

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1270 van 21 juni 2016
in de zaak 1213/0267/A/8/0247

In zake:

1. de heer **Edmond REYN**
2. mevrouw **Monique VAN DEN ABEELE**

vertegenwoordigd door:
advocaat Tijs REINER
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 34A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomen de partij:

de bvba **APOTHEEK EUROPARK**, met zetel te 2050 Antwerpen, Georges Eekhoudlaan 2

vertegenwoordigd door:
advocaat Paul ANCKAERTS
kantoor houdende te 2100 Deurne, Lakborslei 170-172

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 28 december 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 20 juli 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een bestaande woning op het gelijkvloers, wijzigen van de functie van het gelijkvloers van wonen naar apotheek en herinrichten van de verdieping en zolder naar zelfstandige wooneenheid.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2050 Antwerpen, Georges Eekhoudlaan 2 met als kadastrale omschrijving afdeling 13, sectie N, nummer 813L3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

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

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 10 december 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld, waar de debatten werden gesloten en waar de zaak in beraad werd genomen.

3.

Met een beschikking van 22 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de achtste kamer.

Met het tussenarrest van 22 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0661 heeft de Raad de heropening van de debatten bevolen en de partijen opnieuw opgeroepen voor de openbare zitting van 15 maart 2016.

Kamervoorzitter Pascal LOUAGE heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sanne SCHEPERS die *loco* advocaat Reiner TIJS verschijnt voor verzoekende partijen en advocaat Paul ANCKAERTS en mevrouw Marijke BRAEKMAN, zaakvoerder, die verschijnen voor tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

4.

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

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

III. FEITEN

1.

Op 4 mei 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een bestaande woning op het gelijkvloers, wijzigen van de functie van het gelijkvloers van wonen naar apotheek en herinrichten van de verdieping naar zelfstandige wooneenheid”*.

2.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009.

3.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 mei tot en met 9 juni 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Antwerpen adviseert op 14 mei 2012 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 20 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan tussenkommende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, uitgebracht op 29 juni 2012.

Het eerste deel ervan luidt als volgt:

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg, de ruimtelijke uitvoeringsplannen en verkavelingen

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gewestelijk uitvoeringsplan afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Het eigendom is gelegen in het gewestplan Antwerpen (Koninklijk Besluit van 3 oktober 1979 en latere wijzigingen).

Het eigendom ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied.

...

De aanvraag dient beoordeeld te worden aan de hand van de voorschriften van het gewestplan.

Het tweede deel ervan luidt als volgt:

Openbaar onderzoek

...

Bespreking van de bezwaarschriften

1. *De positie, uitvoeringswijze en afwerking van de gemene muur zal als voorwaarde worden opgenomen in de vergunning. Wie het pand bewoond is geen beoordelingsgrond voor een stedenbouwkundige vergunning.*

2. en 3. *Het goed is gelegen in woongebied. Deze woongebieden zijn bestemd voor de volgende activiteiten: wonen, handel en dienstverlening. Een andere activiteit dan wonen is slechts toelaatbaar ingeval ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied. Een apotheek is inherent verbonden aan een woonprogramma. Zowel de omvang als het karakter van het voorgestelde programma is inpasbaar in woongebied. Het betreft hier geen louter residentiële zone, het karakter van de wijk wordt aldus voornamelijk bepaald door de architectuur van de panden. In het ontwerp wordt het karakter van de hoofdbouw volledig gerespecteerd.*

4. *De voorgestelde handelsfunctie is zowel in omvang en karakter inpasbaar in een woongebied. Het gehele gelijkvloers wordt ingenomen door de handelsfunctie in de*

beoordeling van de korrelmaat van de functie dient er rekening gehouden te worden met het onderscheid tussen het publieke gedeelte en de deelruimtes eigen aan de functie zoals bereiding, private ruimte en gespreksruimte. De leefruimte op de verdieping is beperkt in omvang maar aanvaardbaar. De toegankelijkheid van de tuin vanuit de woning zal als voorwaarde worden opgelegd in de vergunning.

5. De mobiliteitsimpact blijft beperkt doordat er een continue maar gespreide en beperkte verkeers- en parkeerdruk genereert wordt die kan opgevangen worden door het openbaar domein.

6. Het perceel kan de voorgestelde bouwdiepte verdragen. De minimale tuindiepte van tien meter blijft behouden. Een terras op gelijkvloers niveau is een functie inherent aan de tuinzone. De voorgestelde uitbouw op het gelijkvloers houdt geen licht- of luchthinder in voor de aanpalende percelen.

7. Het karakter van de geschakelde eengezinswoningen wordt bepaald door de hoofdbouw, dit karakter wordt behouden in het voorgestelde ontwerp. Er zijn geen kenmerkende eigenschappen voor de achterbouwen in de betreffende wijk. De voorgestelde uitbouw is in volume en in materiaalgebruik aanvaardbaar op het perceel en in de omgeving.

8. De bouwcode stelt dat de gelijkvloerse verdieping van, een gebouw dat aan de openbare weg of aan een voortuinstrook grenst, aan de straatzijde minstens één ruimte moet bevatten die bedoeld is voor het uitoefenen van een activiteit zodat een regelmatig contact tussen de gebruiker van het gebouw en de straat mogelijk is. Voorbeelden hiervan zijn verblijfsruimtes, handelsruimtes, horecaruimtes, kantoorruimtes, werkplaatsen, vergaderzalen. Zowel de voorgevel als de achtergevel bevatten deze levendige functie. Het gemengd gebruik van een pand versterkt de sociale controle doordat het pand continu in gebruik is. De uitvoeringswijze is de verantwoordelijkheid van de desbetreffende bouwheer, aannemer en architect en vormt geen onderdeel van de vergunning.

9. Wordt hierboven reeds behandeld.

10. Wordt hierboven reeds behandeld.

11. Het pand is gelegen in een woongebied waar dergelijke handelsfunctie aanvaardbaar is. Andere ontwikkelingen impliceren niet dat de ontwikkeling van aangrenzende bouwblokken beperkt worden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.

Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

...

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode, zoals hoger omschreven. De aanvraag wijkt hiervan af op de volgende punten:

Artikel 24 Minimale hoogte van ruimtes

§1 Bij nieuwbouw of functiewijziging, dienen ruimtes een minimale vrije hoogte te hebben:

-verblijfs-, horeca- of handelsruimte: 2,60 meter (...)

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

De gemiddelde vrije hoogte van de slaapkamer op de tweede verdieping en de commerciële ruimte bedraagt minder dan 2,60 meter.

Artikel 36 Buitenruimten

§1 bij nieuwbouw of functiewijziging dient elke zelfstandige woning over een buitenruimte te beschikken. De minimale bruto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is 2 vierkante meter per verblijfsruimte die in de woning voorzien wordt.

De woning op de gelijkvloerse verdieping heeft geen buitenruimte.

Artikel 43 Gebouwen met een andere functie dan wonen

§1 Ieder gebouw dient te beschikken over een aparte overdekte ruimte voor afvalberging die voorzien wordt van verluchting en die minimaal 4 vierkante meter groot is.

§2 Een afvalberging mag gedeeld worden door verschillende functies en gebruikers, maar mag nooit samengevoegd worden met afvalbergingen ten behoeve van woonfuncties.

Er is geen aparte afvalberging voor de commerciële ruimte voorzien.

Artikel 69 Bestaande scheidingsmuren

§1 Wanneer scheidingsmuren verlengd of verhoogd worden, moet dit gebeuren met minstens eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur.

De nieuwe scheidingsmuur is niet in eenzelfde dikte en materiaal opgetrokken.

Artikel 80 Groendaken

§1 Zonder afbreuk te doen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is het verplicht om bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing nieuwe daken van gebouwen minimaal aan te leggen als extensief groendak, indien deze daken een helling hebben van minder dan 15°. (...)

Het nieuwe platte dak is niet ingericht als groendak.

...

Beoordeling

Voorliggende aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning tot handelshuis met appartement.

De bestaande toestand omvat een eengezinswoning in halfopen bebouwing van twee bouwlagen onder zadeldak. De omringende bebouwing wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door identieke eengezinswoningen en een schoolgebouw.

De aanvraag betreft het verbouwen van een gelijkvloerse verdieping tot een apotheek. Het volume van de garage en de achterbouw wordt afgebroken en heropgebouwd, evenwel met een hoogte van 4,14 meter en tot een bouwdiepte van 15,18 meter. Op de eerste en de tweede verdieping wordt een appartement ingericht. De nieuwe delen van de gevel worden opgetrokken in wit geschilderde gevelsteen, net als de bestaande gevel.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de geldende stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag wijkt hiervan af. Om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de bouwcode kan de slaapkamer op de tweede verdieping niet als dusdanig, maar enkel als berging gebruikt worden. Het handelsgelijkvloers dient de toegang tot de tuin te verschaffen aan de woning op de eerste verdieping. Het valse plafond in de commerciële ruimte moet verwijderd worden opdat een minimale vrije hoogte van 2,60 meter gegarandeerd wordt. Daarnaast moet er een afvalberging voorzien worden conform artikel 43 van de bouwcode en dient het nieuwe platte dak ingericht te worden als groendak. De gemene muur zal te paard opgericht worden met eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur. De afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel dient in overleg en met akkoord van de eigenaar van dit perceel te gebeuren.

De aanvraag werd getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De handelsfunctie is inherent aan een woongebied en bezorgt geen hinderlijke geur- of geluidsoverlast. De mobiliteitsimpact blijft beperkt doordat er een continue maar gespreide en beperkte verkeers- en parkeerdruk genereerd wordt die kan opgevangen worden door het openbaar domein. Het volume van de uitbreiding is aanvaardbaar op het perceel waarbij een minimale open ruimte wordt behouden, de draagkracht van de site wordt aldus niet overschreden. De licht- en luchtinval op de aanpalende percelen wordt niet belemmerd waardoor het woongenot niet verstoord wordt. Door het gemengd gebruik van het pand kan men spreken van een continue sociale controle. De typische gevel en dakopbouw van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd en de voorgestelde materialen van de uitbreiding zijn vergelijkbaar met de materialen gebruikt in het hoofdgebouw, het voorstel is daarom in harmonie met de omgeving.

Gelet op het voorgaande is de aanvraag onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de **vergunning** af aan de **aanvrager**, die ertoe **verplicht** is:*

...

- 4. de toegang tot de tuin te verschaffen aan de woning op de eerste verdieping;*
- 5. de slaapkamer op de tweede verdieping enkel als berging te gebruiken;*
- 6. het valse plafond in de commerciële ruimte te verwijderen opdat een minimale vrije hoogte van 2,60 meter gegarandeerd wordt;*
- 7. een afvalberging voor de commerciële ruimte conform artikel 43 te voorzien;*
- 8. het nieuwe platte dak in te richten als groendak;*
- 9. de gemene muur te paard in eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur op te richten, de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel in overleg met akkoord van de eigenaar van dit perceel te realiseren.*

...”

4.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 augustus 2012 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 12 november 2012 beslist de verwerende partij op 14 november 2012 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

Voorliggende aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning tot handelshuis met appartement.

De bestaande toestand omvat een eengezinswoning in halfopen bebouwing van twee bouwlagen onder zadeldak. De omringende bebouwing wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door identieke eengezinswoningen en een schoolgebouw.

De aanvraag betreft het verbouwen van een gelijkvloerse verdieping tot een apotheek. Het volume van de garage en de achterbouw wordt afgebroken en heropgebouwd, evenwel met een hoogte van 4,14m en tot een bouwdiepte van 15,18m. Op de eerste en tweede verdieping wordt een appartement opgericht. De nieuwe delen van de gevel worden opgetrokken in wit geschilderde gevelsteen, net als de bestaande gevel.

...

9. Beoordeling:

- 1. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

- 2. De aanvraag wijkt af van de Bouwcode van Antwerpen op de volgende punten:*

Artikel 24 Minimale hoogte van ruimtes

§1 Bij nieuwbouw of functiewijziging, dienen ruimtes een minimale vrije hoogte te hebben voor -verblijfs-, horeca- of handelsruimte: 2m60.

§2 Onder schuine daken dient de ruimte een gemiddelde vrije hoogte te hebben van 2,60m.

De gemiddelde vrije hoogte van de slaapkamer op de tweede verdieping en de commerciële ruimte bedraagt minder dan 2,60 meter. Om alsnog te voldoen aan dit artikel, kan er als voorwaarde worden opgelegd dat de slaapkamer op de tweede verdieping enkel als berging mag worden gebruikt en het valse plafond in de commerciële ruimte dient te worden verwijderd tot een minimale vrije hoogte van 2,60 m.

Artikel 35 Buitenruimten

§1 Bij nieuwbouw of functiewijziging dient elke zelfstandige woning over een buitenruimte te beschikken. De minimale bruto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is 2 vierkante meter per verblijfsruimte die in de woning voorzien wordt.

De woning op de eerste verdieping heeft geen buitenruimte. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat de tuin bereikbaar moet zijn voor de bewoners van het appartement.

Artikel 69 Bestaande scheidingsmuren

§1 Wanneer scheidingsmuren verlengd of verhoogd worden, moet dit gebeuren met minstens eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur.

De nieuwe scheidingsmuur is niet in eenzelfde dikte en materiaal opgetrokken. Om hiermee in overstemming te zijn, dient te worden opgelegd dat de gemene muur te paard en in eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur dient te worden opgericht, de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel dient in overleg en met akkoord van de eigenaar van dit perceel te worden gerealiseerd.

Artikel 80 Groendaken

§1 Zonder afbreuk te doen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is het verplicht om bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing nieuwe daken van gebouwen minimaal aan te leggen als extensief groendak, indien deze daken een helling hebben van minder dan 15°. (...)

Het nieuwe platte dak is niet ingericht als groendak. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd om alsnog te voldoen aan dit artikel.

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

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning tot handelshuis met appartement.

De bestaande bebouwing wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door identieke eengezinswoningen en een schoolgebouw.

De handelsfunctie is inherent aan een woongebied en bezorgt geen hinderlijke geur- of geluidsoverlast. Zowel de omvang als het karakter van het voorgestelde programma is inpasbaar in woongebied. Andere ontwikkelingen impliceren niet dat de ontwikkeling van aangrenzende bouwblokken beperkt worden.

De mobiliteitsimpact blijft beperkt doordat er een continue maar gespreide en beperkte verkeers- en parkeerdruk genereerd wordt die kan opgevangen worden door het openbaar domein.

Het volume van de uitbreiding is aanvaardbaar op het perceel waarbij een minimale open ruimte wordt behouden, de draagkracht van de site wordt aldus niet overschreden. De minimale tuindiepte van 10m blijft behouden.

Die licht- en luchtinval op de aanpalende percelen wordt niet belemmerd waardoor het woongenot niet verstoord wordt.

Zowel de voorgevel als de achtergevel bevatten een levendige functie. Door het gemengd gebruik van het pand kan men spreken van een continue sociale controle.

De typische gevel en dakopbouw van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd en de voorgestelde materialen van de uitbreiding zijn vergelijkbaar met de materialen gebruikt in het hoofdgebouw, het voorstel is daarom in harmonie met de omgeving.

De uitvoeringswijze is de verantwoordelijkheid van de architect en vormt geen stedenbouwkundig argument.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen d.d. 20.07.2012 strikt nageleefd worden.

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

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. TUSSENKOMST

1.

De bvba APOTHEEK EUROPARK verzoekt als aanvrager van de vergunning met een aangetekende brief van 14 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

2.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 27 februari 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

3.

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van de artikelen 4.7.14 VCRO, 4.2.19, §1 VCRO, 4.3.1, §1, lid 2 en §2, 1° VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel. Zij overwegen het volgende:

“In casu kan het dossier alleszins niet als volledig beschouwd worden aangezien het de bestaande toestand niet correct weergeeft en bepaalde punten onbelicht laat, waardoor de overheid niet met kennis van zaken en aldus niet zorgvuldig ten gronde kon oordelen (schending van de zorgvuldigheidsplicht).

Zo is de bestaande noch de nieuwe zijgevel links op de plannen weergegeven. Dit betreft net de zijde aan het perceel van de verzoekende partijen. Net in deze gevel zijn zij geïnteresseerd.

Op de plannen is evenmin aangegeven hoe de afwerking van de uit te breiden gevel aan de zijde van beroepende partijen zou gebeuren. Het is bovendien merkwaardig dat het deel van de uitbreiding niet te paard zou gezet worden, zoals nochtans met de rest van de muur het geval is.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande thans gesteld dat de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel in overleg en met akkoord van de eigenaar van dit perceel dient gerealiseerd te worden. Indien zulks als ‘voorwaarde’ gelezen dient te worden, dan valt op dat op basis van de lezing hiervan nog niet duidelijk is hoe de muur moet afgewerkt worden. Deze voorwaarde voldoet dan ook niet aan de vereisten van precisie, onvoorwaardelijkheid en onmiddellijke uitvoerbaarheid (art. 4.2.19 §1 VCRO). Voorwaarden kunnen overigens niet dienen om de leemten van een onvolledige aanvraag op te vangen (art. 4.3.1 §1 tweede lid VCRO).

Tevens wordt op de plannen vermeld dat de bestaande achterbouw op palen zou staan. Er is in de hele straat geen enkele achterbouw op palen gebouwd. Er moet vanuit gegaan worden dat alleen de hoofdgebouwen op palen staan. ... Het is dan ook noodzakelijk om onder de geplande volledige achterbouw een palenfundering te voorzien om schade aan de burens te voorkomen. Daarover wordt met geen woord gerept. Het veiligheidsaspect – waarop door verzoekende partijen uitdrukkelijk werd gewezen – wordt klaarblijkelijk niet mee in acht genomen, hoewel dit een aandachtspunt m.b.t. de goede ruimtelijke ordening betreft (art. 4.3.1 §2, 1°) ...

...”

2.

De tussenkomen partij beantwoordt het middel niet afzonderlijk, maar overweegt terzake onder meer het volgende:

“ ...

2) ... Ik heb alle voorzorgen genomen om schade aan mijn woning en de aanpalende woning te voorkomen: architectplan, stabiliteitstudie, beschrijving van beide woningen en een verzekering alle bouwrisico's. Mijn buurman tracht door het instellen van bezwaarschrift te voorkomen dat zijn woning schade zou oplopen, hetgeen zeer zeker niet zal gebeuren. ...

4) ... De achtergevel van de achterbouw zal in dezelfde materialen worden opgetrokken als het hoofdgebouw ...

7) ... De bouwaanvraag respecteert het karakter van deze woningen. Aan de straatzijde wordt er niets aan het uitzicht gewijzigd. De achterbouw zal na de verbouwing een beter geheel vormen met hoofdgebouw qua uitzicht dan de andere bestaande achterbouwen in dezelfde straat. De achtergevel wordt in dezelfde materialen opgetrokken als het hoofdgebouw, met name baksteen die wit geschilderd is. ...

8) In het provinciebesluit worden vier afwijkingen t.o.v. bouwcode ... vastgesteld en ... geredigeerd met bijkomende voorwaarden ... :

...

C) scheidingsmuur: Er werd omwille van technische redenen geopteerd voor een aparte muur. Daarom heeft de architect geen beschrijving van de gevel aangegeven in de bouwaanvraag. Te paard is een gemeenschappelijke muur die in overleg met de buurman zal worden uitgevoerd. Het is jammer dat bij de voorbespreking op de dienst stedenbouw dit punt niet ter sprake is gekomen. In de bouwaanvraag is er geen beschrijving, doch de voorwaarde zal worden nageleefd.

...”

3.

De verzoekende partijen dupliceren het middel in hun wederantwoordnota. Zij voegen hieraan, met betrekking tot de kritiek dat “de bestaande noch de nieuwe zijgevel links op de plannen is weergegeven”, nog toe dat dit in de nota van de tussenkomen partij wordt erkend.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen argumenteren dat de bestaande toestand niet correct wordt weergegeven op de bouwplannen, zodat het dossier niet volledig was en de vergunningverlenende overheid niet met kennis van zaken kon oordelen. Zij wijzen met name op de ontstentenis van weergave op de bouwplannen van de bestaande en de nieuwe zijgevel links, evenals op de onduidelijkheid inzake de afwerking van de uit te breiden gevel links.

1.1.

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

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

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

Artikel 4.7.13, lid 2 VCRO, waarnaar in voormeld artikel wordt verwezen, luidt als volgt:

“De Vlaamse Regering bepaalt de nadere regelen omtrent de opbouw van het aanvraagdossier. Zij kan daarbij diverse vormen van dossiersamenstelling

onderscheiden, naar gelang van de aard, de ruimtelijke implicaties en de complexiteit van de betrokken handelingen.”

Aan voormeld artikel wordt uitvoering gegeven door het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, dat (onder hoofdstuk V) bepaalt welke stukken het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning (waarvoor een uitgebreide dossiersamenstelling vereist is) (minstens) moet bevatten.

1.2.

De gebeurlijke vaststelling dat het aanvraagdossier niet conform was met de vereisten die worden gesteld in het besluit van de Vlaamse regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, volstaat op zich niet om te besluiten tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

Het ontbreken van bepaalde stukken in het aanvraagdossier kan slechts tot de onwettigheid van de op grond van dat dossier verleende stedenbouwkundige vergunning leiden, indien blijkt dat de adviserende en de vergunningverlenende overheid de aanvraag ingevolge het ontbreken van de betreffende stukken niet met de vereiste (volledige) kennis van zaken kon beoordelen dan wel misleid werd. Het staat daarbij in eerste instantie aan de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een bepaald stuk in het aanvraagdossier essentieel is voor de beoordeling van de bouwaanvraag, waarbij de Raad slechts beschikt over een marginaal toetsingsrecht.

1.3.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat het aanvraagdossier (in tegenstelling tot wat in het ontvangstbewijs wordt gesteld) onvolledig was, zoals door de verzoekende partijen wordt beweerd, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de aangevoerde lacunes van aard waren om de adviserende en vergunningverlenende overheid te misleiden, en beslissend waren voor de toekenning van de bestreden vergunning.

De vergunningverlenende overheid oordeelde klaarblijkelijk dat zij met kennis van zaken kon oordelen, waarbij er ter zake de gemene muur zelfs een voorwaarde werd opgelegd, terwijl de Raad dit oordeel niet kennelijk onredelijk acht. Het blijkt immers niet dat de vergunningverlenende overheid zich, ingevolge de ontstentenis van weergave op de bouwplannen van de bestaande en de nieuwe zijgevel links en de onduidelijkheid inzake de afwerking van de uit te breiden gevel links, niet met volledige kennis van zaken heeft kunnen uitspreken.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

2.

De verzoekende partijen betwisten dat de voorwaarde in de bestreden beslissing inzake de gemene muur conform is met artikel 4.2.19, §1 VCRO. Zij menen dat het (nog steeds) niet duidelijk is hoe de muur van de herop te bouwen en uit te breiden achterbouw ter hoogte van de grens met hun perceel zal worden afgewerkt.

2.1.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO luidt als volgt:

“... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde

handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

Zij kunnen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.”

2.2.

De betwiste voorwaarde luidt als volgt:

“de gemene muur te paard in eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur op te richten, de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel in overleg met akkoord van de eigenaar van dit perceel te realiseren.”

Deze voorwaarde wordt opgelegd om te voldoen aan artikel 69 van de Bouwcode van de stad Antwerpen, waarin wordt bepaald dat bestaande scheidingsmuren moeten worden verlengd of verhoogd met minstens eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur.

2.3.

De Raad stelt vast dat de betreffende voorwaarde duidelijk bepaalt hoe de bestaande gemene muur moet worden verhoogd en verlengd, met name *“te paard in eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur”*. De voorwaarde is derhalve voldoende precies, en laat geen appreciatieruimte aan de tussenkomen partij in de uitvoering ervan. Voor zoveel als nodig merkt de Raad op dat deze voorwaarde slechts een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde bouwplannen impliceert, waarin reeds was voorzien in een uitbreiding van de muur ter hoogte van de perceelgrens en de bestaande gemene muur.

De vaststelling dat de voorwaarde (tevens) vermeldt dat *“de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel in overleg met akkoord van de eigenaar van dit perceel moet worden gerealiseerd”* betekent niet dat de voorwaarde niet uitvoerbaar zou zijn. De vermelding, die betrekking heeft op de afwerking, duidt enkel op het feit dat de voorwaarde, net als de stedenbouwkundige vergunning waarvan zij deel uitmaakt, overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO wordt uitgevaardigd onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, inzonderheid de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek inzake de gemene muur.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

3.

De verzoekende partijen betwisten enerzijds dat de bestaande achterbouw op palen zou staan, maar eisen anderzijds dat er onder de geplande nieuwbouw een palenfundering wordt voorzien, teneinde schade aan hun woning te voorkomen. Zij stellen dat hierover in de bestreden beslissing *“met geen woord wordt gerept”*, zodat dit veiligheidsaspect als aandachtspunt overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO onterecht niet zou worden beoordeeld.

3.1.

Het goedgekeurde funderings -en rioleringsplan (nieuwe toestand) stelt enerzijds *“bestaande fundering op palen ter plaatse te bekijken”*, en anderzijds *“nieuwe fundering met palen tot op bouwvaste grond en gewapende funderingsbalken”*.

3.2.

De Raad stelt op basis van de lezing van het middelonderdeel vast dat verzoekende partijen in het kader van de veiligheid en het voorkomen van schade aan hun woning wensen dat de

geplande nieuwbouw wordt gebouwd op een palenfundering. Gezien de (als onderdeel van de bestreden vergunning) goedgekeurde bouwplannen in dergelijke fundering voorzien, mist het onderdeel feitelijke grondslag. De gebeurlijke vaststelling dat de bestaande (af te breken) achterbouw niet op palen zou staan, doet hieraan geen afbreuk, en vormt overigens in beginsel geen element bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.

Het middelonderdeel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1 VCRO. Zij menen dat de bestreden beslissing werd afgeleverd in strijd met meerdere stedenbouwkundige voorschriften in de Bouwcode van de stad Antwerpen, waarvan niet op geldige wijze kon worden afgeweken, terwijl de afwijkingen alleszins niet afdoende worden gemotiveerd. Zij overwegen het volgende:

“ ...

De aanvraag mag principieel niet strijden met de Bouwcode van stad Antwerpen.

Art. 4.4.1. §1. VCRO laat toe om in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen toe te staan op stedenbouwkundige voorschriften. Dit is een uitzonderingsbepaling welke dus restrictief dient geïnterpreteerd te worden en waarover (dus) een stringenter motivering vereist is.

...
Er worden maar liefst niet minder dan vier strijdigheden met de Bouwcode onderkend

(inbreuken op art 24, 35, 69, 80). Op minstens vier voorschriften wordt een afwijking toegestaan. Daarbij wordt evenwel op geen enkele wijze gemotiveerd of het wel of niet om een beperkte afwijking gaat. Bovendien, indien iedere afwijking op zich al als beperkt zou kunnen aanzien worden (quod non), dan nog staat vast dat niet gemotiveerd wordt of de verschillende toegestane afwijkingen in hun geheel genomen wel of niet toe strekken een bouwwerk mogelijk te maken dat in feite goeddeels in strijd is met de (filosofie van) de Bouwcode en dat in feite op deze wijze niet uitvoerbaar is.

In dat verband mag inderdaad opgemerkt worden dat afgeweken wordt van art. 35 van de Bouwcode m.b.t. de buitenruimte. De nieuw gecreëerde woning (appartement) boven de apotheek beschikt niet over een buitenruimte. Dit is uiteraard het gevolg van het concept waar de filosofie van de woonwijk op haar kop wordt gezet. De apotheek wordt ondergebracht in een woning die daarvoor niet geschikt is. Daardoor wordt een situatie gecreëerd die, ook voor wat de bovengelegen woning betreft, niet de gewenste woonkwaliteit biedt ...

Er kan in deze omstandigheden moeilijk sprake zijn van een beperkte afwijking. Alleszins is hierover niet gemotiveerd, hetgeen alleszins vereist is nu de afwijkingen uitzonderingen zijn die restrictief moeten geïnterpreteerd worden en uitgebreid gemotiveerd moeten worden, te meer daar de afwijkingen, al was het maar in aantal niet beperkt zijn.

Merk op dat de door verzoekende partijen opgeworpen strijdigheid met artikel 43 Niet eens meer vermeld wordt. Er is geen aparte afvalberging voor de commerciële ruimte voorzien (strijdig met art. 43 'Gebouwen met een andere functie dan wonen' uit de Bouwcode). Dit element wordt zelfs niet eens besproken. ...

Tot slot moet er nog op gewezen worden dat m.b.t. de afwijking op art. 35 van de Bouwcode (m.b.t. de buitenruimte) als voorwaarde wordt opgelegd dat de tuin bereikbaar dient te zijn voor de bewoners van het appartement. Op welke wijze kan deze voorwaarde uitgevoerd worden? ...

Het opleggen van deze voorwaarde houdt uiteraard verband met het feit dat het voorliggende concept niet thuishoort in de omgeving die bestaat uit woningen waar de leefruimten zich gelijkvloers bevinden, aansluitend op de tuin. ...

*De opgelegde voorwaarde is alleszins onuitvoerbaar (tenzij springen vanaf de eerste verdieping werkelijk als uitvoerbaar wordt aanzien) en onwettelijk (strijdig met art. 4.2.19 §1 VCRO). Voorwaarden kunnen overigens niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen (art. 4.3.1 §1, tweede lid VCRO). Er is in de aanvraag niets voorzien over het ter beschikking hebben van de buitenruimte.
...”*

2.

De tussenkommende partij beantwoordt het middel niet afzonderlijk, maar overweegt terzake onder meer het volgende:

“ ...

3) De beoogde verbouwing is eerder kleinschalig en is er niet op gericht de woning om te bouwen tot een grote commerciële ruimte. ...

De woordkeuze zelfstandige wooneenheid is ietwat ongelukkig gekozen evenals nachtapotheek. Het is geenszins de bedoeling om de bovenliggende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheden te verhuren of te verkopen. De woning blijft één geheel en zal door de eigenaar- zaakvoerder bewoond en gebruikt worden bij de uitoefening van haar vrij beroep. Vanuit de bovenliggende vertrekken is het mogelijk om via de traphal de tuin te bereiken zodat een aparte toegang tot de buitenruimte zelfs niet nodig is, niettemin hier voor zal worden gezorgd. ...

Tevens heb ik rechtstreeks toegang tot de tuin vanuit de niet-publieke maar privé-ruimte die voorzien is op het gelijkvloers. Daar er wel degelijk een buitenruimte is voor de bewoners is er in de bouwaanvraag geen sprake van een bijkomende buitenruimte zoals een terras op de eerste verdieping.

4) De uitbreiding van de achterbouw kadert in het algemeen woonbeleid van Stad Antwerpen om beschikbare woonoppervlakte van bestaande kleine woningen (bewoonbare oppervlakte 97 m²) te vergroten. ... De bouwcode laat toe een stuk van de tuin te bebouwen indien er minstens een tuindiepte van 11 meter overblijft, wat in casu het geval is. ...

7) ... Het gaat om een woning waarin een vrij beroep wordt uitgeoefend. ... Op de gelijkvloerse verdieping wordt aan tuinzijde een gedeelte van de oppervlakte bestemd als privé-zitruimte. ...

8) In het provinciebesluit worden vier afwijkingen t.o.v. bouwcode in de aanvraag vastgesteld en dewelke worden geredigeerd met bijkomende voorwaarden opgelegd in de vergunning van de stad en het besluit van de Deputatie:

A) hoogte binnenruimte gelijkvloers is realiseerbaar beschikbare hoogte 3.10m.

De zolder welke door vorige bewoner als slaapkamer gebruikt werd, zal nu als berging gebruikt worden voor archief.

B) buitenruimte: zie voorgaande

C) scheidingsmuur: Er werd omwille van technische redenen geopteerd voor een aparte muur. Daarom heeft de architect geen beschrijving van de gevel aangegeven in de bouwaanvraag. Te paard is een gemeenschappelijke muur die in overleg met de buurman zal worden uitgevoerd. Het is jammer dat bij de voorbespreking op de dienst stedenbouw

dit punt niet ter sprake is gekomen. In de bouwaanvraag is er geen beschrijving, doch de voorwaarde zal worden nageleefd.

D) groendak: Ook deze voorwaarde zal worden gerespecteerd.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren het middel in hun wederantwoordnota. Zij voegen hieraan met betrekking tot de voorwaarde inzake de buitenruimte nog toe dat *“in de nota van de tussenkomende partij enkel wordt gesteld dat voor de toegang van de afzonderlijke woning naar de tuin ‘gezorgd’ zal worden zonder dat duidelijk is hoe dit dan zal gebeuren”*.

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing wordt verleend op voorwaarde dat de voorwaarden die, in eerste aanleg, in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 juli 2012, waren opgelegd, strikt worden nageleefd. De betreffende voorwaarden, die in de bestreden beslissing worden vermeld bij de verwijzing naar voormeld besluit in eerste aanleg, zijn onder meer : de toegang tot de tuin te verschaffen aan de woning op de eerste verdieping; de slaapkamer op de tweede verdieping enkel als berging te gebruiken; het valse plafond in de commerciële ruimte te verwijderen opdat een minimale vrije hoogte van 2,60 meter gegarandeerd wordt; een afvalberging voor de commerciële ruimte conform artikel 43 te voorzien; het nieuwe platte dak in te richten als groendak; en de gemene muur te paard in eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur op te richten, de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel in overleg met akkoord van de eigenaar van dit perceel te realiseren.

2.

De Raad stelt vast dat voormelde voorwaarden specifiek worden opgelegd opdat de aanvraag conform zou zijn met de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode van de stad Antwerpen. De bestreden beslissing overweegt daaromtrent het volgende:

“2. De aanvraag wijkt af van de Bouwcode van Antwerpen op de volgende punten:

Artikel 24 Minimale hoogte van ruimtes

§1 Bij nieuwbouw of functiewijziging, dienen ruimtes een minimale vrije hoogte te hebben voor -verblijfs-, horeca- of handelsruimte: 2m60.

§2 Onder schuine daken dient de ruimte een gemiddelde vrije hoogte te hebben van 2,60m.

De gemiddelde vrije hoogte van de slaapkamer op de tweede verdieping en de commerciële ruimte bedraagt minder dan 2,60 meter. Om alsnog te voldoen aan dit artikel, kan er als voorwaarde worden opgelegd dat de slaapkamer op de tweede verdieping enkel als berging mag worden gebruikt en het valse plafond in de commerciële ruimte dient te worden verwijderd tot een minimale vrije hoogte van 2,60 m.

Artikel 35 Buitenruimten

§1 Bij nieuwbouw of functiewijziging dient elke zelfstandige woning over een buitenruimte te beschikken. De minimale bruto-vloeroppervlakte van deze buitenruimte is 2 vierkante meter per verblijfsruimte die in de woning voorzien wordt.

De woning op de eerste verdieping heeft geen buitenruimte. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat de tuin bereikbaar moet zijn voor de bewoners van het appartement.

Artikel 69 Bestaande scheidingsmuren

§1 Wanneer scheidingsmuren verlengd of verhoogd worden, moet dit gebeuren met minstens eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur.

De nieuwe scheidingsmuur is niet in eenzelfde dikte en materiaal opgetrokken. Om hiermee in overstemming te zijn, dient te worden opgelegd dat de gemene muur te paard en in eenzelfde dikte en materiaal als de bestaande muur dient te worden opgericht, de afwerking aan de zijde van het aanpalend perceel dient in overleg en met akkoord van de eigenaar van dit perceel te worden gerealiseerd.

Artikel 80 Groendaken

§1 Zonder afbreuk te doen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is het verplicht om bij nieuwbouw, uitbreiding of ingrijpende verbouwing nieuwe daken van gebouwen minimaal aan te leggen als extensief groendak, indien deze daken een helling hebben van minder dan 15°. (...)

Het nieuwe platte dak is niet ingericht als groendak. Dit kan als voorwaarde worden opgelegd om alsnog te voldoen aan dit artikel.”

3.

Gezien uit geciteerde motivering blijkt dat de voorwaarden in de bestreden beslissing de conformiteit van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van de Bouwcode van de stad Antwerpen moeten garanderen, mist het middel feitelijke grondslag. Er wordt immers niet “op minstens vier voorschriften een afwijking toegestaan”, zodat de toets aan artikel 4.4.1 VCRO *in casu* niet aan de orde is. In die optiek diende de verwerende partij evenmin te motiveren “of het wel of niet om een beperkte afwijking gaat”, noch “of de verschillende toegestane afwijkingen in hun geheel genomen wel of niet toe strekken een bouwwerk mogelijk te maken dat in feite goeddeels in strijd is met de (filosofie van) de Bouwcode en dat in feite op deze wijze niet uitvoerbaar is”.

4.

Wat betreft de opmerking van de verzoekende partijen dat “er geen aparte afvalberging voor de commerciële ruimte is voorzien” en dat de door hen opgeworpen strijdigheid van de aanvraag met artikel 43 van de Bouwcode van de stad Antwerpen (een aparte afvalberging voor de apotheek) in de bestreden beslissing niet wordt vermeld, merkt de Raad op dat dit argument feitelijke grondslag mist.

De bestreden beslissing voorziet terzake (eveneens) in een voorwaarde opdat de aanvraag conform zou zijn met het betreffende artikel 43. Eén van de voorwaarden die in eerste aanleg in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 20 juli 2012 waren opgelegd, en die conform de bestreden beslissing strikt moeten worden nageleefd, verplicht de tussenkomende partij immers om “een afvalberging voor de commerciële ruimte conform artikel 43 te voorzien”.

Derhalve wordt de door verzoekende partijen noodzakelijk geachte afvalberging effectief voorzien. Voor zoveel als nodig merkt de Raad op dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing omwille van de vaststelling dat daarin geen overwegingen zijn opgenomen inzake de betreffende voorwaarde, gezien een verwijzing naar artikel 43 in de overwegingen van de herstelbeslissing inhoudelijk geen wijziging zal teweegbrengen aan de betreffende voorwaarde, die tegemoetkomt aan de eis van verzoekende partijen dat er een afvalberging wordt voorzien voor de commerciële ruimte.

5.

Wat betreft de opmerking van verzoekende partijen inzake de buitenruimte, herhaalt de Raad vooreerst dat er ter zake geen afwijking voorligt op artikel 35 van de Bouwcode van de stad Antwerpen. De bestreden beslissing voorziet immers in de voorwaarde dat *“de tuin bereikbaar moet zijn voor de bewoners van het appartement (op de eerste verdieping)”*, zodat de tussenkomenende partij verplicht is *“de toegang tot de tuin te verschaffen aan de woning op de eerste verdieping”*.

De Raad volgt evenmin de kritiek van de verzoekende partijen dat de betreffende voorwaarde niet uitvoerbaar en onwettig is wegens strijdigheid met artikel 4.2.19, §1 VCRO. Het betreft een duidelijke voorwaarde, terwijl de verzoekende partijen niet aantonen noch aannemelijk maken dat de voorwaarde door de tussenkomenende partij niet kan worden uitgevoerd. De vaststelling van de tussenkomenende partij dat *“het mogelijk is om vanuit de bovenliggende vertrekken via de traphal de tuin te bereiken, zodat een aparte toegang tot de buitenruimte zelfs niet nodig is”* en dat zij *“tevens rechtstreeks toegang heeft tot de tuin vanuit de niet-publieke maar privéruimte die voorzien is op het gelijkvloers”* wordt door verzoekende partijen niet betwist.

Het tweede middel wordt verworpen.

C. Derde middel

1.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b) VCRO *juncto* artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° en 2° VCRO en artikel 1.1.4 VCRO, van de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel. Zij betogen dat verwerende partij de aanvraag onzorgvuldig en kennelijk onredelijk heeft getoetst aan de goede ruimtelijke ordening in de omgeving en dat de bestreden beslissing terzake onvoldoende is gemotiveerd, en overwegen het volgende:

“ ...

A. Geen afdoende motivering

De aanvraag dient door de Deputatie aan een eigen beoordeling m.b.t. de verenigbaarheid van de goede plaatselijke ordening onderworpen te worden. Zulks dient te gebeuren op een redelijke en zorgvuldige wijze. De motivering dienaangaande moet afdoende zijn. Dit is in casu geenszins het geval ...

B. Bestaande toestand

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving.

...

De beoordeling dient in concreto te geschieden. Daarbij moet uitgegaan worden van de bestaande toestand.

...

De bestaande toestand is in de aanvraag alleszins onvoldoende in rekening gebracht. Er wordt hiermee alleszins op geen enkele wijze effectief rekening gehouden.

In casu betreft het een uniforme straat met haast identieke, halfopen, aan elkaar geschakelde eengezinswoningen met een leefruimte op de gelijkvloerse verdieping en slaapkamers op de verdieping met daarboven een zolder. De leefruimte bevindt zich aansluitend op de achtertuin.

...

De apotheek met uitbreiding als een loods aan achterzijde en hoekzijde hoort daar niet thuis. Vooral niet wanneer de apotheek op zon- en feestdagen met rolluiken gesloten zal zijn als een bunker.

...

Nergens in deze straat is een gelijkaardige commerciële ruimte met een dergelijke grote uitbouw terug te vinden. De aanvraag is dan ook volstrekt onverenigbaar met de bestaande plaatselijke ordening.

...

C. Functionele inpasbaarheid

De apotheek met veel te grote uitbouw is functioneel niet inpasbaar in de karakteristieke wijk met identieke karaktervolle aan elkaar geschakelde eengezinswoningen. Nergens in deze straat is een dergelijke commerciële verkoopruimte aanwezig en al zeker niet in dergelijke omvang waarbij het bijgebouw het hoofdgebouw in oppervlakte overtreft.

Doordat de volledige benedenverdieping tot apotheek wordt omgevormd verdwijnt de leef functie aan de straat- en tuinzijde.

Een berging voldoet niet aan de wooncode van de stad Antwerpen die levendige straatgevels voorop stelt.

Het beeld van de straat verandert bijkomend doordat de voortuin ingenomen wordt door fietsenstalling. In principe moet volgens de Bouwcode ook een afvalberging voorzien worden (zie tweede middel), doch daarover wordt met geen woord gerept.

De oppervlakte van de nieuwe apotheek wordt 104 m². Het appartement slechts 85 m². Daardoor kan de apotheek **niet meer als een nevenfunctie** aanzien worden van de woonfunctie, terwijl de hele straat nochtans gekenmerkt wordt door karakteristieke eengezinswoningen waarin de hoofdfunctie apotheek functioneel, en zeker naar de omvang, niet thuishoort.

De commerciële functie **overheerst** de woonfunctie in oppervlakte. Dit heeft ook nadelige gevolgen voor de kwaliteit van de leefruimte die op de verdieping wordt voorzien. ...

Bovendien heeft deze woning geen eigen parkeerplaats aangezien daarin de apotheek wordt gehuisvest. Tot slot heeft deze woning ook geen toegang tot een private buitenruimte zoals door de Bouwcode wordt vereist.

De zeer beperkte woning boven de apotheek is geen situatie die strookt met de functionele organisatie van de woningen in de straat waarbij geen commerciële ruimte op de verdieping aanwezig is en waarbij de leefruimten zich gelijkvloers bevinden aan de straat- en tuinzijde. Dit zorgt voor de levendigheid van de straat en tevens voor een beperking van de inkijk doordat alle leefruimten in de straat georiënteerd zijn op de tuin. Wanneer thans een commerciële ruimte gelijkvloers en een leefruimte (keuken, zithoek) op de verdieping gecreëerd wordt, dan wordt het hele concept van de straat op zijn kop gezet waarbij niet geleefd wordt aan de tuin, maar boven de tuin, met meer inkijk. Bovendien is deze woning van het type appartement (niet grondgebonden) en dus van een andere standing dan de rest van de woonstraat.

...

D. De mobiliteitsimpact

...

Het mobiliteitsaspect wordt onterecht geminimaliseerd. In de stedenbouwkundige nota wordt enkel aangegeven dat "de uit te breiden woning geen impact zal hebben op de

aanwezige verkeerssituatie". Blijkbaar wordt hierbij enkel over de 'woning' gesproken en wordt de 'apotheek' (bewust) vergeten.

Uiteraard trekt een commerciële functie zoals een apotheek verkeer aan. Bovendien is dit niet enkel overdag, doch ook 's nachts en in de weekend (avonduren en wachtdienst). Er wordt immers zelfs in een 'nachtapotheek' voorzien.

...

De bestreden beslissing hoewel het argument werd opgeworpen, gaat hier volledig aan voorbij.

...

Het komen en gaan en parkeren van klanten, dag in dag uit, van 's morgens vroeg tot 's avonds laat (en tijdens de avonduren en wachtdienst) is bijzonder hinderlijk. Beroepende partijen hoeven dit niet te nemen in een straat die duidelijk bestaat uit karakteristieke, identieke zuivere eengezinswoningen.

In dit verband kan ook opgemerkt worden dat niet dienstig verwezen kan worden naar de school aan de overzijde van de straat.

a. Vooreerst bestaat er geen recht om overlast te produceren in gevallen wanneer er al enige hinder zou bestaan ...

b. Bovendien is een apotheek niet vergelijkbaar met een school. De school zorgt voor hinder 's ochtends en in de late namiddag wanneer ouders hun kinderen brengen en afhalen. De apotheek daarentegen zorgt voor een komen en gaan dag in dag uit, van 's morgens tot 's avonds en zelfs in de weekends en in de avonduren bij wachtdiensten. Deze hinder is dus van een grotere orde, zeker nu zulks zich voordoet op het perceel dat rechtstreeks paalt aan dat van de beroepende partijen.

In alle redelijkheid kan niet voorgehouden worden dat de Deputatie deze aspecten ten gronde heeft behandeld. Buiten enkel stijlclausules wordt hieraan volledig voorbijgegaan.

E. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

...

De bestaande garage en de achterbouw op gelijkvloers worden afgebroken en herbouwd. De hoogte wordt opgetrokken tot meer dan 4 meter. De diepte neemt toe met 2 meter naast het terras van de buur. De totale diepte zal meer dan 15 meter bedragen. Bovendien wordt daarachter dan nog eens een verharde oppervlakte van 3 meter voorzien zodat van de tuin zo goed als niets overblijft.

...

De achterbouw wordt een immens plat dak (overigens niet eens als groendak aangevraagd zoals de Bouwcode verplichtte) met een oppervlakte van ruim 70m². deze oppervlakte overtreft de oppervlakte van het hoofdgebouw die slechts 62m² bedraagt.

Bijkomend wordt door deze uitbouw de tuinzone verkleind. De tuin wordt verhard en gereduceerd tot 40% van haar huidige oppervlakte. Dit betekent een onherstelbare schade aan het groene karakter van de tuinzone. Zulks in tegenstelling tot wat het geval is bij de rest van de eengezinswoningen in de straat die gekenmerkt worden door een beperkte achterbouw en behoorlijk grote tuinen.

F. Visueel-vormelijke elementen

...

Visueel-vormelijk wordt de straat duidelijk gekenmerkt door haast identieke aan elkaar geschakelde eengezinswoningen (met een zeer beperkte achterbouw). Dit blijkt duidelijk uit de luchtfoto

...

Het aanzicht van de tuingevel van de buur ontbreekt in de plannen die daardoor misleidend zijn. Het hoogteverschil tussen beide achterbouwen zal een meter hoog zijn.

De omschrijving van de HOB wordt bewust genegeerd en de karakteristieke stijl van de dubbelwoning zal onherstelbaar worden verminkt door een achterbouw die in oppervlakte het hoofdgebouw zal overtreffen.

Bovendien wordt de blinde gevel vergroot van 18 m² naar 38 m². Dit zicht van een loods is onaanvaardbaar.

Dit is esthetisch onverantwoord. Een aanbouw met de omvang van een loods is vanuit esthetisch oogpunt niet verenigbaar met de karakteristieke omgeving.

G. Veiligheid

...

Het spreekt voor zich dat de opening van een apotheek tijdens de avond en tijdens wachtdiensten een veiligheidsaspect in zich houdt. ...

Bovendien, als de apotheek gesloten is, is er geen leven op de gelijkvloerse verdieping (aangezien deze door de apotheek gebruikt wordt en enkel boven nog gewoond wordt). Daardoor vermindert de sociale controle, zeker in de achtertuinen die palen aan een doorgang.

Een geheel ander veiligheidsaspect heeft te maken met de opbouw van de woningen. De aanvraag stelt dat er onduidelijkheid is over eventuele palen onder de achterbouw. Echter is geen enkele achterbouw in de straat gebouwd op palen. Met verzakkingen als een gekend probleem. Geen palen voorzien onder de hele achterbouw vormt aldus een heel groot risico voor de veiligheid van het gebouw en het aanpalend gebouw.

...

H. Hinderaspecten

...

*De hinderaspecten hangen samen met het voorgaande en hebben betrekking op: ...
Kortom : aantasting van het rustig woongenot.*

I Draagkracht

...

De draagkracht wordt in casu overschreden door de inplanting van een apotheek met verkeersgenererende aantrekkingskracht waarbij het rustig woongenot verstoord wordt, waarbij het karakteristieke uitzicht van de straat wordt aangetast, waarbij de tuinzone wordt ingeperkt, waarbij de nevenfunctie de hoofdfunctie in oppervlakte verdringt.

J. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen

...

Het toekennen van deze vergunning zou een gemiste kans zijn om het IGLO project te versterken met ondersteunende zorgfuncties. Voor deze apotheek is immers ruimte gereserveerd in het nieuwbouwproject IGLO in de wijk Europark waar de bestaande apotheek (die nu naar de woonstraat wordt verplaatst) gevestigd is.

...

Het is volstrekt onbegrijpelijk dat de overheid kapitaal investeert in een project dat een nieuw centrum moet worden maar ondertussen toelaat dat functies die daar thuis horen, zouden verhuizen naar een naastgelegen woonstraat. Daardoor wordt het ruimtelijk

beleid tweemaal gehypothekeerd en aangetast. Allicht is dit toch niet de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Alleszins zou zulks strijdig zijn met hetgeen verwacht kan worden van een zorgvuldig handelend bestuur dat ruimtelijke kwaliteit vooropstelt (art. 1.1.4. VCRO). Mag er van een zorgvuldig handelende overheid immers niet verwacht worden, wanneer deze volgens de VCRO expliciet in de mogelijkheid wordt gesteld om met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen rekening te houden, dat zij, daartoe uitdrukkelijk uitgenodigd door de verzoekende partijen (tijdens het openbaar onderzoek en in beroep) daarover ook een standpunt inneemt en minstens onderbouwt waarom dit aandachtspunt inzake goede ruimtelijke ordening wel of niet bij de beoordeling betrokken wordt? Of moet het voor verzoekende partijen raden blijven waarom er in het Europark voor de bestaande apotheek een nieuwe apotheekruimte wordt voorzien, maar thans toch een vergunning wordt verleend voor het verplaatsen van de apotheek (en bijhorend cliënteel) naar een buiten de commerciële as gelegen specifieke woonstraat? ...

2.

De tussenkomenende partij beantwoordt het middel niet afzonderlijk, maar overweegt terzake onder meer het volgende:

“ ...

1) Het is niet aan de buurman (lees verzoekers) om uit te maken waar een apotheek zich kan vestigen. Er is voldoende regelgeving met name de vestigingswet die over een goede spreiding van de apotheken waakt in het kader van de volksgezondheid. Het is noch de buurman of beleidsmatige ontwikkelingen inzake stadsplanning die bepalen waar een vergunning tot openhouden van een publieke officina wordt vergund aan de vergunninghouder. De vestiging van een apotheek valt buiten hun bevoegdheid en behoort tot de bevoegdheid van FAGG.

... In het Igloproject is nooit de functie apotheek ingetekend (zie tekening nr. 122). De tekening afgebeeld is mij niet bekend en is nooit als dusdanig aan mij voorgesteld. Het is niet omdat een architect iets tekent dat deze plannen ook realiteit worden.

Er is in het Igloproject nooit een ruimte voorzien geweest. Bij de uitbouw van de plannen heeft het Zorgbedrijf noch Stad Antwerpen rekening gehouden met de aanwezigheid van de apotheek. De buurman eigent zich feiten toe die helemaal niet hebben plaatsgevonden.

Heel deze argumentatie ... heeft weinig te maken met de criteria voor een bouwvergunning ... De bewoordingen onaangetaste en rustige woonwijk ... en risico nachtwinkel ... geven de onderliggende motieven weer.

De buurman ziet liever geen bewoners van de sociale woonwijk in zijn “villa” straat en is van oordeel dat deze mensen zich enkel vrij bewegen binnen de psychologische grenzen van de sociale woonwijk. Linkeroever is naar het ontwerp van Le Corbusier opgebouwd in fasen. Toen deze woning waarover het gaat werd opgetrokken in het kader van de wet De Taey had de Stad Antwerpen het plan om een groot groen park aan te leggen aan de zone grenzend aan de Emile Verhaerenlaan. Maar deze plannen werden abrupt verstoord door de aanleg van sociale woonblokken in 1970. Vandaar een zeker ongenoegen naar een wijziging van de wijk.

2) ... Reeds voor ik mijn bouwaanvraag heb ingediend heeft de buurman de Stedenbouwkundige diensten bestookt met bezwaren. Dit alles om een mogelijke verbouwing te beletten, te verhinderen of te vertragen uit eigenbehoud, uit de vaste

overtuiging dat door renovatie en verbouwingen aan de aanpalende woning hij schade zou oplopen. ... Ik heb alle voorzorgen genomen om schade aan mijn woning en de aanpalende woning te voorkomen: architectplan, stabiliteitstudie, beschrijving van beide woningen en een verzekering alle bouwrisico's.

Mijn buurman tracht door het instellen van bezwaarschrift te voorkomen dat zijn woning schade zou oplopen, hetgeen zeer zeker niet zal gebeuren. ...

3) De beoogde verbouwing is eerder kleinschalig en is er niet op gericht de woning om te bouwen tot een grote commerciële ruimte. In de huidige woning is er gelijkvloerse woonruimte met garage en overdekte, afgesloten koer. De aanvraag heeft tot doel de huidige achterbouw te vernieuwen waarbij een ontvangstruimte voor de patiënten-cliënten wordt gerealiseerd die rolstoeltoegankelijk is. Het vloerniveau heeft een verschil met 75cm met het voetpad. Indien de cliënten toegang hebben langs de parkeergarage bestaat er geen niveauverschil.

De woordkeuze zelfstandige wooneenheid is ietwat ongelukkig gekozen evenals nachtapotheek. Het is geenszins de bedoeling om de bovenliggende vertrekken als afzonderlijke woongelegenheden te verhuren of te verkopen. De woning blijft één geheel en zal door de eigenaar- zaakvoerder bewoond en gebruikt worden bij de uitoefening van haar vrij beroep. Vanuit de bovenliggende vertrekken is het mogelijk om via de traphal de tuin te bereiken ... Tevens heb ik rechtstreeks toegang tot de tuin vanuit de niet-publieke maar privé-ruimte die voorzien is op het gelijkvloers. ...

4) De uitbreiding van de achterbouw kadert in het algemeen woonbeleid van Stad Antwerpen om beschikbare woonoppervlakte van bestaande kleine woningen (bewoonbare oppervlakte 97 m²) te vergroten. Eénzelfde uitbreiding is vergund bij de renovatie van de sociale woningen van ABC ... in achterliggende aanpalende straten. De bouwcode laat toe een stuk van de tuin te bebouwen indien er minstens een tuindiepte van 11 meter overblijft, wat in casu het geval is.

De achtergevel van de achterbouw zal in dezelfde materialen worden opgetrokken als het hoofdgebouw om zo min mogelijk het karakter van de woning te behouden. Er worden twee grote ramen voorzien zodat contact met buiten en de tuin wordt gerealiseerd. De bewering dat er een loods of een bunker naast de buurman zijn tuin komt houdt geen steek.

6) De vermeende parkeerdruk. Ik heb de leden van de Provinciecommissie een lijst gegeven met aantal cliënten per dag en hoe zij de apotheek bereiken (enquête) ...

De parkeerdruk is gering en zelfs onbestaand. Door de werkzaamheden van het IGLO-project waarbij de Ernest Claesstraat en Carel van Manderstraat opgebroken is, zijn er aantal van deze bewoners die gebruik maken van de straat. Trouwens sedert september geldt op heel Linkeroever een blauwe zone van max. 2 uur parkeren.

De mobiliteitsimpact blijft beperkt doordat er een continue maar gespreide en beperkte verkeers- en parkeerdruk gegeneerd wordt die kan opgevangen door het openbaar domein.

Bij de hoorzitting op het Provinciehuis heb ik gemiddelde aantal klanten per dag op maandbasis toegevoegd evenals de resultaten van een mobiliteitsonderzoek dat ik heb gehouden bij mijn cliënteel van 17/09 tot 19/10 ... Hieruit blijkt dat gemiddeld 80% van de patiënten-cliënten te voet naar de apotheek komt. Per dag bezoeken gemiddeld 42 klanten de apotheek. Dit komt neer op 5 klanten per uur. Van een drukbezochte apotheek is geen sprake. Op de oude locatie bezochten 54 klanten per dag de apotheek. Rekening houdend met de geringe grootte van mijn apotheek en doordat de meerderheid der klanten de apotheek te voet bereiken, is er geen verhoogde parkeerdruk of verhoogde mobiliteit die de draagkracht van de straat te boven gaat.

7) ... Op Linkeroever zijn er meerdere straten met gelijkaardige woningen, tegenoverliggende straat Oscar de Gruyterlaan, Emile Verhaerenlaan, Willem Van

Haechtlaan, enz. De facto zijn de meeste straten met gelijkaardige woningen. De bouwaanvraag respecteert het karakter van deze woningen. Aan de straatzijde wordt er niets aan het uitzicht gewijzigd. De achterbouw zal na de verbouwing een beter geheel vormen met hoofdgebouw qua uitzicht dan de andere bestaande achterbouwen in dezelfde straat. De achtergevel wordt in dezelfde materialen opgetrokken als het hoofdgebouw, met name baksteen die wit geschilderd is. Bijkomend heeft de achterbouw geen direct contact met de straat zodat er geen sprake is van een verstoring van het straatbeeld.

Het gaat om een woning waarin een vrij beroep wordt uitgeoefend. ... Op de gelijkvloerse verdieping wordt aan tuinzijde een gedeelte van de oppervlakte bestemd als privé-zitruimte. Er is een open doorkijk zonder tussenmuren van de voorgevel tot de achtergevel zodat contact met buiten mogelijk is. Aan de voorzijde is er uitpakpersoneelsruimte die contact heeft met de straat. De voorzijde is niet voorzien voor opslag.

Drie fietsbeugels nemen geen volledige voortuin in beslag.

...

9) Toetsing verenigbaarheid goede ruimtelijke ordening:

-Aanvraag verbouwen van eengezinswoning tot handelshuis met appartement. In de straat is nog een andere functie dan wonen met name schoolgebouw (gehele overzijde van de straat)

-Volume van de uitbreiding (zijnde 23,92 m²) is aanvaardbaar. Er blijft een minimale tuindiepte van 10 m. De tuin heeft een diepte van 11,32 m. en 10 m. breedte. Er is een verharding voorzien van 30m² als terras. Een terras op gelijkvloersniveau is een functie die inherent is aan een tuinzone. De woning van de buurman aan de linkerzijde ondervindt geen belemmering aan licht of luchtinval, gezien de westzijde van de achtergevel.

-Het bestaande hoofdgebouw van 62,3 m² en achterbouw met garage van 48,63 m² wordt uitgebreid met 23,92 m². Van de totale oppervlakte op gelijkvloers is 10 m² volledig privé, niet-publiektoegankelijk, 22 m² semi-publiek toegankelijk gespreksruimte en uitpakruimte, 20 m² niet-publiektoegankelijk bereidingsruimte, 62 m² publiektoegankelijk.

-Zowel voorgevel als achtergevel bevatten een levendige functie. Door het gemengd gebruik van het pand kan men spreken van een continue sociale controle.

Inderdaad beide gevels zijn voorzien van grote ramen, dus is er contact met buiten. Op het bouwplan is aan de tuinzijde de bedieningsruimte en een privé-zitruimte, aan de straatzijde bereidings- en werkruimte. De invulling van de ruimte is zodanig opgevat dat er steeds een doorkijk is naar de straat en tuinzijde.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren het middel in hun wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betwisten de degelijkheid van de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, die onzorgvuldig en onredelijk zou zijn, en niet afdoende gemotiveerd.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. De voorwaarde dat de ter beoordeling voorgelegde plannen beperkt worden aangepast, kan enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken.

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan en aan de Bouwcode van de stad Antwerpen, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

De aanvraag beoogt het uitbreiden van een bestaande woning op het gelijkvloers, het wijzigen van de functie van het gelijkvloers van wonen naar apotheek en het herinrichten van de verdieping naar zelfstandige wooneenheid. Het bouwperceel is volgens het geldende gewestplan gelegen binnen woongebied. Derhalve diende de bouwaanvraag door de vergunningverlenende overheid in beginsel in eerste instantie te worden getoetst aan de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan.

Vervolgens diende de aanvraag, ingevolge het ontbreken van gedetailleerde voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, te worden getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de aard en het voorwerp van de aanvraag, en de argumentatie in het beroepsschrift van de verzoekende partijen, betreffen de voor het aangevraagde (potentieel) te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO *in casu* inzonderheid de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, hinderaspecten en veiligheid in het algemeen.

5.

Uit artikel 4.3.1, §2, lid 1, 2° VCRO volgt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht.

Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, diende de verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, in het licht van voormelde noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria, in de eerste plaats rekening te houden met de woning van verzoekende partijen evenals met de omliggende bebouwing in de straat.

6.

De Raad stelt vast dat de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing als volgt wordt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag omvat het verbouwen van een eengezinswoning tot handelshuis met appartement.

De bestaande bebouwing wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door identieke eengezinswoningen en een schoolgebouw.

De handelsfunctie is inherent aan een woongebied en bezorgt geen hinderlijke geur- of geluidsoverlast. Zowel de omvang als het karakter van het voorgestelde programma is inpasbaar in woongebied. Andere ontwikkelingen impliceren niet dat de ontwikkeling van aangrenzende bouwblokken beperkt worden.

De mobiliteitsimpact blijft beperkt doordat er een continue maar gespreide en beperkte verkeers- en parkeerdruk genereerd wordt die kan opgevangen worden door het openbaar domein.

Het volume van de uitbreiding is aanvaardbaar op het perceel waarbij een minimale open ruimte wordt behouden, de draagkracht van de site wordt aldus niet overschreden. De minimale tuindiepte van 10m blijft behouden.

Die licht- en luchtinval op de aanpalende percelen wordt niet belemmerd waardoor het woongenot niet verstoord wordt.

Zowel de voorgevel als de achtergevel bevatten een levendige functie. Door het gemengd gebruik van het pand kan men spreken van een continue sociale controle.

De typische gevel en dakopbouw van het hoofdgebouw blijft ongewijzigd en de voorgestelde materialen van de uitbreiding zijn vergelijkbaar met de materialen gebruikt in het hoofdgebouw, het voorstel is daarom in harmonie met de omgeving.

De uitvoeringswijze is de verantwoordelijkheid van de architect en vormt geen stedenbouwkundig argument.

...

7.

De verzoekende partijen betwisten inzake de bestaande toestand en de functionele inpasbaarheid vooreerst dat er in de bestreden beslissing afdoende rekening werd gehouden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, die *“onvoldoende in rekening is gebracht”*.

Zij stellen dat *“het een uniforme straat betreft met haast identieke, halfopen, aan elkaar geschakelde eengezinswoningen met een leefruimte op de gelijkvloerse verdieping en slaapkamers op de verdieping met daarboven een zolder”*, en dat *“de leefruimte zich bevindt aansluitend op de achtertuin”*. Zij menen dat er *“nergens in deze straat een gelijkaardige commerciële ruimte met een dergelijke grote uitbouw is terug te vinden”*, zodat *“de apotheek met veel te grote uitbouw functioneel niet inpasbaar is in de karakteristieke wijk met identieke karaktervolle aan elkaar geschakelde eengezinswoningen”*.

Zij wijzen ook nog op het feit dat *“het beeld van de straat bijkomend verandert doordat de voortuin ingenomen wordt door fietsenstalling”*, en dat *“de oppervlakte van de nieuwe apotheek 104 m² wordt en het appartement slechts 85 m²”*, zodat *“de apotheek niet meer als een nevenfunctie aanzien kan worden van de woonfunctie, terwijl de hele straat nochtans gekenmerkt wordt door karakteristieke eengezinswoningen waarin de hoofdfunctie apotheek functioneel, en zeker naar de omvang, niet thuishoort”*.

Tenslotte stellen zij dat *“de zeer beperkte woning boven de apotheek geen situatie is die strookt met de functionele organisatie van de woningen in de straat, waarbij de leefruimten zich gelijkvloers bevinden aan de straat- en tuinzijde”*, zodat *“wanneer thans een commerciële ruimte gelijkvloers en een leefruimte (keuken, zithoek) op de verdieping gecreëerd wordt, het hele concept van de straat op zijn kop wordt gezet waarbij niet geleefd wordt aan de tuin, maar boven de tuin, met meer inkijk”*.

In de bestreden beslissing wordt inzake de bestaande toestand en de functionele inpasbaarheid vooreerst overwogen dat *“de bestaande bebouwing hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door identieke eengezinswoningen en een schoolgebouw”*. Voorts meent de verwerende partij dat *“de handelsfunctie inherent is aan een woongebied en geen hinderlijke geur- of geluidsoverlast bezorgt”*, en dat *“zowel de omvang als het karakter van het voorgestelde programma inpasbaar is in woongebied”*. Verder wordt overwogen dat *“zowel de voorgevel als de achtergevel een levendige functie bevatten”*, en dat *“men door het gemengd gebruik van het pand kan spreken van een continue sociale controle”*.

De Raad stelt vast dat de beschrijving door de verwerende partij van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving overeenstemt met de beschrijving hiervan door de verzoekende partijen. Hierbij wordt terecht eveneens gewag gemaakt van het schoolgebouw aan de overzijde van de woning van verzoekende partijen en het bouwperceel, dat immers eveneens deel uitmaakt van de voor de aanvraag relevante onmiddellijke omgeving.

Voorts stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen op zich niet betwisten dat de beoogde handelsfunctie in beginsel inherent is aan een woongebied, en dat de apotheek op zich geen hinderlijke geur- of geluidsoverlast veroorzaakt, vermits zij vooral argumenteren dat er *“nergens in deze straat een gelijkaardige commerciële ruimte met een dergelijke grote uitbouw is terug te vinden”*.

De vaststelling dat er in de straat (vooralsnog) geen gelijkaardige handelsfunctie aanwezig is betekent evenwel niet dat hiervoor geen stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend, gelet op de ligging in woongebied, dat naast wonen in beginsel tevens is bestemd voor handel en dienstverlening (en *in casu* voor een schoolgebouw).

In die optiek zetten de verzoekende partijen hun visie inzake de functionele inpasbaarheid tegenover die van verwerende partij, maar tonen zij niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij in het licht van de specifieke kenmerken van de woonomgeving onjuist of kennelijk onredelijk is, en dat laatstgenoemde de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend, terwijl het zoals gesteld niet aan de Raad toekomt om zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van deze van verwerende partij, die terzake over een (ruime) discretionaire bevoegdheid beschikt.

8.

De verzoekende partijen stellen met betrekking tot de mobiliteitsimpact dat deze *“onterecht wordt geminimaliseerd”*, en dat *“een commerciële functie zoals een apotheek uiteraard verkeer aantrekt”*, en dit *“bovendien niet enkel overdag, doch ook ’s nachts en in de weekends (avonduren en wachtdienst)”*. Zij menen dat *“het komen en gaan en parkeren van klanten, dag in dag uit, van ’s morgens vroeg tot ’s avonds laat (en tijdens de avonduren en wachtdienst) bijzonder hinderlijk is”*, en dat zij *“dit niet hoeven te nemen in een straat die duidelijk bestaat uit karakteristieke, identieke zuivere eengezinswoningen”*. In dit kader zou volgens hen *“niet dienstig verwezen kunnen worden naar de school aan de overzijde van de straat”*, onder meer gezien *“een apotheek niet vergelijkbaar is met een school”*, die *“zorgt voor hinder ’s ochtends en in de late namiddag wanneer ouders hun kinderen brengen en afhalen”*, terwijl *“de apotheek zorgt voor een komen en gaan dag in dag uit, van ’s morgens tot ’s avonds en zelfs in de weekends en in de avonduren bij wachtdiensten”*, temeer *“deze hinder zich voordoet op het perceel dat rechtstreeks paalt aan dat van verzoekende partijen”*.

In de bestreden beslissing wordt inzake de mobiliteitsimpact overwogen dat *“de mobiliteitsimpact beperkt blijft doordat er een continue maar gespreide en beperkte verkeers- en parkeerdruk gegenereerd wordt die kan opgevangen worden door het openbaar domein”*.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de door de verzoekende partijen aangehaalde mobiliteitsimpact erkent, maar oordeelt dat deze mobiliteitsimpact aldaar (onder meer in het licht van de door tussenkomende partij voortgebrachte mobiliteitsgegevens) aanvaardbaar is, gelet op de aard van de verkeersbewegingen, die continu maar gespreid en beperkt zijn, zoals ook wordt gesteld door de verzoekende partijen. De verzoekende partijen betwisten evenmin het standpunt van verwerende partij dat de betreffende mobiliteitsimpact, gelet op zijn aard en omvang, door het openbaar domein kan worden opgevangen (zoals de mobiliteitsimpact van de school).

De vaststelling dat verzoekende partijen inzake de hinderaspecten verwijzen naar parkeeroverlast doet hieraan geen afbreuk, gezien zij niet aantonen noch aannemelijk maken dat de betreffende overlast zich aldaar zal voordoen, gelet op de kenmerken van de omgeving.

Hetzelfde geldt met betrekking tot de opgeworpen geluidsoverlast van aan en afrijdend cliënteel, die evenmin concreet wordt gestaafd. De kritiek van verzoekende partijen betreft derhalve eerder opportuïteïtskritiek, waarbij zij hun visie terzake stellen tegenover die van verwerende partij, zonder evenwel aan te tonen dat de beoordeling door verwerende partij van de mobiliteïtsimpact onjuist of kennelijk onredelijk is.

9.

Met betrekking tot de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid stellen de verzoekende partijen dat *“de hoogte van de achterbouw wordt opgetrokken tot meer dan 4 meter”* en *“de diepte toeneemt met 2 meter naast hun terras”*, zodat *“de totale diepte meer dan 15 meter zal bedragen”*, *“waarachter bovendien dan nog eens een verharde oppervlakte van 3 meter wordt voorzien, zodat van de tuin zo goed als niets overblijft”*.

Zij wijzen voorts op het *“immens plat dak”*, dat *“de oppervlakte van het hoofdgebouw overtreft”*, evenals op de *“onherstelbare schade aan het groene karakter van de tuinzone, in tegenstelling tot wat het geval is bij de rest van de eengezinswoningen in de straat die gekenmerkt worden door een beperkte achterbouw en behoorlijk grote tuinen”*.

In dezelfde lijn stellen zij inzake de visueel-vormelijke elementen dat *“de straat visueel-vormelijk wordt gekenmerkt door haast identieke aan elkaar geschakelde eengezinswoningen (met een zeer beperkte achterbouw)”*, dat *“het hoogteverschil tussen beide achterbouwen een meter hoog zal zijn”* en dat *“de karakteristieke stijl van de dubbelwoning onherstelbaar zal worden verminkt door een achterbouw die in oppervlakte het hoofdgebouw zal overtreffen”*, en waarvan *“de blinde gevel wordt vergroot van 18 m² naar 38 m²”*.

In de bestreden beslissing wordt terzake overwogen dat *“het volume van de uitbreiding aanvaardbaar is op het perceel waarbij een minimale open ruimte wordt behouden”*, *“de draagkracht van de site aldus niet wordt overschreden”* en *“de minimale tuindiepte van 10m behouden blijft”*. Voorts wordt vastgesteld dat de *“licht- en luchtinval op de aanpalende percelen niet wordt belemmerd, waardoor het woongenot niet verstoord wordt”*. Tenslotte oordeelt verwerende partij dat *“de typische gevel en dakopbouw van het hoofdgebouw ongewijzigd blijft en de voorgestelde materialen van de uitbreiding vergelijkbaar zijn met de materialen gebruikt in het hoofdgebouw”*, zodat *“het voorstel daarom in harmonie is met de omgeving”*.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de uitbreiding van de achterbouw, inzonderheid met een diepte van 2 meter naast het terras van de verzoekende partijen, evenals de verkleining van de tuinzone, betreft in haar motivering. Zij oordeelt hieromtrent dat dergelijk volume aanvaardbaar is, en dat er nog voldoende open ruimte en tuinzone met een minimale diepte van 10 meter behouden blijft. De verzoekende partijen, die kritiek leveren op de grootte van de tuinzone na de uitbreiding, tonen niet aan dat de beoordeling van verwerende partij inzake de open ruimte en de tuinzone achter de uitbouw onjuist of kennelijk onredelijk is, temeer de uitbouw slechts 2 meter dieper wordt ingeplant dan de bestaande (te herbouwen en uit te breiden) uitbouw, en de verzoekende partijen niet betwisten dat de uitbreiding geen impact heeft op de lichten luchtinval op hun perceel. Hoewel de verzoekende partijen wat betreft de visueel-vormelijke elementen menen dat de karakteristieke stijl van de dubbelwoning onherstelbaar zal worden verminkt door de uitbreiding van de achterbouw, die hierdoor de oppervlakte van het hoofdgebouw zal overtreffen, betwisten zij niet dat de typische gevel en dakopbouw van het hoofdgebouw ongewijzigd blijven en dat de voorgestelde materialen van de uitbreiding

vergelijkbaar zijn met de materialen die worden gebruikt in het hoofdgebouw. Zij tonen evenmin aan dat de uitbreiding van de achterbouw met een oppervlakte van circa 24 m² kennelijk onredelijk is in het licht van de overige bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

10.

Met betrekking tot de veiligheid stellen de verzoekende partijen dat *“de opening van een apotheek tijdens de avond en tijdens wachtdiensten een veiligheidsaspect in zich houdt”*, terwijl er *“als de apotheek gesloten is, geen leven op de gelijkvloerse verdieping is (aangezien deze door de apotheek gebruikt wordt en enkel boven nog gewoond wordt), waardoor de sociale controle, zeker in de achtertuinen die palen aan een doorgang, vermindert”*.

Voorts wijzen zij op *“de opbouw van de woningen”*, waarbij er volgens hen *“onduidelijkheid is over eventuele palen onder de achterbouw”*, terwijl *“geen palen voorzien onder de hele achterbouw een heel groot risico vormt voor de veiligheid van het gebouw en het aanpalend gebouw”*.

In de bestreden beslissing wordt terzake overwogen dat *“zowel de voorgevel als de achtergevel een levendige functie bevatten”*, en dat *“men door het gemengd gebruik van het pand kan spreken van een continue sociale controle”*. Wat betreft de uitvoeringswijze overweegt verwerende partij dat dit *“de verantwoordelijkheid is van de architect en geen stedenbouwkundig argument vormt”*.

De Raad stelt vast dat het onveiligheidsgevoel dat door de verzoekende partijen werd opgeworpen in de bestreden beslissing wordt betrokken in de motivering, terwijl de verzoekende partijen niet aantonen dat het standpunt dat er een continue sociale controle zal zijn door het gemengd gebruik van het pand onjuist dan wel kennelijk onredelijk is.

Wat betreft de vrees van de verzoekende partijen dat de oprichting van de achterbouw schade zal veroorzaken aan hun woning verwijst de Raad naar de bespreking van het eerste middel, waarin wordt vastgesteld dat het goedgekeurde funderings- en rioleringsplan voorziet dat de geplande nieuwbouw wordt gebouwd op een palenfundering.

11.

De verzoekende partijen wijzen inzake de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen op het feit dat een verderop gelegen nieuwbouwproject ruimte zou hebben voorzien voor een apotheek, zodat het zou getuigen van onzorgvuldig ruimtelijk beleid om een stedenbouwkundige vergunning af te leveren voor een apotheek in een naastgelegen woonstraat.

Elke bouwaanvraag dient afzonderlijk te worden beoordeeld wat betreft zijn conformiteit met de stedenbouwkundige voorschriften en zijn verenigbaarheid met de goede ruimte ordening. De gebeurlijke vaststelling dat een verderop gelegen bouwproject ruimte zou voorzien voor een apotheek, wat overigens gemotiveerd wordt betwist door de tussenkommende partij, impliceert niet dat voorliggende aanvraag diende te worden geweigerd, temeer er op de vergunningverlenende overheid geen verplichting rust om beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de relevante aandachtspunten in rekening brengen.

In de bestreden beslissing wordt dan ook terecht overwogen dat *“andere ontwikkelingen niet impliceren dat de ontwikkeling van aangrenzende bouwblokken beperkt worden”*.

12.

Gelet op voormelde uiteenzetting oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen met betrekking tot de wenselijkheid en de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke

ordering in essentie hun visie inzake de beoordeling van de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria tegenover die van verwerende partij stellen, zonder concreet en afdoende aan te tonen dat de beoordeling door verwerende partij van de betreffende aandachtspunten en criteria onjuist of kennelijk onredelijk is, en dat laatstgenoemde de haar toegekende appreciatiebevoegdheid niet naar behoren heeft uitgeoefend.

Het derde middel wordt verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba EUROPARK APOTHEEK is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, zijn ten laste van verzoekende partijen.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, zijn ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 21 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Pascal LOUAGE voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Marino DAMASOULIOTIS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE