

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0472 van 13 augustus 2013  
in de zaak 1112/0128/A/1/0102

*In zake:* de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Johan CLAES  
kantoor houdende te 2550 Kontich, Mechelsesteenweg 160  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marco SCHOUPS  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, De Burburestraat 6-8  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 14 oktober 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 augustus 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 6 mei 2011 gedeeltelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een appartement op de eerste en de tweede verdieping. De deputatie heeft geen stedenbouwkundige vergunning verleend voor de studio op de gelijkvloerse verdieping.

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

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 april 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS, die loco advocaat Johan CLAES verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Marco SCHOUPS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

De heer ██████ vraagt met een op 2 december 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 december 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 28 februari 2011 (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 *“de regularisatie van een meergezinswoning”*.

Op 30 november 1966 is voor het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning.

De aanvraag beoogt de regularisatie van een meergezinswoning met drie woongelegenheden, één op elke verdieping, zoals de woning reeds van in het begin zou gebruikt zijn.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 12 mei 1993 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving', meer bepaald in zone A voor woningen.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 11 maart 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 20 april 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen weigert op 6 mei 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

***Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften***

*De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg, zoals hoger omschreven. Het pand ligt in zone voor wonen met als toegelaten bestemmingen:*

- *eengezinshuizen*
- *woonhuizen voor verblijf en verzorging van, alsmede voor dienstverlening aan bejaarden, mindervaliden en kinderen.*

*De aanvraag voorziet een meergezinswoning.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woonverordening. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:*

*Artikel 57.2 Woon- en slaapkamers, keukens.*

*Woon- en slaapkamers en keukens moeten rechtstreeks daglicht ontvangen langs glasvlakken waarvan de hoogte en de totale oppervlakte voldoende in verhouding staan tot de afmetingen van het lokaal.*

*De verluchting geschiedt langs een voldoende aantal opengaande vakken.*

*Niet rechtstreeks verlichte en verluchte keukens kunnen toegestaan worden mits zij voorzien zijn van een mechanisch dampafvoersysteem en zij niet afgescheiden zijn van een rechtstreeks verlichte en verluchte woonkamer.*

*Gelijkvloerse woon- en slaapkamers moeten gelegen zijn boven kelders of boven een verluchte ruimte van minstens 0,60 meter hoogte of op een laag met degelijke vocht- en warmteïsolatie.*

...

***Beoordeling***

*De aanvraag betreft het regulariseren van 3 appartementen waar eerder een eengezinswoning vergund is. Volgens het geldende bijzonder plan van aanleg is de*

*bestemming meergezinswoning niet toegelaten. De aanvraag komt in eerste instantie daardoor dan ook niet in aanmerking voor vergunning.*

*Bovendien voldoet de aanvraag niet aan artikel 57.2 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. De keuken van het gelijkvloerse appartement beschikt niet over natuurlijke verluchting en verlichting en is bovendien niet opengewerkt naar een aansluitende verblijfsruimte die wel over natuurlijke verluchting beschikt.*

*Uit de laatste vergunning van het pand in kwestie blijkt bovendien dat de bouwdiepte op de tweede verdieping zonder vergunning werd uitgebreid van 9 naar 13 m, hetgeen niet in overeenstemming is met het maximaal toegelaten gabarit van 9 m dat is opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg. Dit bouwvolume overschrijdt bovendien de in de omgeving gangbare en gehanteerde bouwdiepte. Het volume komt bijgevolg niet voor regularisatie in aanmerking.*

### **Conclusie**

*Ongunstig.*

***Het college van burgemeester en schepenen acht de gevraagde werken niet vatbaar voor vergunning op grond van de argumenten, zoals ontwikkeld in het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.***

***BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 6 mei 2011 HET VOLGENDE:***

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.  
..."*

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomen partij op 9 juni 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 juli 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

**8. LEGALITEIT:**                      *niet OK*

### **Overeenstemming:**

- *Gewestplan: wel*
- *BPA: niet*

### **Toelichting:**

*De aanvraag wijkt op verschillende punten af van het BPA. Vooreerst stelt het BPA dat enkel eengezinswoningen zijn toegestaan alsook woonhuizen voor verblijf en verzorging van, alsmede voor dienstverlening aan bejaarden, mindervaliden en kinderen. Het huis in kwestie werd vergund als eengezinswoning maar doet dienst als meergezinswoning met drie appartementen. Derhalve is de aanvraag niet in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.*

Ook qua volume is de woning in strijd met het BPA. De plannen van de oorspronkelijke vergunning d.d. 30/11/1966 (van voor de invoering van het BPA) tonen een eengezinswoning en geen meergezinswoning, met een bouwdiepte van 13,52m op het gelijkvloers en de eerste verdieping en een zolderverdieping, met een diepte van 9m. De woning werd echter uitgevoerd met een bouwdiepte tot op 13,52m op de tweede verdieping zodat achteraan drie volwaardige bouwlagen ontstaan op deze bouwdiepte.

De samengevoegde oppervlakte van bijgebouwen en/of verhardingen mag niet meer bedragen dan 15% van de perceelsoppervlakte. Het terrein heeft een totale oppervlakte van 275m<sup>2</sup>. 15% van dit bedrag is 41,25m<sup>2</sup>. De 'garage' heeft een oppervlakte van ongeveer 50m<sup>2</sup>. De overige bijgebouwen zijn dan nog niet meegeteld. Deze bijgebouwen dienen gesloopt te worden. De 'garage' dient in oppervlakte tot 41m<sup>2</sup> beperkt te worden.

De 'garage' mag ook alleen als tuinberging benut worden daar in het BPA gesteld wordt dat doorritten naar de achtertuin enkel zijn toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minstens 9m, wat hier niet het geval is. Aangezien er geen doorrit kan zijn, kunnen er in deze ruimte achteraan op het terrein ook geen wagens gestald staan.

Verder wijkt ook de dakkapel in de voorgevel af van de voorschriften van het BPA. Een dakkapel dient een afstand van 1m aan te houden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen, doch de uitgevoerde dakkapel bevindt zich nagenoeg over de ganse perceelsbreedte. Op de oorspronkelijke vergunning werd ook een dakkapel ingetekend in het hellende dak aan de straatzijde, doch deze dakkapel respecteert wel een afstand van 1m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen, wat in werkelijkheid dus niet het geval is.

De woning voldoet niet aan de bouwcode van de stad Antwerpen, voor wat betreft het gelijkvloerse appartement. Dit appartement voorziet een keuken te midden van de woning, waarbij totaal geen rechtsreeks daglicht binnen kan komen. Indien de keuken wordt geïntegreerd bij de woonruimte, zoals beroeper als alternatief voorstelt, zal nog steeds een erg donkere ruimte worden gecreëerd daar de keuken zich dan nog steeds op meer dan 6,5m van het raam in de voorgevel bevindt.

Uit het inplantingsplan van de oorspronkelijke aanvraag blijkt dat de garage, noch de overige bijgebouwen achteraan in de tuin, over een vergunning beschikken. Ook dient de vraag gesteld te worden hoe de garage in de achtertuin wordt benut daar de doorgang op het gelijkvloers toch zeker niet als doorrit voor een wagen benut wordt of kan worden (gezien de voordeur en de trap). Bovendien zou dit conform het BPA niet toegestaan kunnen worden aangezien een doorrit enkel kan worden toegestaan voor woningen met een gevelbreedte van minstens 9m. De garage kan dan ook alleen als tuinberging benut worden en mag slechts een oppervlakte hebben niet groter dan 15 % van de totale perceelsoppervlakte. Deze bedraagt ongeveer 275m<sup>2</sup>. De tuinberging mag bijgevolg niet groter zijn dan 41,25m<sup>2</sup>. De voorziene 'garage' heeft een oppervlakte van ongeveer 50m<sup>2</sup> en is bijgevolg groter dan toegestaan is conform het BPA.

**9. GOEDE RO:** niet OK

#### **Toelichting:**

De afweging betreffende de goede ruimtelijke ordening wordt reeds gemaakt met de toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het BPA en de bouwcode. Uit de foto's blijkt bovendien dat door de grotere uitvoering van de bouwdiepte en bouwhoogte, de achterzijde van de woning niet meer in verhouding staat tot de aanpalende woningen

*die slechts uit één bouwlaag en zolderverdieping onder hellend dak bestaan. De te regulariseren achtergevel is maar liefst 5m hoger dan de achtergevels van de aanpalende woningen. Er dient derhalve geconcludeerd te worden dat de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt door voorliggende aanvraag.*

*Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het appartement op de gelijkvloerse verdieping een lage woonkwaliteit heeft. Men betreedt het appartement vanuit de gemeenschappelijke doorgang rechtstreeks in de kleine keuken die tevens toegang biedt tot de slaapkamer, leefruimte én de douchecel met toilet. Deze badkamer heeft geen deur zodat men in feite kan spreken van een toilet in de keuken. De keuken ontvangt ook geen rechtstreeks daglicht. Dit is absoluut onaanvaardbaar.*

*Zoals blijkt uit de voorschriften van het BPA is de zogenaamde 'garage' te groot. Ook de aaneenrijging van koterijen in de tuin, palend aan de 'garage' kunnen niet aanvaard worden, daar zij zowel de tuinzone van de woning zelf belasten alsook een hinder vormen voor de aanpalende tuin. Al deze bijgebouwen in de tuin brengen de verhouding van de bebouwde oppervlakte tegenover de tuinzone uit evenwicht.*

*Uit het voormelde kan besloten worden dat zowel de functie meergezinswoning, als de bouwdiepte op de verdiepingen onaanvaardbaar zijn, dat de leefkwaliteit van het gelijkvloerse appartement te wensen overlaat en dat de bijgebouwen achteraan de tuinzone belasten en in oppervlakte groter zijn dan 15% van de totale perceelsoppervlakte. Derhalve kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Na de hoorzitting op 2 augustus 2011 beslist de verwerende partij op 4 augustus 2011 als volgt het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen voor een appartement op de eerste en de tweede verdieping:

*“ ...*

*Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving' d.d. 12/05/1993 situeert de aanvraag zich in zone A voor woningen.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.*

*De aanvraag wijkt op verschillende punten af van het BPA. Vooreerst stelt het BPA dat enkel eengezinswoningen zijn toegestaan alsook woonhuizen voor verblijf en verzorging van, alsmede voor dienstverlening aan bejaarden, mindervaliden en kinderen. Het huis in kwestie werd vergund als eengezinswoning maar doet dienst als meergezinswoning met drie appartementen. Derhalve is de aanvraag niet in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.*

*Ook qua volume is de woning in strijd met het BPA. De plannen van de oorspronkelijke vergunning d.d. 30/11/1966 (van voor de invoering van het BPA) tonen een eengezinswoning en geen meergezinswoning, met een bouwdiepte van 13,52m op het gelijkvloers en de eerste verdieping en een zolderverdieping, met een diepte van 9m. De woning werd echter uitgevoerd met een bouwdiepte tot op 13,52m op de tweede verdieping zodat achteraan drie volwaardige bouwlagen ontstaan op deze bouwdiepte.*

*De samengevoegde oppervlakte van bijgebouwen en/of verhardingen mag niet meer bedragen dan 15% van de perceelsoppervlakte. Het terrein heeft een totale oppervlakte*

van 275m<sup>2</sup>. 15% van dit bedrag is 41,25m<sup>2</sup>. De 'garage' heeft een oppervlakte van ongeveer 50m<sup>2</sup>. De overige bijgebouwen zijn dan nog niet meegeteld. Deze bijgebouwen dienen gesloopt te worden. De 'garage' dient in oppervlakte tot 41m<sup>2</sup> beperkt te worden.

De 'garage' mag ook alleen als tuinberging benut worden daar in het BPA gesteld wordt dat doorritten naar de achtertuin enkel zijn toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minstens 9m, wat hier niet het geval is. Aangezien er geen doorrit kan zijn, kunnen er in deze ruimte achteraan op het terrein ook geen wagens gestald staan.

Verder wijkt ook de dakkapel in de voorgevel af van de voorschriften van het BPA. Een dakkapel dient een afstand van 1m aan te houden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen, doch de uitgevoerde dakkapel bevindt zich nagenoeg over de ganse perceelsbreedte.

De woning voldoet niet aan de bouwcode van de stad Antwerpen, voor wat betreft het gelijkvloerse appartement. Dit appartement voorziet een keuken te midden van de woning, waarbij totaal geen rechtsreeks daglicht binnen kan komen. Indien de keuken wordt geïntegreerd bij de woonruimte, zoals beroeper als alternatief voorstelt, zal nog steeds een erg donkere ruimte worden gecreëerd daar de keuken zich dan nog steeds op meer dan 6,5m van het raam in de voorgevel bevindt.

Uit het inplantingsplan van de oorspronkelijke aanvraag blijkt dat de garage, noch de overige bijgebouwen achteraan in de tuin, over een vergunning beschikken. Ook dient de vraag gesteld te worden hoe de garage in de achtertuin wordt benut daar de doorgang op het gelijkvloers toch zeker niet als doorrit voor een wagen benut wordt of kan worden (gezien de voordeur en de trap).

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

De afweging betreffende de goede ruimtelijke ordening wordt reeds gemaakt met de toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het BPA en de bouwcode. Uit de foto's blijkt bovendien dat door de grotere uitvoering van de bouwdiepte en bouwhoogte, de achterzijde van de woning niet meer in verhouding staat tot de aanpalende woningen die slechts uit één bouwlaag en zolderverdieping onder hellend dak bestaan. De te regulariseren achtergevel is maar liefst 5m hoger dan de achtergevels van de aanpalende woningen. Er dient derhalve geconcludeerd te worden dat de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt door voorliggende aanvraag.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het appartement op de gelijkvloerse verdieping een lage woonkwaliteit heeft. Men betreedt het appartement vanuit de gemeenschappelijke doorgang rechtstreeks in de kleine keuken die tevens toegang biedt tot de slaapkamer, leefruimte én de douchecel met toilet. Deze badkamer heeft geen deur zodat men in feite kan spreken van een toilet in de keuken. De keuken ontvangt ook geen rechtstreeks daglicht. Dit is absoluut onaanvaardbaar.

Zoals blijkt uit de voorschriften van het BPA is de zogenaamde 'garage' te groot. Ook de aaneenrijging van koterijen in de tuin, palend aan de 'garage' kunnen niet aanvaard worden, daar zij zowel de tuinzone van de woning zelf belasten alsook een hinder vormen voor de aanpalende tuin. Al deze bijgebouwen in de tuin brengen de verhouding van de bebouwde oppervlakte tegenover de tuinzone uit evenwicht.

Uit het voormelde kan besloten worden dat zowel de functie meergezinswoning, als de bouwdiepte op de verdiepingen onaanvaardbaar zijn, dat de leefkwaliteit van het

gelijkvloerse appartement te wensen overlaat en dat de bijgebouwen achteraan de tuinzone belasten en in oppervlakte groter zijn dan 15% van de totale perceelsoppervlakte. Derhalve kan de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komen.

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is niet in overeenstemming met decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag is in strijd met de bepalingen van het geldende BPA.***

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

...

**BESLUIT:**

***Artikel 1 – Het beroep van [REDACTED], vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 6 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen, waarbij de vergunning tot de regularisatie van een meergezinswoning wordt geweigerd, op een terrein, gelegen [REDACTED] te [REDACTED], [REDACTED], wordt gedeeltelijk ingewilligd en vergunning wordt verleend voor een appartement op de eerste en de tweede verdieping overeenkomstig de voorgebrachte plannen. Geen vergunning wordt verleend voor de studio op de gelijkvloerse verdieping. De bouwvallige garage dient volledig te worden gesloopt.***  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 15 september 2011 betekend aan de verzoekende partij, die dan ook tijdig beroep heeft ingesteld bij aangetekend schrijven van 14 oktober 2011.

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

De verzoekende partij beschikt krachtens artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van het beroep bij de Raad, over het rechtens vereiste belang om bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad aanvaardt tevens dat uit artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 5° VCRO niet alleen het belang van de verzoekende partij blijkt, maar ook diens hoedanigheid en meer bepaald diens procesbevoegdheid om bij de Raad beroep in te stellen.



## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### Enig middel

#### *Standpunt van de partijen*

In haar enig middel roept de verzoekende partij de schending in van de materiële motiveringsplicht, artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (formele motiveringswet), het beginsel van de aanwezigheid van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel, artikel 1.1.4 en artikel 4.3.1 VCRO, het bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving', goedgekeurd bij KB van 12 mei 1993, artikel 57.2 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening en artikel 4.7.23 VCRO.

De verzoekende partij voert vooreerst aan dat het beschikkend gedeelte van de bestreden beslissing volledig tegenstrijdig is met het overwegend gedeelte ervan, waarin de verwerende partij stelt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en ook op diverse punten afwijkt van het bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving'.

Volgens de verzoekende partij blijkt uit het overwegend gedeelte van de bestreden beslissing dat de verwerende partij in gebreke blijft afdoende te motiveren waarom zij een vergunning verleent.

De verzoekende partij betoogt verder dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de bestemming en met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving', strijdig is met artikel 57.2 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening en, met betrekking tot het gelijkvloers appartement, niet in overeenstemming is met de bouwcode van de stad Antwerpen.

Tenslotte is de aanvraag, volgens de verzoekende partij, strijdig met een goede ruimtelijke ordening.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de strijdigheid van de aanvraag met het bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving' en met de bouwcode van de stad Antwerpen:

*“De aanvraag wijkt op verschillende punten af van het BPA. Vooreerst stelt het BPA dat enkel eengezinswoningen zijn toegestaan alsook woonhuizen voor verblijf en verzorging van, alsmede voor dienstverlening aan bejaarden, mindervaliden en kinderen. Het huis in kwestie werd vergund als eengezinswoning maar doet dienst als meergezinswoning met drie appartementen. Derhalve is de aanvraag niet in overeenstemming met de bepalingen van het BPA.*

*Ook qua volume is de woning in strijd met het BPA. De plannen van de oorspronkelijke vergunning d.d. 30/11/1966 (van voor de invoering van het BPA) tonen een eengezinswoning en geen meergezinswoning, met een bouwdiepte van 13,52m op het gelijkvloers en de eerste verdieping en een zolderverdieping, met een diepte van 9m. De woning werd echter uitgevoerd met een bouwdiepte tot op 13,52m op de tweede verdieping zodat achteraan drie volwaardige bouwlagen ontstaan op deze bouwdiepte. De samengevoegde oppervlakte van bijgebouwen en/of verhardingen mag niet meer bedragen dan 15% van de perceelsoppervlakte. Het terrein heeft een totale oppervlakte*

van 275m<sup>2</sup>. 15% van dit bedrag is 41,25m<sup>2</sup>. De 'garage' heeft een oppervlakte van ongeveer 50m<sup>2</sup>. De overige bijgebouwen zijn dan nog niet meegeteld. Deze bijgebouwen dienen gesloopt te worden. De 'garage' dient in oppervlakte tot 41m<sup>2</sup> beperkt te worden.

De 'garage' mag ook alleen als tuinberging benut worden daar in het BPA gesteld wordt dat doorritten naar de achtertuin enkel zijn toegelaten voor woningen met een gevelbreedte van minstens 9m, wat hier niet het geval is. Aangezien er geen doorrit kan zijn, kunnen er in deze ruimte achteraan op het terrein ook geen wagens gestald staan.

Verder wijkt ook de dakkapel in de voorgevel af van de voorschriften van het BPA. Een dakkapel dient een afstand van 1m aan te houden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen, doch de uitgevoerde dakkapel bevindt zich nagenoeg over de ganse perceelsbreedte.

De woning voldoet niet aan de bouwcode van de stad Antwerpen, voor wat betreft het gelijkvloerse appartement. Dit appartement voorziet een keuken te midden van de woning, waarbij totaal geen rechtsreeks daglicht binnen kan komen. Indien de keuken wordt geïntegreerd bij de woonruimte, zoals beroeper als alternatief voorstelt, zal nog steeds een erg donkere ruimte worden gecreëerd daar de keuken zich dan nog steeds op meer dan 6,5m van het raam in de voorgevel bevindt."

Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing:

"De afweging betreffende de goede ruimtelijke ordening wordt reeds gemaakt met de toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het BPA en de bouwcode. Uit de foto's blijkt bovendien dat door de grotere uitvoering van de bouwdiepte en bouwhoogte, de achterzijde van de woning niet meer in verhouding staat tot de aanpalende woningen die slechts uit één bouwlaag en zolderverdieping onder hellend dak bestaan. De te regulariseren achtergevel is maar liefst 5m hoger dan de achtergevels van de aanpalende woningen. Er dient derhalve geconcludeerd te worden dat de goede ruimtelijke ordening geschaad wordt door voorliggende aanvraag.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het appartement op de gelijkvloerse verdieping een lage woonkwaliteit heeft. Men betreedt het appartement vanuit de gemeenschappelijke doorgang rechtstreeks in de kleine keuken die tevens toegang biedt tot de slaapkamer, leefruimte én de douchecel met toilet. Deze badkamer heeft geen deur zodat men in feite kan spreken van een toilet in de keuken. De keuken ontvangt ook geen rechtstreeks daglicht. Dit is absoluut onaanvaardbaar."

De Raad oordeelt dat de gedeeltelijke inwilliging van het administratief beroep van de tussenkomende partij, door, overeenkomstig de voorgebrachte plannen, een vergunning te verlenen voor een appartement op de eerste en op de tweede verdieping, in strijd is met de overwegingen zelf van de bestreden beslissing, meer bepaald dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de decretale en reglementaire bepalingen, in strijd met de bepalingen van het geldende bijzonder plan van aanleg en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet kan worden aanvaard.

De overwegingen in de bestreden beslissing met betrekking tot de strijdigheid van de aanvraag met het bijzonder plan van aanleg 'Hagelkruis en omgeving', met de wooncode van de stad Antwerpen en de onverenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, wekken minstens de indruk dat de verwerende partij het administratief beroep helemaal niet zal inwilligen.

De Raad oordeelt dan ook dat de motivering van de bestreden beslissing aangetast is door een interne strijdigheid en dat de motieven van de verwerende partij om toch nog gedeeltelijk een vergunning te verlenen, onduidelijk zijn.

Het enig middel is dan ook gegrond.

#### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 4 augustus 2011, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een appartement op de eerste en de tweede verdieping en geen stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor een studio op de gelijkvloerse verdieping op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij.
4. Er zijn geen kosten, gelet op de vrijstelling voor de betaling van het griffierecht, verleend aan de verzoekende partij op grond van artikel 9 van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 mei 2009 tot regeling van sommige aspecten van de organisatie en werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS