niet herleid worden tot de vraag of zij in de bestreden beslissing op redelijke en afdoende gronden tot de vaststelling is gekomen dat de privacy van de verzoekende partijen wordt gegarandeerd en dat er zich in de omgeving diverse panden met een vergelijkbare bouwdiepte bevinden, en of de verzoekende partijen in dit verband het tegendeel aantonen. De kern van de discussie is de omstandigheid of de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in concreto zorgvuldig en afdoende heeft beoordeeld en aldus terecht met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kon afwijken van artikel 7 van de Bouwcode.

2.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

3.

De verwerende partij beoordeelt in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“...
Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De bouwdiepte, zowel van blok A als van blok B, kan aanvaardbaar worden geacht in de omgeving omdat deze bij meerdere panden voorkomt.

De schaalvergroting situeert zich enkel langs de Sint-Bernardsesteenweg. De bouwdiepte bedraagt +/- 14m50, wat vergelijkbaar is met die van het links aanpalende pand. De privacy naar de aanpalende wordt gewaarborgd.

De zwarte kleur baksteen komt in de omgeving niet voor. Gezien het 2 grote volumes betreft hebben deze een aanzienlijke impact op het straatbeeld. het standpunt van de welstandscommissie van het college van burgemeester en schepenen kan worden bijgetreden dat deze zwarte kleur niet in harmonie is met de omgeving en dient aangepast te worden.

De aanvraag is bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg en met de ruimtelijke ordening van de omgeving

...”

Onverminderd de vraag of de verzoekende partijen, gelet op de overwegingen zoals vervat in de stedenbouwkundige vergunning van 18 maart 2006, gerechtvaardigde verwachtingen mochten koesteren ten aanzien van de configuratie van een nieuw project ter vervanging van het bestaande pand, is de Raad van oordeel dat geciteerde motivering in redelijkheid niet kan aangemerkt worden als een afdoende, laat staan zorgvuldige, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Uit vermelde beoordeling kan immers niet afgeleid worden of de verwerende partij de impact van het aangevraagde op de aanpalende panden, in het bijzonder het gebouw van de verzoekende partijen, voldoende concreet heeft onderzocht en beoordeeld.

De verwerende partij verwijst met betrekking tot de bouwdiepte weliswaar naar het feit dat deze diepte bij meerdere panden op de Sint- Bernardsesteenweg zou voorkomen, waaronder dat van de verzoekende partijen, en stelt dat hiermee de privacy wordt gewaarborgd. In de beoordeling wordt evenwel geen rekening gehouden met de specifieke configuratie van het pand van de verzoekende partijen en de impact van de bouwhoogte en –diepte van het project op de bezonning en het uitzicht van de verzoekende partijen. Dit klemmt des te meer aangezien zowel tijdens het openbaar onderzoek als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk wordt gewezen op de licht- en zichtwegname voor het aanpalende pand ingevolge het betrokken project.

De verwerende partij had in dat opzicht juist des te concreter dienen te motiveren waarom het project verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand, en meer in het bijzonder met de configuratie van het links aanpalende pand. De bouwhoogte wordt in de beoordeling zelfs onbesproken gelaten. Hoewel op zich niet zonder belang, volstaat het niet te stellen dat de ‘... privacy naar de aanpalende wordt gewaarborgd...’ om de kritiek van de verzoekende partijen, en bij uitbreiding van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, te weerleggen waar zij, gelet op de combinatie van bouwdiepte en –hoogte, wijzen op een aanzienlijk verlies aan (zon)lichtinval en uitzicht en vrezen dat een kokereffect zal ontstaan.

4.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §1, 1° b en §2, eerste lid 1° en 2° VCRO schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

De beoordeling is in die zin tevens onzorgvuldig en onredelijk. De verwerende partij kon dan ook niet zonder meer van oordeel zijn dat met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kon worden afgeweken van artikel 7 van de Bouwcode.

Het middel is dan ook in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba WOONHAVEN ANTWERPEN is onontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 6 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij, onder de door het college van burgemeester en schepenen gestelde voorwaarden, een stedenbouwkundige vergunning verleend is voor het bouwen van twee appartementsblokken met in totaal 38 sociale woontakten op de percelen gelegen te 2660 Hoboken, Rector Vermeylenlaan 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 38, sectie B, nummers 669 N, 669 M, 669 L, 669 K, 712 D, 668 G 2, 669 H, 668 C 2, 668 D 2, 668 H 2, 668 E 2, 668 F 2.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 1.100 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER