

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 maart 2018 met nummer RvVb/A/1718/0676
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0766/A

Verzoekende partij de heer **Bruno DEBELIE**

vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn
BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018
Antwerpen, Mechelsesteenweg 64

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

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2016.

De deputatie heeft het administratief beroep van de aanvrager tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 24 mei 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning verleend, op een perceel gelegen te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Legerstraat 73 en met als kadastrale omschrijving afdeling 43, sectie A, nummer 430G.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 februari 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De aanvrager dient op 16 januari 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een wijziging van een verkavelingsvergunning (WI/1991/V/0008), die werd verleend op 23 december 1992.

De aanvraag betreft de wijziging van de voorschriften van lot 13 en beoogt het oprichten van een garage in de bouwvrije zijtuinstrook op een alternatieve wijze dan thans voorzien in de verkavelingsvoorschriften.

Het voorwerp van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing als volgt omschreven:

“ ...

De huidige verkavelingsvoorschriften voorzien de mogelijkheid tot het oprichten van een garage in de zijtuinstrook met een voorgevelbouwlijn die min. 5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw moet liggen en een achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn, die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook.

Bovendien dient bij oprichting op de zijperceelsgrens een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring te worden voorgelegd waaruit blijkt dat:

- *hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;*
- *het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in het zelfde gevelmateriaal.*

De voorliggende verkavelingswijziging voorziet de mogelijkheid om een garage op te richten in de bouwvrije zijtuinstrook met een voorgevel op 0,5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, een maximale diepte van 17 m en een maximale breedte van 3 m toe te laten.

...”

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 maart 2013 tot 14 april 2013, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 3 mei 2013 een ongunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen weigert op 24 mei 2013 een wijziging van de verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Inventaris van de bezwaarschriften

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd 1 individueel bezwaar ingediend, handelend over de wegneming van licht in de aanpalende zijtuinstrook, het verminderd uitzicht vanuit de woning en het verstoren van de harmonie in het straatbeeld.

Bespreking van de bezwaarschriften

Het bezwaarschrift bevat een bijgevoegd plan waaruit blijkt dat de woning van de aanpalende buur een voortuinstrook heeft van 9 meter in plaats van de gebruikelijke 6 meter. Vermits de woning van de aanvrager van de verkavelingswijziging slechts over een voortuinstrook beschikt van 6 meter zal de voorgevelbouwlijn van de garage na uitbreiding zich 2,5 meter voor de voorgevelbouwlijn bevinden van de woning, gelegen Legerstraat 75. Bijgevolg zal deze constructie een verstorend element zijn, zowel op het vlak van lichtwegname als op het vlak van harmonie in het straatbeeld. Bovendien blijkt uit de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften bijgevoegd bij het verkavelingsplan van 23 december 1992 dat garages slechts kunnen worden opgericht op minimaal 5 meter achter de bouwlijn. Uit de bijzondere voorschriften blijkt evenwel dat garages dienen opgericht te worden op 9 meter achter de voorgevelbouwlijn. De verkavelingswijziging stelt een voorgevelbouwlijn van de garage voor op 0,50 meter achter de voorgevelbouwlijn van de woning. In beide gevallen is het verkavelingsplan strijdig met de voorschriften en schaadt de verkavelingswijziging de algemene toegepaste norm om garages in zijtuinstroken merkkelijk dieper op te richten dan 0,50 meter achter de voorgevelbouwlijn van. Het oprichten van garages met een totale diepte van 17 meter strookt eveneens niet met de algemene norm inzake het oprichten van constructies in zijtuinstroken waarin bijgebouwen kunnen opgericht worden. Het bezwaarschrift wordt bijgevolg ontvankelijk verklaard en is gegrond.

...

Beoordeling

...

De verkavelingswijziging heeft betrekking op het uitbreiden van de garage in zijtuinstrook met 7 meter tot een diepte van 17 meter (artikel 2.2.A).

De verkavelingswijziging wordt ingediend omdat de aangevraagde bestemmingswijziging niet onder het toepassingsbereik van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening valt. Meer bepaald wordt een essentieel onderdeel van het verkavelingsplan gewijzigd waardoor een verkavelingswijziging zich opdringt.

Artikel 2.2.A van de stedenbouwkundige voorschriften heeft betrekking op het beperken van de garage in zijtuinstrook volgens het verkavelingsplan tot een diepte van 6 meter op te richten op 9 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw. De verkavelingswijziging heeft betrekking op het uitbreiden van de bestaande garage met 7 meter op te richten op 0,50 meter achter de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw.

Het perceel is gelegen binnen het stedelijk gebied en de structuur van het gebied is reeds grotendeels bepaald door de aanwezige bebouwing, infrastructuur en landschappelijk elementen. De bestaande bebouwing werd opgericht in uitvoering van de algemene en bijzondere voorschriften behorende bij de verkaveling binnen het gebied.

Bij het voorstel om de oppervlakte van de garage te wijzigen door de bestaande garage uit te breiden met 7 meter wordt in de motivatienota verwezen dat de uitbreiding geen wezenlijke invloed zal hebben op het straatbeeld. Dit is manifest onjuist. Uit de fotodocumentatie blijkt dat de aanpalende buur geen garage heeft, maar deze wel inpandig beschikt over een dubbele garage. Bij het verlenen van een eventuele vergunning zou de constructie 2,5 meter verder komen dan de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning, gelegen Legerstraat 75. Niet alleen wordt hierdoor het vrije uitzicht vanuit de woning in ernstige mate beperkt maar wordt het straatbeeld hierdoor gehypothekerd. Het straatbeeld vertoont immers een afwisselend patroon van gekoppelde hoofdgebouwen met zijtuinstroken die al dan niet bebouwd met een garage op respectabele afstand van

de voorgevelbouwlijn. Door het verlenen van een vergunning komt het evenwicht in het gedrang. Bijgevolg is deze constructie niet inpasbaar in de omgeving en is de aanvraag tot wijziging van de verkaveling niet voor vergunning vatbaar.

Samenvatting

De aangevraagde wijzigingen spiegelen zich niet aan het schaalniveau van de bestaande ruimtelijke structuur en is niet verenigbaar met de ruimtelijke context.

Conclusie

De aanvraag tot wijziging van de verkavelingvergunning voor lot 13 kan niet verleend worden aan de aanvrager.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij:

- de bespreking van het ingediende bezwaar zoals geformuleerd in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt deze beoordeling tot zijn eigen standpunt;

- het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot zijn eigen motivering.

...

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 4 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te weigeren.

De verwerende partij beslist op 12 september 2013 om het administratief beroep in te willigen en een wijziging van de verkavelingsvergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen.

2.

Bij arrest nr. RvVb/A/1516/0679 van 23 februari 2016 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 12 september 2013 omwille van een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. In dit arrest wordt het volgend bevel opgelegd:

“Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO in acht te nemen en, in het bijzonder, de aspecten van goede ruimtelijke ordening die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken.”

3.

Het dossier wordt door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 26 mei 2016, waarin opnieuw wordt voorgesteld om een verkavelingsvergunning te weigeren. Het verslag luidt onder meer als volgt:

“...

Het project is vreemd aan zijn omgeving en breekt de bestaande harmonie.

Het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit louter vrijstaande bebouwingen. Hierbij werd ofwel tussen de

gebouwen een gekoppelde garage opgericht, ofwel bleven de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrij. Enkel tussen huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook.

De inplanting beknot het vrijstaande karakter van de woning.

Strikt functioneel gezien past een garage in de bouwvrije zijtuinstrook van een perceel in woongebied. Het is echter gebruikelijk om de voorgevel van een dergelijke garage over enige diepte te laten inspringen t.o.v. de voorgevelbouwlijn, om zo het open karakter van de zijgevel te benadrukken.

In de oorspronkelijke verkaveling wordt deze insprong bepaald op min. 5 m, waardoor steeds een gedeeltelijke onbebouwde zijtuinruimte wordt gevrijwaard. Het project voorziet echter een volledige bebouwing van de bouwvrije zijtuinstrook mits een lichte insprong van 0,5 m. De bebouwing wordt bovendien ook toegelaten tot ver achter het hoofdgebouw.

Dergelijk gebruik van de zijtuinstrook vermengt het hoofdgebouw en de zijtuinstrook, waardoor het vrijstaande karakter wordt beknot.

De inplanting beperkt het zichtsveld van de rechts aanpalende woning.

Bovendien wordt de voorgevelbouwlijn voorzien voor de voorgevelbouwlijn van de rechts aanpalende woning die conform de huidige verkavelingsvoorschriften dieper werd ingeplant t.o.v. de rooilijn dan het hoofdgebouw van de voorliggende aanvraag. Hierdoor wordt niet alleen een aritmisch geheel gevormd, maar wordt ook het gezichtsveld vanuit de rechtsaanpalende woning sterk verminderd. Precies daarom werd tijdens het openbaar onderzoek bezwaar ingediend.

Het project overschrijdt dan ook de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, van het perceel en van het aanpalende perceel.

...”

Na de hoorzitting van 31 mei 2016 beslist de verwerende partij op 2 juni 2016 opnieuw om het administratief beroep in te willigen en een vergunning tot het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

“ ...

De deputatie oordeelt dat het project inpasbaar is in zijn omgeving.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn verslag van 26 mei 2016 dat het project vreemd zou zijn aan de omgeving en de bestaande harmonie zou breken.

De deputatie treedt dit standpunt niet bij.

Het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit 7 vrijstaande bebouwingen (waarvan 1 gericht naar de kruisende Koornbloemstraat. Bij deze 7 woningen komt zowel bij huisnr. 65 als bij huisnummer 73 (= ca. 28,57% van de bebouwing in deze strook) een garage voor in de zijtuinstrook die niet gekoppeld werd aan een garage of andere constructie op het aanpalende lot.

In de ruimere omgeving komt ook ter hoogte van het kruispunt Fortstraat-Legerstraat en ter hoogte van de Berkenveldstraat 65, met het perceel aan de hoek Koornbloemstraat een garage voor die op de perceelsgrens werd opgericht, maar niet tegen een aanpalende constructie.

Hieruit moet besloten worden dat garages in de zijtuinstrook kunnen worden voorzien, zonder koppeling met constructies op aanpalende percelen.

De deputatie treedt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet bij in zijn standpunt dat de inplanting het vrijstaande karakter van de woning beknót.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in zijn verslag van 26 mei 2016 (samengevat) dat de inplanting van de voorgevel van de garage, gelijk met de voorgevel van het hoofdgebouw het vrijstaande karakter van de woning aantast.

De deputatie oordeelt hierover dat er een duidelijk onderscheid blijft bestaan tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw in de zijtuinstrook gezien het verschil in de maximaal toegestane bouwhoogte.

Door dit onderscheid blijft ook duidelijk aangegeven wat het hoofdgebouw is en welke typologie dit hoofdgebouw beschrijft.

De deputatie oordeelt dat daardoor het vrijstaande karakter niet in het gedrang komt.

De deputatie oordeelt dat de inplanting het zichtsveld van de rechts aanpalende niet significant beperkt.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde in zijn verslag van 26 mei 2016 (samengevat) dat het mogelijks inplanten van een garage voor de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning, mogelijks hinder geeft op het uitzicht van de rechts aanpalende woning.

De deputatie aanvaardt dat de mogelijkheid tot hinder bestaat, maar betwist dat deze zichtwegname de normale burenhinder overschrijdt. Het is immers inherent aan een woonomgeving dat gebouwen op aanpalende percelen elkaar het zicht deels ontnemen.

Dat de aanpalende tijdens een openbaar onderzoek over dit punt bezwaar heeft ingediend, is op zich onvoldoende om te oordelen dat deze hinder de normale burenhinder zou overschrijden.

De deputatie oordeelt echter dat, indien de maximale bouwdiepte zou worden benut voor de oprichting/uitbreiding van een garage, de zichtwegname vanuit de woning van de rechts aanpalende echter beperkt zal blijven. Deze garage bevindt zich enkel op de gelijkvloerse verdiepingen en hindert daardoor het zicht vanop de eerste verdieping niet. T.o.v. de woonruimtes van de aanpalende woning op het gelijkvloers moet gesteld worden dat enkel 2 ramen in matglas (glasdals uitkijk nemen op de garage. Schuin zou het zicht voornamelijk ontomen worden indien de aanpalende zich in de garage bevindt met openstaande poort.

De leefruimtes van de aanpalende woning bevinden zich echter aan de andere zijde van het perceel.

Op basis van het voorgaande oordeelt de deputatie dat de zichtwegname beperkt is en daardoor de normale burens hinder niet overschrijdt.

De verspringend voorgevelbouwlijn van de garage wordt verantwoord door de ligging nabij een bocht in de Legerstraat.

De ligging van beide percelen nabij een bocht leidt er toe dat de voorgevelbouwlijnen van beide hoofdgebouwen verspringen t.o.v. elkaar. Deze vormgeving en ligging van de percelen verantwoordt het gebruik van verspringende voorgevels van eventuele garages in de zijtuinstroken, aangezien op deze manier een vloeiende overgang kan worden gecreëerd tussen de gehanteerde voorgevelbouwlijnen.

Ook komt dergelijke situatie nog voor in de ruime omgeving. Zo is ook op het perceel, Koornbloemstraat 233 de garage opgericht voor de voorgevel van het hoofdgebouw op het aanpalende perceel Koornbloemstraat 231. Deze percelen bevinden zich op ca. 83 m van de aanvraagssite.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij voert twee middelen aan.

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van Antwerpen en van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Overeenkomstig art. 4.3.1, §1 VCRO dient de vergunningverlenende overheid de vergunning te weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften:

... ”

De aanvraag is gelegen in de Legerstraat te Wilrijk. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bouwcode (hierna Bouwcode) is bijgevolg op de aanvraag van toepassing. De aanvraag dient aan de voorschriften van de Bouwcode te worden getoetst. Dit wordt niet betwist door de verwerende partij.

Op het ogenblik dat de aanvraag werd ingediend was de Bouwcode d.d. 25. maart 2011 van toepassing. Echter op 9 oktober 2014 werd er een volledig nieuwe versie van de Bouwcode goedgekeurd die sinds 25 oktober 2014 van kracht is.

De verwerende partij lijkt de aanvraag getoetst te hebben op haar verenigbaarheid met de vorige versie van de Bouwcode. In de bestreden beslissing wordt immers gesteld:

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (Bouwcode) d.d. 25 maart 2011.

De, aanvraag had echter beoordeeld moeten worden op haar verenigbaarheid met de voorschriften van de Bouwcode d.d. 9 oktober 2014.

Alleen al om deze onzorgvuldigheid dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

Echter zelfs in het onmogelijke geval geoordeeld zou worden dat de vermelding van de Bouwcode d.d. 25 maart 2011 een zuiver materiële vergissing zou betreffen en dat de aanvraag wel degelijk werd getoetst aan de Bouwcode d.d. 9 oktober 2014, dan nog moet besloten worden dat de verwerende partij geheel onterecht de aangevraagde verkavelingswijziging toestond nu deze aanvraag niet in overeenstemming was met de bepalingen van de Bouwcode.

In art. 6, 2° Bouwcode wordt namelijk gesteld dat in een omgeving waar de bebouwing homogene kenmerken vertoont de op te richten of 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. Dit referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en die bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen worden genoemd.

In de toelichting bij dit artikel wordt in de Bouwcode gesteld dat bij de bepaling van het referentiebeeld meestal gekeken moet worden naar de gebouwen langs eenzelfde zijde van de straat en dit van straathoek tot straathoek:

...

In alle redelijkheid moet geoordeeld worden dat ook bij de beoordeling van huidige aanvraag de Legerstraat gelegen tussen de Koornbloemstraat en de Fort 7-straat als referentiebeeld gehanteerd moet worden. Deze straat bestaat uit 7 vrijstaande bebouwingen. Echter, de woning die op onderstaande luchtfoto werd aangeduid met nummer 1 richt zich echter naar de Koornbloemstraat.

Wanneer deze bebouwing in detail wordt bekeken moet vastgesteld worden dat ofwel tussen de vrijstaande gebouwen een gekoppelde garage werd opgericht in de zijtuinstrook, ofwel werden de bouwvrije zijtuinstroken ook effectief bouwvrij gelaten. Enkel tussen huisnummer 73 (perceel van de aanvraag) en het rechts aanpalende perceel (perceel van verzoekende partij) bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een bouwvrije zijtuinstrook. (afbeelding)

...

Wat onmiddellijk opvalt, is dat wanneer er zich in de zijtuinstrook een garage bevindt deze garage zicht ettelijke meters dieper bevindt t.o.v. de voorgevelbouwlijn van de eigenlijke woning. Dit volgt uit de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling WI/1991N/0008 d.d. 23 december 1992 waarbinnen de woningen die aangeduid zijn met nummer 2 t.e.m. 6 zijn gelegen. Deze verkavelingsvoorschriften onmiddellijk stellen namelijk dat de gevel van de

garage 5m moet inspringen t.o.v. de voorgevel van de eigenlijke woning. Daarnaast moet worden opgemerkt dat dit niet alleen het geval is in dit deel van de Legerstraat dat het referentiebeeld vormt, doch ook in het verder gelegen deel van de Legerstraat en de omliggende straten.

Zoals bekend was het voorwerp van de aanvraag het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften opdat de reeds bestaande garage aan de woning van de aanvrager (woning 6 - Legerstraat 73) naar voren toe kan worden uitgebreid met als gevolg dat de voorgevel van de garage voor de voorgevelbouwlijn van de woning van verzoekende partij (woning 7 - Legerstraat 75) zou worden ingepland.

Ter zake kan verwezen worden naar de illustraties die werden opgenomen onder randnummer 4 aangaande het belang van verzoekende partij.

Een dergelijke inplanting is zoals gesteld vreemd aan hetgeen voorkomt in dit deel van de Legerstraat dat het referentiebeeld vormt, alsook aan hetgeen in het verder gelegen deel van de Legerstraat voorkomt en in de omliggende straten.

In de bestreden beslissing stelde de verwerende partij dat de voorgestelde inplanting van de garage naar voren toe toch aanvaardbaar is. De verwerende partij stelt dat de woning van verzoekende partij en de woning van de aanvraag een t.o.v. elkaar verspringende voorgevelbouwlijnen hebben en dat dit het gevolg is van de ligging van beide percelen nabij een bocht. Daarnaast stelt de verwerende partij nog dat een soortgelijke situatie, waarbij de voorgevel van de garage zo ver naar voor wordt opgericht, ook nog elders in de ruimere omgeving voorkomt:

...

Volgens de verwerende partij zou door het naar voor brengen van de garage er een "vloeiende overgang" worden gecreëerd tussen de gehanteerde voorgevelbouwlijnen en zou om die reden de aanvraag aanvaardbaar zijn.

Voor 'wat betreft de stelling dat de voorgevelbouwlijn van de woning van de aanvraag en de voorgevelbouwlijn van de woning van verzoekende partij t.o.v. elkaar verspringen door de ligging nabij een bocht moet worden opgemerkt dat dit compleet foutief is.

De woning van verzoekende partij is net zoals de woning van de aanvraag volledig gelegen en georiënteerd aan het rechte stuk van de Legerstraat. De inplanting van de voorgevel van de woning van verzoekende partij verschilt bovendien op geen enkele manier van de inplanting van de voorgevels van de woningen gelegen aan de Legerstraat 69 – 71 (afbeelding)

...

Op bovenstaande kaart wordt met een rode lijn de voorgevelbouwlijn van de woning van verzoekende partij aangeduid. Deze loopt gelijk met deze van de woningen aan de Legerstraat 69 - 71. Het is de woning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt die ten opzichte van deze woningen al meer naar voor ligt. Ook wordt aangeduid dat de woning van verzoekende partij (Legerstraat 75) gelegen en georiënteerd is aan het rechte stuk van de Legerstraat. Dit wordt aangeduid met de blauwe lijn op bovenstaande kaart. Dit blijkt overigens ook uit de andere illustraties (kaarten en luchtfoto's) die in dit verzoekschrift zijn opgenomen.

De betreffende bocht heeft aldus geen enkele invloed op voorgevelbouwlijn van de woning van de aanvraag of de woning van verzoekende partij.

Aldus stellen zoals de verwerende partij doet dat de voorgevelbouwlijnen van beide woningen t.o.v. elkaar verspringen omwille van de ligging nabij een bocht is dan ook compleet foutief, onzinnig en kennelijk onredelijk. Dit kan aldus geenszins de atypische inplanting van de garage verantwoorden.

Voor wat betreft de stelling dat een dergelijke situatie ook nog voorkomt in de ruime omgeving (met name aan de Koornbloemstraat 231 - 233) moet worden opgemerkt dat er in toepassing van de harmonieregel die vervat ligt in art. 6 Bouwcode, net zoals het geval is wanneer de aanvraag wordt beoordeeld op zijn overeenstemming met de in de omgeving bestaande toestand, in de eerste plaats gekeken moet worden naar wat er voorkomt in het referentiebeeld (op de aanpalende percelen en het bouwblok dat gelegen is tussen de volgende straathoeken, in dit geval de Legerstraat tussen Koornbloemstraat en Fort 7-straat). Enkel wanneer eerst deze onmiddellijke omgeving in acht genomen wordt kan eventueel ook de ruimere omgeving in acht genomen worden. In die zin oordeelde ook uw Raad reeds.

Echter, nergens in de onmiddellijke omgeving komt een soortgelijke inplanting van de voorgevel van een garage in de zijtuinstrook voor. Ook wanneer de ruimere omgeving bekeken wordt komt men tot dezelfde vaststelling. Immers, ook in het vervolg van de Legerstraat na de bocht en in de achterliggende straat Kouwersheide komen alleen maar garages in de zijtuinstrook voor die ettelijke meters dieper zijn ingeplant dan de voorgevelbouwlijn van de daarbij horende woning. (afbeelding)

...

De verwerende partij poogt toch het één en ander te verantwoorden door te verwijzen naar de bebouwing aan Koornbloemstraat 231-233, doch de bebouwing in deze straat kan niet aanzien worden als het referentiebeeld in de zin van art. 6 Bouwcode of als de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De bebouwing waarnaar wordt verwezen betreft bovendien geen open bebouwing maar halfopen bebouwing. Alleen al omwille van die reden kan er niet met goed gevolg naar deze bebouwing worden verwezen. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de bebouwing Koornbloemstraat 231-225 ook vele malen ouder is dan de andere bebouwing die verder in de straat voorkomt en deze bebouwing staat ook veel dieper ingeplant op het terrein. Dit is een laatste restant van een historische configuratie. Het betreft een configuratie die nergens anders in de onmiddellijke of zelfs ruimere omgeving voorkomt. Dit wordt aan de hand van onderstaande foto aangetoond: (afbeelding)

...

Op basis van al het bovenstaande moet dan ook besloten worden dat de verkavelingswijziging die middels de bestreden beslissing werd toegestaan tot gevolg zal hebben dat de bestaande garage bij de woning van de aanvraag naar voren toe zal kunnen worden uitgebreid en waarbij de voorgevel van de garage slechts beperkt zal inspringen ten opzichte van de voorgevelbouwlijn van de bijhorende woning. Door deze verkavelingswijziging goed te keuren heeft de verwerende partij toegestaan dat er een situatie wordt gecreëerd die niet aansluit bij de in de omgeving bestaande harmonie. Nergens binnen het referentiebeeld, nergens in de onmiddellijke omgeving en nergens in de ruimere omgeving komt een situatie voor waarbij de garage op een dergelijke manier is ingeplant. Bovendien wordt hierdoor een garage opgericht met een bouwdiepte van maar liefst 17m, hetgeen evenmin voorkomt binnen het referentiebeeld, de onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving.

De argumentatie die de verwerende partij heeft aangewend om deze afwijkende inplanting en bouwdiepte toch te verantwoorden is foutief, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk. Dit werd hogerstaand in dit middel verduidelijkt.

De bestreden beslissing werd dan ook afgeleverd in strijd met de in dit middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

...

2.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van het zorgvuldigheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0679 van 23 februari 2016.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Overeenkomstig art. 4.3.1, §1 VCRO dient de vergunningverlenende overheid de vergunning te weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

...

Uit art. 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat de overeenstemming van de goede ruimtelijke ordening beoordeeld dient te worden met inachtnaam van volgende beginselen:

...

In het arrest nr. RvVb/A/1516/0679 van 23 februari 2016 waarmee de vorige beslissing van de verwerende partij werd vernietigd, stelde uw Raad nog bijkomend dat de verwerende partij bij het nemen van een nieuwe beslissing art. 4.3.1., §2, eerste lid VCRO in acht diende te nemen, in het bijzonder die aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen en in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Onderstaand zal worden aangetoond dat de motivering die de verwerende partij omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening hanteert foutief is, kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is, en bovendien in strijd is met het gezag van gewijsde van het arrest nr. RvVb/A/1516/0679 van uw Raad.

In het verslag van de PSA werd m.b.t. de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vooreerst gesteld dat de het project vreemd is aan zijn omgeving en de bestaande harmonie doorbreekt:

Het project is vreemd aan zijn omgeving en breekt de bestaande harmonie.

Het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit louter vrijstaande bebouwingen. Hierbij werd ofwel tussen de gebouwen een gekoppelde garage opgericht, ofwel bleven de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrij. Enkel tussen huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook.

Hierop antwoordde de verwerende partij als volgt:

Het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is bestaat uit 7 vrijstaande bebouwingen (waarvan 1 gericht naar de kruisende Koornbloemstraat). Bij deze 7 woningen komt zowel bij huisnummer 65 als bij huisnummer 73 (= ca. 28,57% van de bebouwing in deze strook) een garage voor in de zijtuinstrook die niet gekoppeld werd aan een garage of andere constructie op het aanpalende lot.

In de ruimere omgeving komt ook ter hoogte van het kruispunt Fortstraat-Legerstraat en ter hoogte van de Berkenveldstraat 65, met het perceel aan de hoek Koornbloemstraat een garage voor die op de perceelsgrens werd opgericht, maar niet tegen een aanpalende constructie.

Hieruit moet besloten worden dat garages in de zijtuinstrook kunnen worden voorzien, zonder koppeling met constructies op aanpalende percelen.

In het eerste deel van deze motivering verwijst de verwerende partij naar de bebouwing die voorkomt in de Legerstraat, gelegen tussen de Koornbloemstraat en de Fort 7-straat. De verwerende partij stelt dat zowel bij huisnummer 65 als bij huisnummer 73 (= ca. 28,57% van de bebouwing in deze strook) een garage voorkomt in de zijtuinstrook die niet gekoppeld werd aan een garage of andere constructie op het aanpalende perceel.

Deze motivering is toch eigenaardig nu in de vorige beslissing die door uw Raad werd vernietigd, de verwerende partij nog stelde dat enkel tussen huisnummer 73 (perceel van de aanvraag) en het rechts aanpalende perceel (woning verzoekende partij) er zich een situatie voordeed waarbij een garage werd gekoppeld aan een voorlopige bouwvrije zijtuinstrook:

Enkel tussen huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel bestaat de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopige bouwvrije zijtuinstrook.

In de thans bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat er nu ook plots een dergelijke situatie zich zou voordoen bij huisnummer 65.

Welnu, opgemerkt moet worden dat dit foutief is. Ten eerste omdat huisnummer 65 over twee garages beschikt. Eén garage is ondergebracht in het hoofdgebouw (eigenlijke huis) en de andere garage is opgericht naast de woning, doch zonder koppeling met de woning. Deze garage is losgekoppeld van de woning. Dit blijkt uit onderstaand uittreksel van het geoloket. (afbeelding)

...

Alleen al om die reden is deze situatie niet te vergelijken met de situatie die zich voordoet op het perceel van de aanvraag (huisnummer 73).

Daarnaast moet worden opgemerkt dat deze garage van huisnummer 65 die de verwerende partij bedoelt inderdaad opgericht is op de perceelsgrens doch dat de bebouwing op het aanpalende perceel zich richt naar de Koornbloemstraat zodat er ook daar geen sprake is van een garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook. De garage van huisnummer 65 waarop de verwerende partij doelt, grenst aan een achtertuin. De verwijzing naar huisnummer 65 is dan ook onbruikbaar net zoals de door de verwerende partij gemaakte berekening als zou 28,57% van de bebouwing in dit deel van de Legerstraat beschikken over een garage in de zijtuinstrook die niet gekoppeld werd aan een garage of andere constructie op het aanpalende lot.

Uit het hogerstaande blijkt aldus dat voor wat betreft de onmiddellijke omgeving (bebouwing in dit deel van de Legerstraat) de verwerende partij is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens, minstens dat ze de feitelijke gegevens op onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld en niet op redelijke wijze tot haar oordeel is kunnen komen dat de aanvraag wel inpasbaar is.

In het tweede deel van de motivering gaat de verwerende partij in op de situatie in de ruimere omgeving. Uw Raad heeft echter al geoordeeld dat de inpasbaarheid in de ruimere omgeving van minder doorslaggevende aard is en er niet mag toe leiden dat de inpasbaarheid met de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten:

...

Hogerstaand werd al aangetoond dat de aanvraag niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. Een verwijzing naar de ruimere omgeving kan hieraan niet verhelpen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat voor wat betreft de ruimere omgeving door de verwerende partij enkel maar algemeen wordt verwezen naar "het kruispunt Fortstraat-Legerstraat" (zonder aanduiding van een specifieke bebouwing die enige controle mogelijk maakt) en naar de woning Berkenveldstraat 65 (op het kruispunt met de Koornbloemstraat) die zich in vogelvlucht op 320m van het perceel van de aanvraag bevindt. (afbeelding)

...

Het is niet redelijk om gewoon algemeen te verwijzen naar een kruispunt zonder specifiek aan te duiden om welke bebouwing het gaat en het is niet redelijk om een woning die op zulke afstand van de aanvraag is gelegen als referentiepunt te hanteren.

Uit het hogerstaande blijkt aldus dat ook voor wat betreft de ruimere omgeving de verwerende partij is uitgegaan van foutieve feitelijke gegevens, minstens dat ze de feitelijke gegevens op onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld en niet op redelijke wijze tot haar oordeel is kunnen komen dat de aanvraag wel inpasbaar is.

Er dient aldus besloten te worden dat de door de verwerende partij gehanteerde motivering onvoldoende is om het standpunt van de PSA (dat gedeeld werd door het College van Burgemeester en Schepenen en de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar), met name dat de aanvraag niet inpasbaar is, te weerleggen. De verwerende partij motiveert niet afdoende waarom de aanvraag inpasbaar zou zijn in de omgeving. De beoordeling is onzorgvuldig en kennelijk onredelijk.

De aanvraag is niet inpasbaar in de omgeving. Alleen al om deze reden moet de bestreden beslissing vernietigd worden.

In het verslag van de PSA werd ook gesteld dat de voorgestelde inplanting het vrijstaande karakter van de woning beknot:

Strikt functioneel gezien past een garage in de bouwvrije zijtuinstrook van een perceel in woongebied. Het is echter gebruikelijk om de voorgevel van een dergelijke garage over enige diepte te laten inspringen t.o.v. de voorgevelbouwlijn, om zo het open karakter van de zijgevel te benadrukken.

In de oorspronkelijke verkaveling wordt deze insprong bepaald op min. 5 m, waardoor steeds een gedeeltelijke onbebouwde zijtuinruimte wordt gevrijwaard. Het project voorziet echter een volledige bebouwing van de bouwvrije zijtuinstrook mits een lichte insprong van 0,5 m. De bebouwing wordt bovendien ook toegelaten tot ver achter het hoofdgebouw.

De verwerende partij trad dit standpunt niet bij, en oordeelde:

De deputatie oordeelt hierover dat er een duidelijk onderscheid blijft bestaan tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw in de zijtuinstrook gezien het verschil in de maximaal toegestane bouwhoogte.

Door dit onderscheid blijft ook duidelijk aangegeven wat het hoofdgebouw is en welke typologie dit hoofdgebouw beschrijft.

De deputatie oordeelt dat daardoor het vrijstaande karakter niet in het gedrang komt.

Het is kennelijk onredelijk van de verwerende partij om voor te houden dat de bestreden beslissing geen afbreuk zal doen aan het vrijstaande karakter van de woning.

Zoals de verwerende partij zelf al aangaf in de bestreden beslissing komt er in dit deel van de Legerstraat (gelegen tussen het kruispunt met de Koornbloemstraat en de Fort 7-straat) uitsluitend vrijstaande bebouwing voor.

Vrijstaande bebouwing kan gedefinieerd worden als een bebouwingswijze waarbij de beide zijgevels van een gebouw op een minimale afstand van de perceelgrenzen zijn geplaatst. Een dergelijke definitie vindt men bijvoorbeeld terug in verschillende BPA's die binnen de stad Antwerpen van toepassing zijn. Er kan dus alleen maar sprake zijn van vrijstaande bebouwing wanneer er bouwvrije zijtuinstroken zijn.

In de verkavelingsvergunning zoals deze gold voor de aanpassing die middels de bestreden beslissing werd doorgevoerd, werd toegestaan dat er in deze bouwvrije zijtuinstroken een garage kon worden opgericht, doch dat de voorgevel van deze garage minstens vijf meter diende in te springen ten opzichte van de voorgevel van het eigenlijke huis. Op die manier bleef de zijtuinstrook grotendeels bouwvrij hetgeen zoals gesteld cruciaal is om te kunnen spreken van een vrijstaande bebouwing. Ook voor het uitzicht vanop de straat was dit zeer belangrijk. Immers, alleen door deze insprinking werd duidelijke gemaakt dat er sprake was van een in principe bouwvrije zijtuinstrook en dat de zijgevel van de eigenlijke woning zich op een zekere afstand van de perceelsgrens bevond. Middels de bestreden beslissing werd echter toegelaten dat de gevel van de garage haast gelijk met de voorgevelbouwlijn van de eigenlijke woning kan worden ingeplant. Hierdoor wordt bijna de volledige bouwvrije zijtuinstrook dichtgebouwd. Nogmaals moet opgemerkt worden dat de aanwezigheid van bouwvrije zijtuinstroken essentieel is om van een vrijstaande woning te kunnen spreken. Welnu, door de bestreden beslissing gaat deze bouwvrije zijtuinstrook volledig verloren waardoor dus evident ook het vrijstaande karakter van de woning wordt aangetast. Dit wordt verduidelijkt aan de hand van de illustraties die zijn opgenomen onder randnummer 4 aangaande het belang van verzoekende partij.

Het loutere feit dat er nog een verschil in bouwhoogte zal bestaan tussen de garage en de eigenlijke woning verandert hier niets aan. Bouwhoogte is immers een aspect dat irrelevant is om te beoordelen of bebouwing al dan niet een vrijstaand karakter heeft. Het enige relevante aspect is de minimale afstand tussen de gevels van de woning en de perceelsgrenzen en door toe te laten dat de bouwvrije zijtuinstrook volledig wordt dichtgebouwd gaat het vrijstaande karakter van de woning ontegensprekelijk verloren.

Bovendien moet worden opgemerkt dat door toe te laten dat de gevel van de garage haast gelijk met de voorgevelbouwlijn van de eigenlijke woning wordt ingeplant ook vanop de straat het uitzicht volledig zal wijzigen. Er zal vanop de straat geen bouwvrije zijtuinstrook meer kunnen worden onderscheiden. De bebouwing zal niet meer overkomen als een vrijstaande bebouwing.

Er dient aldus besloten te worden dat de door de verwerende partij gehanteerde motivering onzorgvuldig is en onvoldoende om het standpunt van de PSA, met name dat de door de aanvraag het bouwvrije karakter van de woning verloren gaan, te weerleggen. De verwerende partij schrijft haar volledige motivering omheen het aspect bouwhoogte doch zoals gesteld is dit aspect irrelevant om te beoordelen of een bebouwing al dan niet een vrijstaand karakter kent. Het is kennelijk onredelijk om te oordelen dat het vrijstaande karakter van de woning niet wordt aangetast.

Alleen al om deze reden moet de bestreden beslissing vernietigd worden.

In het verslag van de PSA werd vervolgens gesteld dat de voorgestelde inplanting een aritmisches geheel zal vormen en dat het gezichtsveld vanuit de rechtsaanpalende woning (van verzoekende partij) wordt verminderd:

...

De verwerende partij trad dit standpunt niet bij, en oordeelde:

De deputatie aanvaardt dat de mogelijkheid tot hinder bestaat, maar betwist dat deze zichtwegname de normale burenhinder overschrijdt. Het is immers inherent aan een woonomgeving dat gebouwen op aanpalende percelen elkaar het zicht deels ontnemen.

Dat de aanpalende tijdens het openbaar onderzoek over dit punt bezwaar heeft ingediend, is op zich onvoldoende om te oordelen dat deze hinder de normale burenhinder zou overschrijden.

De deputatie oordeelt echter dat, indien de maximale bouwdiepte zou worden benut voor de oprichting/uitbreiding van een garage, de zichtwegname vanuit de woning van de rechts aanpalende echter beperkt zal blijven. Deze garage bevindt zich enkel op de gelijkvloerse verdiepingen en hindert daardoor het zicht vanop de eerste verdieping niet. T.o.v. de woonruimtes van de aanpalende woning op het gelijkvloers moet gesteld worden dat enkel 2 ramen in matglas (glasdals) uitkijk nemen op de garage. Schuin zou het zicht voornamelijk ontnomen worden indien de aanpalende zich in de garage bevindt met openstaande poort.

De leefruimtes van de aanpalende woning bevinden zich echter aan de andere zijde van het perceel.

Op basis van het voorgaande oordeelt de deputatie dat de zichtwegname beperkt is en daardoor de normale burenhinder niet overschrijdt.

De beoordeling van de verwerende partij is onheus.

Het klopt dat er zich in de zijgevel van de woning van verzoekende partij op het gelijkvloers alleen maar twee ramen in glasdals bevinden die uitgeven op de garage, doch dit impliceert niet dat er geen sprake kan zijn van onaanvaardbare hinder.

Immers, verzoekende partij is arts en overweegt om op termijn in zijn woning ook een praktijkruimte in te richten. De ruimte die thans dienst doet als garage zou hiervoor na een lichte verbouwing perfect in aanmerking kunnen komen. De bestreden beslissing staat echter toe dat de bouwvrije zijtuinstrook van het aanpalende perceel volledig wordt dichtgebouwd met een garage waarvan de voorgevel haast gelijkgezet zal worden met de voorgevelbouwlijn van de bijhorende woning. Dit zorgt ontegensprekelijk voor een vermindering van lichtinval in de ruimte die nu garage is, maar mogelijks later praktijkruimte. Het is kennelijk onredelijk dat verwerende partij middels de bestreden, beslissing al toestaat dat er een garage kan worden opgericht die manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en die bijkomend nog tot gevolg heeft dat ook de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de woning van verzoekende partij gehypothekeerd worden.

Er dient aldus besloten te worden dat de door de verwerende partij gehanteerde motivering onvoldoende is om het standpunt van de PSA, met name dat de het gezichtsveld vanuit de woning van verzoekende partij buitenproportioneel zal wijzigen, te weerleggen. Het is kennelijk onredelijk om te oordelen dat de aanvraag geen hinder met zich zal meebrengen die groter is dan hetgeen in het kader van een normaal nabuurschap geaccepteerd moet worden.

In het verslag van de PSA werd op verschillende plaatsen melding gemaakt van de 'verspringende voorgevelbouwlijn van de garage en hoe dit voor een aritmisches geheel zorgt en de harmonie in de omgeving doorbreekt.

De verwerende partij stelde ter zake echter in de bestreden beslissing:

De ligging van beide percelen nabij een bocht leidt er toe dat de voorgevelbouwlijnen van beide hoofdgebouwen verspringen t.o.v. elkaar. Deze vormgeving en ligging van de percelen verantwoordt het gebruik van verspringende voorgevels van eventuele garages in de zijtuinstroken, aangezien op deze manier een vloeiende overgang kan worden gecreëerd tussen de gehanteerde voorgevelbouwlijnen.

Ook komt dergelijke situatie nog voor in de ruime omgeving. Zo is ook op het perceel Koornbloemstraat 233 de garage opgericht voor de voorgevel van het hoofdgebouw op het aanpalende perceel Koornbloemstraat 231. Deze percelen bevinden zich op ca. 83 m van de aanvraag-site.

Ter zake kan verwezen worden naar hetgeen hogerstaand in het eerste middel werd ontwikkeld.

Voor wat betreft de stelling dat de voorgevelbouwlijn van de woning van de aanvraag en de voorgevelbouwlijn van de woning van verzoekende partij t.o.v. elkaar verspringen door de ligging nabij een bocht moet worden opgemerkt dat dit compleet foutief is.

De woning van verzoekende partij is net zoals de woning van de aanvraag volledig gelegen en georiënteerd aan het rechte stuk van de Legerstraat. De inplanting van de voorgevel van de woning van verzoekende partij verschilt bovendien op geen enkele manier van de inplanting van de voorgevels van de woningen gelegen aan de Legerstraat 69 - 71. (afbeelding)

...

Op bovenstaande kaart wordt met een rode lijn de voorgevelbouwlijn van de woning van verzoekende partij aangeduid. Deze loopt gelijk met deze van de woningen aan de Legerstraat 69 - 71. Het is de woning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt dat ten opzichte van deze woningen al meer naar voor ligt. Ook wordt aangeduid dat de woning van verzoekende partij (Legerstraat 75) gelegen en georiënteerd is aan het rechte stuk van de Legerstraat. Dit wordt aangeduid met de blauwe lijn op bovenstaande kaart. De betreffende bocht bevindt zich naast de blauwe lijn en heeft aldus geen enkele invloed op voorgevelbouwlijn van de woning van de aanvraag of de woning van verzoekende partij.

Stellen zoals de verwerende partij doet dat de voorgevelbouwlijnen van beide woningen t.o.v. elkaar verspringen omwille van de ligging nabij een bocht is dan ook compleet foutief, onzinnig en kennelijk onredelijk.

Voor wat betreft de stelling dat een dergelijke situatie ook nog voorkomt in de ruime omgeving (met name aan de Koornbloemstraat 231 - 233) moet worden opgemerkt dat de aanvraag in de eerste plaats beoordeeld moet worden op zijn overeenstemming met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand (in casu het deel van de Legerstraat dat gelegen is tussen de Koornbloemstraat en Fort 7-straat). Enkel wanneer eerst deze onmiddellijke omgeving in acht genomen wordt kan eventueel ook de ruimere omgeving in acht genomen worden. Uw Raad heeft echter al geoordeeld dat de inpasbaarheid in de ruimere omgeving van minder doorslaggevende aard is en er niet mag toe leiden dat de inpasbaarheid met de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

Echter, nergens in de onmiddellijke omgeving komt een soortgelijke inplanting van de voorgevel van een garage in de zijtuinstrook voor. Ook wanneer de ruimere omgeving bekeken wordt komt men tot dezelfde vaststelling. Immers, ook in het vervolg van de Legerstraat na de bocht en in de achterliggende straat Kouwersheide komen alleen maar

garages in de zijtuinstrook voor die ettelijke meters dieper zijn ingeplant dan de voorgevelbouwlijn van de daarbij horende woning. (afbeelding)

...

De verwerende partij poogt toch het één en ander te verantwoorden door te verwijzen naar de bebouwing aan Koornbloemstraat 231-233, doch naar deze bebouwing kan niet nuttig verwezen worden. De bebouwing waarnaar wordt verwezen betreft geen vrijstaande bebouwing maar halfopen bebouwing. Alleen al omwille van die reden kan er niet met goed gevolg naar deze bebouwing worden verwezen. Daarnaast moet opgemerkt worden dat de bebouwing Koornbloemstraat 231-225 ook vele malen ouder is dan de andere bebouwing die verder in de straat voorkomt en deze bebouwing staat ook veel dieper ingeplant op het terrein. Dit is een laatste restant van een historische configuratie. Het betreft een configuratie die nergens anders in de onmiddellijke of zelfs ruimere omgeving voorkomt. Dit wordt aan de hand van onderstaande foto aangetoond: (afbeelding)

...

Op basis van al het bovenstaande moet dan ook besloten worden dat de verkavelingswijziging tot gevolg zal hebben dat de bestaande garage bij de woning van de aanvraag naar voren toe zal kunnen worden uitgebreid en waarbij de voorgevel van de garage slechts beperkt zal inspringen ten opzichte van de voorgevelbouwlijn. Door deze verkavelingswijziging goed te keuren heeft de verwerende partij toegestaan dat er een situatie wordt gecreëerd die niet aansluit bij de in de omgeving bestaande harmonie / toestand. Nergens binnen het referentiebeeld, nergens in de onmiddellijke omgeving en nergens in de ruimere omgeving komt een situatie voor waarbij de garage op een dergelijke manier wordt ingeplant.

De argumentatie die de verwerende partij heeft aangewend om deze afwijkende inplanting toch te verantwoorden is foutief, onzorgvuldig en kennelijk onredelijk. Alleen al omwille van deze reden dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

Tenslotte moet worden opgemerkt dat in het verslag van de PSA nog werd gesteld dat de aanvraag de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, van het perceel en van het aanpalende perceel overschrijdt:

Het project overschrijdt dan ook de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, van het perceel en van het aanpalende perceel.

In de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen (en in het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar) werd tot eenzelfde oordeel gekomen:

...

In het arrest nr. RvVb/1516/0679 van 23 februari 2016 waarmee uw Raad de vorige beslissing van de verwerende partij had vernietigd, werd de verwerende partij bevolen om bij het nemen van een nieuwe beslissing in het bijzonder rekening te houden met die aspecten van de goede ruimtelijke ordening die aan bod kwamen in de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen en in het verslag van de PSA.

Echter, opnieuw moet worden vastgesteld dat de verwerende partij de aandachtspunten "schaal", "bouwdichtheid", "ruimtegebruik" en "draagkracht" niet heeft betrokken in de beoordeling van de Verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Nochtans komen deze aspecten wel aan bod in de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen en in het verslag van de PSA. De verwerende partij heeft nergens iets gesteld omtrent de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, het perceel van

de aanvraag en het aanpalende perceel. Evenmin heeft de verwerende partij gemotiveerd waarom een dergelijke grote garage kon worden toegelaten.

De verwerende partij heeft aldus het gezag van gewijsde van het arrest van uw Raad miskend.

Alleen hieruit volgt al dat de verwerende partij geen afdoende toets heeft uitgevoerd van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Het middel is reeds gegrond.

Bovendien moet worden opgemerkt dat de aanvraag in het licht van deze aandachtspunten in alle redelijkheid niet als verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening beoordeeld kan worden. In het onmogelijke geval dan ook door de verwerende partij gesteld zou worden dat deze aspecten toch werden betrokken in de beoordeling, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze heeft geoordeeld dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Immers, middels de bestreden beslissing wordt toegelaten dat de voorgevel van de garage haast gelijk kan worden opgericht met de voorgevel van de bijhorende woning. De bestaande garage zou aldus kunnen uitbreiden naar voort toe waardoor er een garage ontstaat met een bouwdiepte van maar liefst 17m. Dit garage zou aldus een grotere bouwdiepte kennen dan de bijhorende woning. (afbeelding)

...

Eveneens moet vastgesteld worden dat nergens in de onmiddellijke en zelfs ruimere omgeving een garage van die omvang voorkomt. Dit is ook logisch want de vraag dient gesteld te worden waarom in het kader van een zuiver residentiële functie een garage van die omvang noodzakelijk is.

De aanvraag is dan ook manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Het is kennelijk onredelijk om te oordelen dat de aanvraag in het licht van de aandachtspunten "schaal", "bouwdichtheid", "ruimtegebruik" en "draagkracht" aanvaardbaar is.

Alleen al om die reden dient de bestreden beslissing vernietigd te worden.

Op basis van al het bovenstaande moge het duidelijk zijn dat verwerende partij op niet afdoende wijze de aanvraag heeft beoordeeld met betrekking tot haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en bovendien ook het gezag van gewijsde van uw arrest nr. RvVb/1516/0679 van 23 februari 2016 heeft miskend.

De verwerende partij heeft niet alleen een aantal relevante aandachtspunten niet bij de beoordeling betrokken (hoewel ze daartoe verplicht was door uw Raad), maar heeft tevens de haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren uitgeoefend. Ze is uitgegaan van foutieve feitelijk gegevens, heeft de werkelijkheid niet correct beoordeeld en is dan ook niet in redelijkheid tot haar besluit gekomen. Dit maakt dan ook een schending uit van het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Bovendien hebben nagenoeg alle instanties (met uitzondering van de verwerende partij) op zeer uitvoerige wijze geoordeeld dat het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De motivering die door de verwerende partij gehanteerd wordt in de bestreden beslissing is niet afdoende om de eerdere oordelen van die instanties te weerleggen. Niet alleen het zorgvuldigheids- en het motiveringsbeginsel werd geschonden, maar ook het redelijkheidsbeginsel. Het redelijkheidsbeginsel is namelijk geschonden

wanneer een overheid (in casu de verwerende partij) een beslissing neemt die geen enkele andere overheid op grond van dezelfde feiten tot dezelfde beslissing zou komen:

*Uit de procedurele voorgaanden blijkt al dat geen enkele andere overheidsinstantie tot het oordeel kwam dat het aangevraagde verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste middel bekritiseert de verzoekende partij de bestreden beslissing in hoofdzaak op grond van de harmonieregel bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Antwerpen (hierna: de bouwcode).

Het tweede middel steunt in essentie op een ondeugdelijke beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en een schending van het gezag van gewijsde van het eerdere vernietigingsarrest van de Raad.

2.

2.1

In de mate dat de verzoekende partij in het eerste middel aanvoert dat in de bestreden beslissing een foutieve versie van de bouwcode zou zijn toegepast omdat die is herzien op 9 oktober 2014, mist het middel juridische grondslag. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar de bouwcode van 25 maart 2011. Artikel 2, §6 'Overgangsbepalingen' van de bouwcode zoals goedgekeurd door de verwerende partij op 9 oktober 2014 bepaalt:

"1° Deze bouwcode is van toepassing voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen waarvoor het ontvangstbewijs is afgeleverd na de inwerkingtreding van deze bouwcode. 2° De meldingsplicht voor werken die voorheen vrijgesteld waren van vergunning is van toepassing op het ogenblik van de inwerkingtreding van deze bouwcode."

De herziene bouwcode trad in werking 10 dagen na bekendmaking in het Belgisch Staatsblad. De verzoekende partij erkent dat de herziene bouwcode van kracht is vanaf 25 oktober 2014. Het ontvangstbewijs van de betrokken aanvraag dateert echter van 16 januari 2013, zodat de herziene bouwcode niet van toepassing is op de aanvraag.

2.2

De Raad kan er echter niet naast kijken dat ook de bouwcode die van toepassing is op de betrokken aanvraag de harmonieregel bevat die de verzoekende partij aanhaalt, maar dan in artikel 7. De §§1 en 2 luiden als volgt:

"Artikel 7: Harmonie

§1 In een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, moeten de op te richten of de te verbouwen gebouwen zodanig worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving. De kenmerken van de omgeving worden bepaald door het referentiebeeld.

§2 Het referentiebeeld wordt gevormd door de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt met de buitenruimte en bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn en dus kenmerkend voor de betreffende omgeving kunnen genoemd worden."

De bestreden beslissing bevat geen verdere motieven aangaande de overeenstemming van het aangevraagde met de bouwcode, doch bij de beoordeling dat het aangevraagde project inpasbaar is in zijn omgeving wordt overwogen (1) dat er in het deel van de Legerstraat waarin het project gelegen is zeven vrijstaande bebouwingen zijn, waarvan twee "(= ca 25,57%)" een garage in de zijtuinstrook hebben die niet gekoppeld werd aan een garage of andere constructie op een aanpalend lot en (2) dat er ook in de ruimere omgeving een garage voorkomt die op de perceelsgrens werd gebouwd, maar niet tegen een aanpalende constructie.

De verwerende partij geeft met haar mathematische berekening te kennen zich te richten naar een minderheid van de bebouwing, terwijl de aangehaalde bepaling uitdrukkelijk bepaalt dat rekening wordt gehouden met het referentiebeeld dat "*bestaat uit de gebouwen welke inzake harmonische samenhang het talrijkste zijn*".

3.

De verkaveling WI/1991/V/0008, zoals vergund op 23 december 1992 bevat volgend voorschrift:

" ...

Artikel 1 – Algemene bepalingen

1.05 Algemeengeldige voorschriften (vervolg)

8° AUTOGARAGES IN DE BOUWVRIJE ZIJTUINSTROKEN

Behoudens andersluidende bepalingen in het (de) volgende artikel(en) mag in de bouwvrije zijtuinstrook of binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen een autogarage gekoppeld worden opgericht die, voor zover niet anders op het plan aangeduid, voldoet aan de volgende voorwaarden :

a) plaatsing

1) *in de zijtuinstroken :*

- de voorgevel op minimum 5 m uit de voorgevelbouwlijn; de achtergevel op een afstand uit de voorgevelbouwlijn die niet groter mag zijn dan de diepte van de aanpalende bouwstrook;

2) *in de strook voor binnenplaatsen en tuinen :*

- voorgevel binnen de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen;
- maximumbreedte 3 m; maximumdiepte 6 m;
- een zijgevel op de perceelsgrens.

b) bouwhoogte

Gemeten van het trottoirniveau tot de bovenkant van de kroonlijst : 3 m.

c) gevelmaterialen

- gevels zichtbaar vanaf de openbare weg : rode gevelsteen.
- overige gevels : baksteen.

dakvorm

Plat dak.

NOTA

De oprichting van een autogarage in de bouwvrije zijtuinstrook of de eerste 10 m van de strook voor binnenplaatsen en tuinen kan, indien niet op het plan voorzien, slechts worden toegestaan op voorwaarde dat :

1) *de plaatsing op de perceelsgrens van afzonderlijke bijgebouwen op het perceel is toegelaten ingevolge de voorschriften vervat in het (de) volgende artikel(en);*

2) *door de aanvrager een door de eigenaar van het aanpalende perceel, op de zijgrens waarvan de autogarage zal worden opgericht, ondertekende verklaring wordt voorgelegd waaruit blijkt :*

- dat hij kennis heeft van het bouwplan van de aanvrager;
- dat het hem bekend is dat, bij de oprichting op zijn perceel van een afzonderlijke autogarage, aan hem of zijn rechtverkrijgenden de verplichting zal worden opgelegd tot plaatsing ervan op dezelfde bouwlijn en tot uitvoering ervan in hetzelfde gevelmateriaal.

..."

Het aangevraagde voorziet in de mogelijkheid om een garage op te richten in de bouwvrije zijtuinstrook met een voorgevel op 0,5 m uit de voorgevelbouwlijn van het hoofdgebouw, een maximale diepte van 17 m en een maximale breedte van 3 m.

4.

In het vernietigingsarrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0679 van 23 februari 2016 werd reeds vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen in zijn weigeringsbeslissing van 24 mei 2013 het bezwaar van de verzoekende partij gegrond heeft verklaard, op grond van onder meer de volgende overwegingen:

- (1) aangezien de woning van de verzoekende partij een voortuinstrook van 9 m heeft in plaats van de gebruikelijke 6 m en de woning van de tussenkomen partij slechts over een voortuinstrook van 6 m beschikt, zal de voorgevelbouwlijn van de garage na uitbreiding zich 2,5 m voor de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij bevinden, zodat deze constructie een verstorend element zal zijn, zowel op het vlak van lichtwegname als op het vlak van harmonie in het straatbeeld;
- (2) uit de algemene bepalingen van de stedenbouwkundige voorschriften bij het verkavelingsplan blijkt dat garages slecht opgericht kunnen worden op minimaal 5 m achter de bouwlijn;
- (3) de verkavelingswijziging schaadt de algemeen toegepaste norm om garages in zijtuinstroken merkkelijk dieper op te richten dan 0,50 m achter de voorgevelbouwlijn;
- (4) het oprichten van garages met een totale diepte van 17 m strookt eveneens niet met de algemene norm inzake het oprichten van constructies in zijtuinstroken waarin bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Het college overweegt vervolgens, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat het manifest onjuist is dat de uitbreiding van de garage geen wezenlijke invloed zal hebben op het straatbeeld, dat uit de fotodocumentatie blijkt dat de verzoekende partij geen garage heeft maar wel beschikt over een inpandige dubbele garage, dat bij het verlenen van een eventuele vergunning de constructie 2,5 m verder zou komen dan de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij, dat hierdoor niet alleen het vrije uitzicht vanuit de woning van de verzoekende partij in ernstige mate wordt beperkt maar dat ook het straatbeeld gehypothecerd wordt, dat het straatbeeld immers een afwisselend patroon vertoont van gekoppelde hoofdgebouwen met zijtuinstroken al dan niet bebouwd met een garage op respectabele afstand van de voorgevelbouwlijn, dat door het verlenen van een vergunning het evenwicht in het gedrang komt en dat bijgevolg deze constructie niet inpasbaar is in de omgeving en de aanvraag tot wijziging van de verkaveling niet vatbaar is voor vergunning.

De beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar na het vernietigingsarrest van de Raad is gelijkaardig aan het eerder verslag. Er wordt aangegeven:

- (1) **dat het project vreemd is aan zijn omgeving en breekt met de bestaande harmonie;**
dat het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is louter bestaat uit vrijstaande bebouwingen, dat hierbij ofwel tussen de gebouwen een gekoppelde garage werd opgericht, ofwel de aanpalende bouwvrije zijtuinstroken bouwvrij bleven, dat enkel tussen het huisnummer 73 en het rechts aanpalende perceel de combinatie garage gekoppeld aan een voorlopig bouwvrije zijtuinstrook bestaat;
- (2) **dat de inplanting het vrijstaande karakter van de woning beknot;**
dat strikt functioneel gezien een garage past in de bouwvrije zijtuinstrook van een perceel in woongebied, dat het echter gebruikelijk is om de voorgevel van een dergelijke garage over enige diepte te laten inspringen ten opzichte van de voorgevelbouwlijn om zo het open

karakter te benadrukken; dat in de oorspronkelijke verkaveling deze insprong bepaald wordt op minimaal 5 m waardoor steeds een gedeeltelijke onbebouwde zijtuinruimte gevrijwaard wordt, dat het project echter een volledige bebouwing van de bouwvrije zijtuinstrook voorziet mits een lichte insprong van 0,5 m, dat de bebouwing bovendien ook toegelaten wordt tot ver achter het hoofdgebouw, dat dergelijk gebruik van de zijtuinstrook het hoofdgebouw en de zijtuinstrook vermengt waardoor het vrijstaande karakter wordt beknot;

(3) dat de inplanting het zicht van de aanpalende woning beperkt;

dat de voorgevelbouwlijn voorzien wordt voor de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij die conform de huidige verkavelingsvoorschriften dieper werd ingeplant ten opzichte van de rooilijn dan het hoofdgebouw van de voorliggende aanvraag, dat hierdoor niet alleen een aritmisch geheel wordt gevormd, maar dat ook het gezichtsveld vanuit de woning van de verzoekende partij sterk wordt verminderd en dat het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar precies daarom werd ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar komt tot de conclusie dat het project de draagkracht van de bouwvrije zijtuinstrook, van het perceel en van het aanpalende perceel overschrijdt.

5.

De vernietiging van de eerdere vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 12 september 2013 (arrest van de Raad nr. RvVb/A/1516/0679 van 23 februari 2016) steunt op de volgende motieven:

“Met de verzoekende partij moet, in het licht van het voorgaande, vastgesteld worden dat de motivering in de bestreden beslissing betreffende de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk ontoereikend en onzorgvuldig is.

De verzoekende partij merkt terecht op dat de verwerende partij louter de functionele inpasbaarheid van de garage beoordeelt, zonder aandacht te schenken aan de relevante aspecten zoals schaal en ruimtegebruik die zowel in de weigeringsbeslissing van het college als in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan bod zijn gekomen.

Beide instanties hebben immers gewezen op het feit dat:

- (1) de voorgevelbouwlijn van de woning van de verzoekende partij dieper ligt dan de voorgevelbouwlijn van de woning van de tussenkomende partij en dat dit implicaties heeft naar lichtinval, uitzicht en harmonie;*
- (2) een dergelijk gebruik van de zijtuinstrook niet strookt met de algemeen toegepaste norm om garages dieper in te planten waardoor het vrijstaande karakter van de woning wordt beknot;*
- (3) de combinatie garage en bouwvrije zijtuinstrook niet voorkomt in de omgeving.*

De verwerende partij heeft ook helemaal geen aandacht voor het bezwaar van de verzoekende partij.

De verzoekende partij wijst er ook terecht op dat de stelling dat in de straat nog garages voorkomen die niet gekoppeld werden opgericht, niet overeenstemt met de werkelijkheid. Het betreft hier garages van een woning die aan het uiteinde van de straat is gelegen, zodat een koppeling van garages daar niet mogelijk was.”

Er wordt het volgend bevel opgelegd:

“Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en in het bijzonder de aspecten van goede ruimtelijke ordening die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken.”

6.

De motieven waarop de thans bestreden beslissing steunt, zijn, samengevat, de volgende:

- het project is inpasbaar in zijn omgeving omdat ca. 28,57% van het deel van de Legerstraat tussen het vorige en het volgende kruispunt waarin het project gelegen is, een garage voorkomt in de zijtuinstrook die niet gekoppeld werd aan een garage of andere constructie op het aanpalende lot en in de ruimere omgeving ook een garage voor komt die op de perceelsgrens werd opgericht maar losstaand van een aanpalende constructie;
- er blijft een duidelijk onderscheid bestaan tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw in de zijtuinstrook gezien het verschil in de maximaal toegestane hoogte; het vrijstaande karakter komt niet in het gedrang;
- de zichtwegname overschrijdt de normale burenhinder niet; het is inherent aan een woonomgeving dat gebouwen op aanpalende percelen elkaar het zicht deels ontnemen; indien de maximale bouwdiepte zou worden benut voor de oprichting/uitbreiding van een garage zal de zichtwegname vanuit de woning van de rechts aanpalende beperkt blijven aangezien de garage zich bevindt op de gelijkvloerse verdiepingen en daardoor het zicht vanop de eerste verdieping niet hindert; in de woonruimtes van de aanpalende woning bevinden zich enkel twee ramen in matglas die uitkijk nemen op de garage; schuin zou het zicht voornamelijk ontnomen worden indien de aanpalende zich in de garage bevindt met openstaande poort; de leefruimtes van de aanpalende woning bevinden zich aan de andere zijde van het perceel; de zichtwegname is beperkt en overschrijdt de normale burenhinder niet;
- de ligging van beide percelen nabij een bocht leidt er toe dat de voorgevelbouwlijnen van beide hoofdgebouwen verspringen t.o.v. elkaar; deze vormgeving en ligging van de percelen verantwoordt het gebruik van verspringende voorgevels van eventuele garages in de zijtuinstroken, aangezien op deze manier een vloeiende overgang kan worden gecreëerd tussen de gehanteerde voorgevelbouwlijnen; een dergelijke situatie komt ook voor in de ruimere omgeving op het perceel Koornbloemstraat 233 waar een garage is opgericht voor de voorgevel van het hoofdgebouw op het aanpalende perceel Koornbloemstraat 23; deze percelen bevinden zich op ca. 83 m van de aanvraagssite.

7.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een vergunning tot wijziging van een verkavelingsvergunning al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht wel nagaan of de vergunningverlenende 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.

8.

De redengeving in een vergunningsbeslissing moet des te nauwkeuriger en preciezer zijn wanneer er ernstige twistpunten zijn tijdens de administratieve vergunningsprocedure aangaande bepaalde aspecten van de aanvraag. Dit is nog des te meer het geval indien, zoals ten deze, een eerdere beslissing werd vernietigd omwille van een gebrekkige motivering aangaande de twistpunten. In zodanig geval dient de verwerende partij ook rekening te houden met het gezag van gewijsde van

het vernietigingsarrest. Een verzoekende partij mag dan verwachten dat de vergunningverlenende overheid die opnieuw over de aanvraag moet beslissen, rekening houdt met de dragende overwegingen van het arrest. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die de bevestiging inhouden van een eerdere beslissing, uiterst nauwkeurig uiteenzet.

De overwegingen in de bestreden beslissing, die blijkbaar dienen om af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, voldoen hieraan niet.

Hiervoor is reeds vastgesteld (randnummer 2) dat de beoordeling van de inpasbaarheid van het aangevraagde in de omgeving strijdig is met de harmonieregel van de toepasselijke bouwcode. De verwerende partij komt in de bestreden beslissing op basis van dezelfde vaststellingen als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot een tegengestelde beoordeling. De bebouwing die in het verslag als een afwijking wordt beschouwd in de omgeving, wordt in de bestreden beslissing aangegrepen om het aangevraagde inpasbaar te bevinden. Afwijkingen in het straatbeeld kunnen niet dienen om een nieuwe afwijking te verantwoorden. De beoordeling in de bestreden beslissing steunt niet op in feite en in rechte aanvaardbare motieven.

De verwerende partij steunt haar conclusie dat het vrijstaand karakter van de bebouwing door het aangevraagde niet in het gedrang komt, op het verschil in bouwhoogte tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw in de zijtuinstrook. Een verkavelingswijziging dient net als een verkavelingsvergunning de goede ruimtelijke ordening te regelen en daarover de nadere regels vast te stellen in verkavelingsvoorschriften. Er kan derhalve niet ingezien worden hoe een verschil in bouwhoogte tussen hoofd- en bijgebouw, indien het al relevant zou kunnen zijn, doorslaggevend kan zijn om af te wijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin overwogen wordt dat de oorspronkelijke verkaveling de insprong bepaalt op 5 m om een vrije zijtuinstrook te vrijwaren en dat het aangevraagde de volledige bebouwing op de zijtuinstrook voorziet met slechts 0,5 m van de bouwlijn.

Er valt evenmin in te zien hoe het motief dat *“het inherent is aan een woonomgeving dat gebouwen elkaar deels het zich ontnemen”* een afwijking van de bestaande voorschriften van de goede ruimtelijke ordening kan verantwoorden, die er precies toe dienen om dat tegen te gaan.

Tenslotte kan de overweging dat de voorgevels van het lot 13 (waarvoor de verkavelingswijziging wordt aangevraagd) en de aanpalende woning verschillend zijn omdat zij in een bocht liggen en een verspringing van de voorgevelbouwlijn door de garage verantwoord is omdat er “een vloeiende overgang kan worden gecreëerd tussen de gehanteerde voorgevelbouwlijnen” niet beschouwd worden als een in feite en in rechte verantwoord motief. In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt het aangevraagde niet verantwoord geacht naar draagkracht, zichtverlies en harmonie precies omwille van het verschil van voorgevelbouwlijn. In dit licht kan de loutere bewering dat er sprake is van een vloeiende overgang, zonder dat *in concreto* te onderzoeken, niet volstaan als motief. Overigens blijkt uit de gegevens van het dossier niet dat het uitgangspunt dat de percelen gelegen zijn aan een bocht correct is. De verzoekende partij toont integendeel aan dat de straat ter hoogte van de betrokken percelen geen bocht vertoont.

9.

De conclusie van het voorgaande is dat de bestreden beslissing strijdig is met de harmonieregel van de toepasselijke bouwcode en de motieven waarop de verwerende partij steunt om het aangevraagde te vergunnen niet in feite en rechte verantwoord zijn.

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 juni 2016, waarbij aan de aanvrager de vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning op een perceel gelegen te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Legerstraat 73 en met als kadastrale omschrijving afdeling 43, sectie A, nummer 430G.
2. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de aanvrager en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 maart 2018 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ