

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 december 2020 met nummer RvVb-S-2021-0452
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0901-SA

Verzoekende partij	de heer Dirk COUDIJZER , wonende te 2100 Antwerpen, Stalinsstraat 77
Verwerende partij	de provincie ANTWERPEN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomende partij	de heer Thomas PEETERS , wonende te 2100 Antwerpen, Stalinsstraat 75

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 augustus 2020 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 juli 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 13 maart 2020 ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 2100 Deurne, Stalinsstraat 75, met als kadastrale omschrijving afdeling 29, sectie A, nummer 797 H 2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 november 2020 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 november 2020 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient samen met haar verzoek tot tussenkomst een schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 1 december 2020.

De heer Dirk COUDIJZER voert het woord als verzoekende partij. De heer Thomas PEETERS voert het woord als tussenkomende 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.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij bezorgt per mailbericht van 27 november 2020 en met aangetekende zending van dezelfde datum een nota “*m.o.o. de zitting van 1 december inzake de vordering tot schorsing*”.

Deze nota komt inhoudelijk neer op een herwerkte versie van het verzoekschrift tot schorsing.

2.

Behoudens het indienen van een geregulariseerd verzoekschrift om te voldoen aan de vormvereisten op vraag van de griffie (artikel 17 Procedurebesluit), is het niet toegelaten om buiten de decretaal bepaalde beroepstermijn een aangepaste versie van een verzoekschrift in te dienen. Ook alle stukken die een verzoekende partij neerlegt, moeten in principe bij het verzoekschrift zelf worden gevoegd (artikel 16, 4° Procedurebesluit). Het is in beginsel dus niet toegelaten om aanvullende nota's of stukken in te dienen buiten de termijnen die het Procedurebesluit bepaalt, met het oog op een ordentelijk procesverloop en de rechten van verdediging.

De verzoekende partij verduidelijkt niet of er, en zo ja welke, uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoordend om van dat principe af te wijken.

De Raad weert de nota van de verzoekende partij van 27 november 2020 uit de debatten.

IV. FEITEN

De tussenkomen partij dient op 24 december 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het “verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning” op het perceel gelegen te 2100 Deurne (Antwerpen), Stalinsstraat 75.

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

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Deurne Dorp’ goedgekeurd op 26 juni 2007, in de zone van artikel 5.1 ‘type A: steegjeswoningen’ en artikel 13 ‘zone voor voortuinen’.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Grootstedelijk Gebied Antwerpen’, definitief vastgesteld op 19 juni 2009. Dit plan bevat geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn op het perceel.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert gunstig onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 maart 2020 eensluidend aan het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 april 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen wordt om advies gevraagd, maar verleent geen advies.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 juli 2020 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het project is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg (BPA).

Het project is volgens het BPA Deurne Dorp, goedgekeurd op 26 juni 2007, gelegen in art. 5.1 type A: steegjeswoningen en art. 13 zone voor voortuinen.

• De woning wordt uitgebreid aan de achterzijde.

*art. 5.1.3 bouwhoogte, dakvorm en dakhelling
(figuur)*

*Er kunnen max. 2 bouwlagen gerealiseerd worden (gelijkvloers inbegrepen) onder de kroonlijsthoogte, met een max. kroonlijsthoogte van 6m tot 7m voor de voorbouw. De kroonlijsthoogte sluit bij voorkeur aan op deze van de belendende gebouwen. In geval van hoogteverschillen tussen de belendende gebouwen dient de dominante bouwhoogte in de ganse straat, d.w.z. de bouwhoogte die het vaakst wordt toegepast, als norm genomen te worden. **De dakvorm is beperkt tot een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel van de voorbouw.** De nokhoogte bedraagt max. 11m tot 12m. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Er kan max. 1 extra woonlaag, behorende bij de hoofdwoning, voorzien worden in het dak. en de bouwhoogte hiervan De dakvorm van de gelijkvloerse achterbouw is beperkt tot een plat dak is max. 4m kroonlijsthoogte. Dit dak wordt bij voorkeur ingericht als groen dak.*

De woning wordt voorzien van een uitbreiding bestaande uit twee bouwlagen waarvan het gelijkvloers wordt voorzien tot op een bouwdiepte van 11,55m en de eerste verdieping tot een bouwdiepte van 10m. De kroonlijsthoogte van het gelijkvloers bedraagt 3,2m en van de eerste verdieping 5,85m. Het dak van het gelijkvloers wordt hierbij voorzien als plat dak en het dak van de eerste verdieping als schuin dak met een helling van ca. 7,5°

In principe valt het profiel van de aanbouw binnen het voorziene profiel zoals voorgeschreven in het BPA, echter is het voorzien van een hellend dak met een hellingsgraad van ca. 7,5° aansluitend op het bestaande te behouden zadeldak, ter hoogte van de eerste verdieping van de aanbouw niet mogelijk cfr. de voorschriften.

art. 2 terminologie

Zadeldak

*Dak gevormd door **twee dakvlakken** die in een nok samenkomen.*

Uit de definities van het BPA blijkt namelijk dat een zadeldak slechts gevormd kan worden door twee dakvlakken en niet door drie zoals in huidige aanvraag voorzien wordt.

Hiervan kan niet op geldige wijze afgeweken worden.

Art. 4.4.9/1 VCRO stelt:

...

Art. 4.4.1 §1 VCRO stelt:

...

Het BPA Deurne Dorp dateert van 26 juni 2007 en is bijgevolg minder dan 15 jaar oud en bovendien werd er in voorliggende aanvraag geen openbaar onderzoek georganiseerd aangezien de aanleg werd gevoerd binnen de vereenvoudigde procedure, waardoor er geen toepassing kan worden gemaakt van zowel art. 4.4.1 §1 als art. 4.4.9/1 VCRO.

De wetgeving voorziet geen mogelijkheid voor de deputatie om het openbaar onderzoek alsnog in de vereenvoudigde beroepsprocedure te organiseren.

...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

...

De aanvraag is gelegen aan de Stalinsstraat. Dit steegje kenmerkt zich met op de hoek met de n12 Turnhoutsebaan meergezinswoningen en verder in het steegje eengezinswoningen in gesloten bebouwing. De panden bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen (eengezinswoningen) en 4 bouwlagen (meergezinswoningen), onder verschillende dakvormen.

Zowel het linker als het rechter aanpalend pand betreft een eengezinswoning, bestaande uit 2 bouwlagen onder een zadeldak.

Het project is gelegen binnen de contouren van het BPA Deurne Dorp.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van het BPA Deurne Dorp. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

De aanvraag is niet conform de voorschriften van het BPA Deurne Dorp. Het BPA met de bijhorende voorschriften werd ten tijde van de opmaak eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In ondergeschikte orde wordt opgemerkt dat het grote raam in de voorgevel reeds werd vergund in 1960, dat het voorzien van een wit geschilderde voorgevel inpasbaar en voorkomend is in het straatbeeld en dat het vervangen van de vergane roodbruine dakpannen voor nieuwe roodbruine dakpannen aanvaardbaar is.

Daarnaast wordt opgemerkt dat ondanks het gegeven dat de huidige voorziene achteruitbouw niet cfr. de voorschriften van het BPA is, omwille van de dakvorm van de eerste verdieping (geen zadeldak met 2 dakvlakken, maar schuin dak met 3 dakvlakken), een uitbouw van dergelijke afmetingen binnen het gabarit van het BPA valt en dat gelet op de noordelijke ligging van voorliggend project t.o.v. de woning van de beroeper zal deze uitbouw nauwelijks bijkomende schaduwhinder of zonlichtwegname veroorzaken. Bovendien blijft het zicht op het eigen perceel onbelemmerd.

De woning van de aanvrager zelf voorziet in voldoende grote ramen om daglicht toe te laten treden in de woning, cfr. de voorschriften van de bouwcode.

VOORSTEL TOT BESLISSING

De vergunning wordt geweigerd.

..."

Na de hoorzitting van 7 juli 2020 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 juli 2020 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het project wordt getoetst aan de geldende stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften.

...

Het project is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg (BPA).

Het project is volgens het BPA Deurne Dorp, goedgekeurd op 26 juni 2007, gelegen in art. 5.1 'type A: steegjeswoningen' en art. 13 'zone voor voortuinen'.

De woning wordt uitgebreid aan de achterzijde.

art. 5.1.3 'bouwhoogte, dakvorm en dakhelling' bepaalt hierover het volgende:

...

De woning wordt voorzien van een uitbreiding bestaande uit twee bouwlagen waarvan het gelijkvloers wordt voorzien tot op een bouwdiepte van 11,55m en de eerste verdieping tot een bouwdiepte van 10m. De kroonlijsthoogte van het gelijkvloers bedraagt 3,2m en van de eerste verdieping 5,85m. Het dak van het gelijkvloers wordt hierbij voorzien als plat dak en het dak van de eerste verdieping als schuin dak met een helling van ca. 7,5° (afgewerkt als groendak).

Het gevraagde profiel van de aanbouw valt binnen het voorziene profiel zoals voorgeschreven in het BPA.

De deputatie treedt de provinciaal omgevingsambtenaar niet bij m.b.t. het niet voorzien van een zadeldak (de POA stelt dat het ontworpen dak, een hellend dak met een hellingsgraad van ongeveer 7,5° aansluitend op het bestaande te behouden zadeldak ter hoogte van de eerste verdieping, niet verzoenbaar is met de voorschriften van het BPA).

De deputatie verwijst hiervoor naar artikel 2 'terminologie' van het BPA:

“Zadeldak:

Dak gevormd door twee dakvlakken die in een nok samenkomen.”

Uit bovenstaande definitie van een zadeldak uit het BPA blijkt dat een zadeldak gevormd wordt door twee dakvlakken. Het BPA voorziet echter geen definitie van een 'dakvlak'.

In de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bouwcode van de stad Antwerpen wordt wel een definitie gegeven van een dakvlak.

art. 4 'definities' bepaalt als volgt:

Dakvlak:

Buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten.

Zowel het BPA als de bouwcode vermelden niet specifiek dat een dakvlak niet mag beschikken over een knik.

Het ontworpen dak voorziet 2 dakvlakken die telkens vertrekken vanop de buitenmuur en vervolgens samenkomen in een nok. Het dak wordt zowel aan de voor- als aan de achterzijde voorzien van een dakgoot en een kroonlijst. De ontworpen knik in het achterste dakvlak wordt niet onderbroken door een dakgoot of een andere constructie en neemt niet weg dat er hier sprake is van een 'dakvlak', namelijk de buitenzijde van het dak.

De ontworpen dakconstructie, wel degelijk gevormd door 2 dakvlakken die samenkomen in een nok, voldoet dan ook aan de voorschriften van het BPA.

Bijkomend wordt opgemerkt dat de voorziene bouwhoogte en bouwdiepte valt binnen het max. gabarit welke werd voorgeschreven in het BPA. Ten tijde van de opmaak van het BPA werd er geoordeeld dat dit gabarit mogelijk was voor alle woningen/percelen die vallen binnen de zone art. 5.1 'type A: steegjeswoningen', waaronder ook het perceel van voorliggende aanvraag. Het BPA legt niet specifiek op dat er enkel gekeken moet/kan worden naar de drie steegjeswoningen nrs. 75-77-79. In het toelichtende gedeelte van art. 5.1 wordt zelfs aangegeven de voorschriften van art. 5.1 tot doel hebben de stegenstructuur

zo optimaal mogelijk te bewaren en te versterken. Aangezien er wordt voldaan aan de voorschriften van dit art. 5.1, is voorliggende aanvraag in overeenstemming met het doel van het BPA.

...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

...

Het project is gelegen binnen de contouren van het BPA Deurne Dorp.

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van het BPA Deurne Dorp. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA.

De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA Deurne Dorp. Het BPA met de bijhorende voorschriften werd ten tijde van de opmaak eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De gedetailleerde voorschriften van het BPA geven immers de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer.

...

Er komen soortgelijke aanbouwen voor in het referentiebeeld, dat niet enkel wordt gevormd door de woningen nr. 75-77-79 maar ook door de andere woningen in de straat en ruimere omgeving. Ook het BPA legt niet op dat deze drie woningen enkel samen bekeken mogen worden, gelet op het gegeven dat de volledige Stalinsstraat gelegen is in art. 5.1 'Type A steegjeswoningen' (en bij uitbreiding ook de Hertstraat en de Grapheusstraat) waar overal dezelfde voorschriften gelden. Het gevraagde profiel van de aanbouw valt binnen het voorziene profiel zoals voorgeschreven in dat BPA.

Gelet op de noordelijke ligging van voorliggende project t.o.v. de woning van de beroeper zal de voorziene uitbouw nauwelijks bijkomende schaduw hinder of zonlicht wegname kunnen veroorzaken. Ook het zicht op het eigen perceel vanuit de woning van de beroeper, blijft onbelemmerd.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij zich bij de uiteenzetting van haar eerste, tweede en derde middel niet mag beperken tot het aanvoeren van opportuïteitskritiek, maar integendeel op een concrete wijze dient aan te tonen welke rechtsregels of algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden zijn. Dit kan opgevat worden als een exceptie van onontvankelijkheid van het verzoekschrift in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

De tussenkomende partij is verder van oordeel dat het verzoekschrift “als doelloos” moet worden aanzien.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij voert de schending aan van artikel 5.1 van het bijzonder plan van aanleg 'Deurne-Dorp', de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur waaronder ook het motiveringsbeginsel. Het verzoekschrift bevat dus middelen in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit.

Verder valt het niet in te zien om welke reden het verzoek tot schorsing doelloos zou zijn. Een schorsingsprocedure heeft tot doel om te voorkomen dat de bestreden vergunning wordt uitgevoerd vooraleer er een uitspraak is tussengekomen in de vernietigingsprocedure. De tussenkomen partij betwist niet dat de bestreden vergunning momenteel uitvoerbaar is.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verzoekende partij die bij de Raad de schorsing van de bestreden beslissing nastreeft moet de hoogdringendheid van de zaak aantonen. Ze moet daarnaast ook een middel aanvoeren dat op basis van een eerste voorlopig onderzoek de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden en dus ernstig is. Pas wanneer die twee voorwaarden vervuld zijn, kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen (artikel 40, §1 DBRC-decreet).

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat de verbouwingen en uitbreidingen onmiddellijk kunnen worden aangevat met de bestreden vergunning. Ze heeft zich naar eigen zeggen geïnformeerd bij de tussenkomen partij over de start van de werken, maar deze zou hier niet op hebben geantwoord.

De verzoekende partij zet uiteen dat de bouwwerkzaamheden tevens ook de sloop van de achtergevel over de breedte van de woning met nummer 75 omhelzen. Hierdoor wordt volgens de verzoekende partij de eenheid en de harmonie van het woningenblok, gevormd door de drie aanpalende woningen nummer 75, 77 en 79, onherroepelijk en definitief doorbroken. De achtergevel van de drie woningen is volgens de verzoekende partij immers één geheel. Deze gemeenschappelijke achtergevel wordt gedeeltelijk vernietigd. Een herstel in de vorige toestand van dergelijke typische en authentieke steegjeswoning is zeer moeilijk te bereiken.

De verzoekende partij wijst verder ook op de ernstige visuele hinder, de vermindering van de natuurlijke lichtinval en de inkijk in de leefruimtes, waarbij ze verwijst naar bijgebrachte plannen en foto's.

De verzoekende partij is van oordeel dat ze met voldoende, concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantoont dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen. Ze is van oordeel dat er een oorzakelijk verband bestaat tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, en wenst deze te voorkomen door middel van een schorsing van de tenuitvoerlegging.

2.

De tussenkomen partij voert geen specifieke argumentatie aan op gebied van de vereiste hoogdringendheid.

In de schriftelijke uiteenzetting voert de tussenkommende partij wel aan dat het betoog van de verzoekende partij diverse onwaarheden en onvolledigheden bevat. De tussenkommende partij stelt onder meer dat de bewering van de verzoekende partij dat er een *“gemeenschappelijke gevel”* is, onwaar is, er bestaat immers geen notariële akte waarin dit is vastgelegd en de verzoekende partij ontkent hiermee het kadaster.

De tussenkommende partij merkt bijkomend op dat het argument van de verzoekende partij met betrekking tot de *“eengemaakte gevel”* en het *“woningenblok”*, de realisatie van de aanbouw van de verzoekende partij in 2004 niet in de weg stond *“voor het verhogen van de gemeenschappelijke muur tussen de woningen 75 en 77, alsook het volledig doorbreken van de gevel van nummer 77 op het eerste verdiep ten voordelen van een verandadeur en een gang in zijn woning”*.

De tussenkommende partij stelt verder dat de verwerende partij de eenheid van de woningen heeft onderzocht en in de bestreden beslissing overweegt dat de bouwaanvraag *“de eenheid tussen de aanpalende woningen niet verstoort”*.

Verder wijst de tussenkommende partij erop dat de aangehaalde hinderaspecten van licht en zicht niet concreet worden geduid en zo algemeen, vaag en onjuist beschreven zijn dat ze het niveau van een loutere stelling niet overstijgen. Volgens de tussenkommende partij zal de vergunde uitbouw geen negatieve impact hebben op het gebruiksgenot van de woning van de verzoekende partij. Ze benadrukt dat het beweerde verlies van uitzicht en zonlicht weerlegd zijn door het college van burgemeester en schepenen, de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij in de bestreden beslissing.

De tussenkommende partij bevestigt op de zitting dat ze de bestreden vergunning wil uitvoeren en dat ze stilaan met de werken gestart is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is omwille van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing beoogt het verbouwen en het uitbreiden van een woning in gesloten bebouwing.

De woning wordt uitgebreid aan de achterzijde en krijgt een bouwdiepte van 11,55 meter op het gelijkvloers en 10 meter op de eerste verdieping. De achtergevel wordt afgewerkt in hout. De zichtbaar blijvende scheimuren worden afgewerkt met geschilderde baksteen.

Zowel het linker als het rechter aanpalend pand is een eengezinswoning met telkens twee bouwlagen onder een zadeldak. De verzoekende partij is de rechter aanpalende buur. De woning van de verzoekende partij maakt samen met woning nummer 75 en 79 deel uit van dezelfde woningblok. Deze maakt onderdeel uit van de historische kern van Deurne-dorp die bestaat uit steegjes met kleinschalige arbeidswoningen. De Stalinsstraat is een doodlopende steeg die is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

3.

De verzoekende partij wijst onder meer op de nadelige gevolgen van het doorbreken van de harmonie en de eenheid van het woningenblok door het (gedeeltelijk) slopen van de achtergevel. Ze wijst verder op de visuele hinder, de vermindering van de natuurlijke lichtinval en de inkijk in haar leefruimten ten gevolge van de bestreden beslissing. De verzoekende partij verwijst daartoe ook naar de bijgebrachte foto's die de bestaande harmonische samenhang en de natuurlijke lichtinval op het terras en de leefruimten verduidelijken.

De verzoekende partij maakt aan de hand van haar uiteenzetting en stukken, in het bijzonder de foto's en de plattegrond, afdoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, en met name het slopen van de achtergevel om vervolgens te voorzien in een aanbouw afgewerkt met hout en geschilderde baksteen, de harmonische samenhang zal doorbreken. De Raad stelt immers vast, samen met de verzoekende partij, dat de achtergevel van de woningen met huisnummers 75-77-79 bestaat uit baksteenmetselwerk dat doorloopt en geenszins stopt aan de perceelsgrenzen. Het is aannemelijk dat de achtergevel na het slopen ervan niet in zijn oorspronkelijke staat kan worden gebracht.

Het gegeven dat de drie woningen met huisnummers 75-77-79 niet samen één eigendom vormen maar elk afzonderlijk een eigendom vormen met een afzonderlijk kadastraal perceelnummer, neemt niet weg dat de achtergevel van deze woningen als een gemeenschappelijk opgetrokken muur overkomt.

Wat betreft de werken die in het verleden zouden zijn uitgevoerd aan woning nummer 77 en die volgens de tussenkomen partij tot gevolg hadden dat de gemeenschappelijke muur verhoogd werd en de gevel op het eerste verdiep doorbroken werd, is de Raad van oordeel dat deze handelingen geenszins in verband staan met voorliggende aanvraag. Die werken kunnen dan ook niet zonder meer worden gelijkgesteld met de volledige sloop van de achtergevel zoals voorzien in voorliggende aanvraag.

Verder maakt de verzoekende partij aan de hand van de foto's in het verzoekschrift ook aannemelijk dat de uitbreiding van de achterbouw op verdieping voor haar visueel hinderlijk kan zijn. De tussenkomen partij vraagt in de schriftelijke uiteenzetting om de foto's op p. 6 van het verzoekschrift, die een zicht tonen op de scheidingsmuur tussen de woningen met huisnummers 75 en 77, buiten beschouwing te laten. Als reden daarvoor stelt de tussenkomen partij te vermoeden *“dat de foto's vanaf zijn gang zijn genomen schuin naar boven met enkele stappen verschil”* zodat ze een foutief en vertekend beeld geven. De foto's zijn benoemd als *“scheidingsmuur zijde woonkamer”* en *“scheidingsmuur zijde keuken”* en geven een beeld van de bestaande scheidingsmuur en een deel van de bestaande verdieping van de woning van de tussenkomen partij, evenals een stuk van de lucht. Gegeven de feitelijke omstandigheden en de aangevraagde uitbreidingswerken volstaan deze foto's om te verduidelijken op welke wijze de verzoekende partij als bewoner van de aanpalende woning een zicht zal hebben op de uitbreiding

van de achterbouw op verdieping. De tussenkomen partij toont geenszins aan dat de foto's onjuist of misleidend zijn.

4.

De verzoekende partij maakt eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht. Er kan redelijkerwijze worden aangenomen dat de sloop van de achtergevel en de ruwbouw van de aanbouw op korte termijn kunnen worden uitgevoerd. De kans is reëel dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in dat geval te laat zal komen, gelet op de doorlooptijd van die procedure. In tussentijd zal de verzoekende partij wel reeds (kunnen) worden geconfronteerd met zwaarwichtige nadelige gevolgen. Het doorbreken van de harmonie van de achtergevel kan naderhand niet of niet eenvoudig worden hersteld.

De tussenkomen partij betwist niet dat ze de werken ter uitvoering van de bestreden beslissing heeft gestart. Het kan van de verzoekende partij redelijkerwijze niet worden verwacht dat ze voor de Raad aantoon binnen welke tijdsspanne de eigenlijke sloop- en ruwbouwwerken worden uitgevoerd. Bovendien is het slopen een handeling die uit zijn aard op korte termijn kan worden gerealiseerd. Het is dus niet voortvarend van de verzoekende partij om de schorsing te vragen bij de Raad.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstig middel – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het bijzonder plan van aanleg 'Deurne-Dorp' (hierna: BPA) en van de artikelen 4.4.1, §1 en 4.4.9/1 VCRO.

De verzoekende partij zet uiteen dat de typologie van het pand met huisnummer 75 een steegjeswoning type A is zoals beschreven in artikel 5.1 van het BPA. Deze voorschriften van het BPA hebben tot doel de historische stegenstructuur te bewaren en te versterken. Er dient volgens de verzoekende partij gestreefd te worden naar het behoud van de uniformiteit en kleinschaligheid, die kenmerkend is voor deze stegen.

De verzoekende partij voert onder meer de schending aan van artikel 5.1.3 van het BPA dat voorschriften voor de dakvorm bevat. Voor de voorbouw laat het BPA enkel een zadeldak toe, voor de achterbouw een plat dak. De verzoekende partij benadrukt dat het BPA dus geen vrije dakvorm en/of gecombineerd dak toelaat, in tegenstelling tot wat de verwerende en tussenkomen partij voorhouden. Ze verwijst naar het BPA en stelt dat een zadeldak wordt gevormd door twee dakvlakken die samenkomen in een nok. De verzoekende partij voert ook nog aan dat de grafische voorstelling in het BPA ontegensprekelijk een klassiek zadeldak voorziet met twee symmetrische dakvlakken. Dit ligt in lijn met de finaliteit van het BPA.

Op de gevraagde uitbreiding op verdieping wordt een dakhelling van ongeveer 7,5° voorzien, die wordt aangesloten op het bestaande zadeldak. De verzoekende partij is van oordeel dat de aanleg van een groendak geen vrijgeleide is om de regels te overtreden. Meer nog, ze stelt dat dit genoegzaam aantoon dat de aanvrager een quasi plat dak of slechts een aanluiting voor ogen heeft voor de uitbreiding van de bestaande voorbouw.

De verzoekende partij voert aan dat het BPA verordenende kracht heeft en alle voorschriften dezelfde bindende kracht hebben, ongeacht of ze grafisch zijn voorgesteld of niet. De verzoekende partij besluit dat de aanvraag strijdig is met het doel en de voorschriften van het BPA 'Deurne-Dorp'.

2.

De tussenkomenende partij voert aan dat er nergens in de voorschriften staat aangegeven dat de dakvlakken identiek of symmetrisch moeten zijn. De tussenkomenende partij is van oordeel dat de verwerende partij de eenheid van de woningen heeft onderzocht in het kader van de verenigbaarheid van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en de directe omgeving.

De tussenkomenende partij voert aan dat het BPA bepaalt dat de dakhelling maximum 45 graden mag zijn en dat er alleen een maximum profiel is weergegeven en geen minimumprofiel. De tussenkomenende partij is van oordeel dat het stellen dat twee dakvlakken symmetrisch en gelijk hellend moeten zijn, strijdig is met het BPA en afbreuk doet aan de realiteit. Ze voert tevens aan dat het merendeel van de woningen in de Stalinsstraat gekenmerkt worden door twee niet symmetrische en ongelijk hellende dakvlakken, waarbij het dakvlak aan de voorgevel korter is dan aan de achtergevel. Hier werd volgens haar tevens ook een bewijs van neergelegd op de hoorzitting van 7 juli 2020. De woning van de verzoekende partij valt volgens haar ook onder dit kenmerk waarbij de twee dakvlakken asymmetrisch en ongelijk hellend zijn. De tussenkomenende partij stelt dat de foto's die op de hoorzitting werden neergelegd, gelden als bewijs dat er in de straat reeds veel uitbouwen zijn op de eerste verdieping, die gelijk zouden zijn aan de aangevraagde uitbouw. De tussenkomenende partij voert aan dat het discriminerend zou zijn om dit recht te ontnemen van één bouwheer, terwijl dit reeds veelvuldig, zo stelt de tussenkomenende partij, werd toegekend aan andere bewoners in de Stalinsstraat met toepassing van hetzelfde BPA.

Beoordeling door de Raad

1.

De stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in artikel 5.1 'type A: steegjeswoningen' van het BPA zijn van toepassing op de aanvraag.

Volgens de verzoekende partij voldoet de aanvraag niet aan alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA en is daar niet op geldige wijze van afgeweken.

2.

Artikel 5.1.3 'bouwhoogte, dakvorm en dakhelling' van het BPA bepaalt het volgende:

"Er kunnen max. 2 bouwlagen gerealiseerd worden (gelijkvloers inbegrepen) onder de kroonlijsthoogte, met een maximale kroonlijsthoogte van 6m tot 7m voor de voorbouw. De kroonlijsthoogte sluit bij voorkeur aan op deze van de belendende gebouwen. In geval van hoogteverschillen tussen de belendende gebouwen dient de dominante bouwhoogte in de ganse straat, d.w.z. de bouwhoogte die het vaakst wordt toegepast, als norm genomen te worden. De dakvorm is beperkt tot een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel van de voorbouw. De nokhoogte bedraagt maximum 11m tot 12m. De dakhelling mag niet meer dan 45° bedragen. Er kan maximaal 1 extra woonlaag, behorende bij de hoofdwooning, voorzien worden in het dak. De dakvorm van de gelijkvloerse achterbouw is beperkt tot een plat dak en de bouwhoogte hiervan is maximaal 4m kroonlijsthoogte. Dit dak wordt bij voorkeur ingericht als groen dak."

De dakvorm van de voorbouw is dus beperkt tot een zadeldak. De dakvorm van de gelijkvloerse achterbouw is beperkt tot een plat dak.

Het begrip “zadeldak” wordt als volgt gedefinieerd in artikel 2 ‘terminologie’ van het BPA: “*Dak gevormd door twee dakvlakken die in een nok samenkomen*”. Het begrip dakvlak wordt niet verder omschreven.

3.

De aanvraag omvat een uitbreiding van de woning op verdieping tot een bouwdiepte van tien meter, afgewerkt met schuin dak met een helling van ongeveer 7,5° (afgewerkt als groendak).

De verzoekende partij volgt het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag niet voldoet aan de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5.1.3 BPA over de dakvorm. Het middel heeft betrekking op de vraag welke betekenis en draagwijdte moet worden gegeven aan de voorschriften van het BPA, meer bepaald wat betreft het voorgeschreven zadeldak.

De vraag welke betekenis aan een rechtsregel dient te worden gegeven, is geen kwestie van appreciatie, maar een zaak van interpretatie die de wettigheid van de bestreden beslissing raakt. Het komt de Raad toe te onderzoeken of de verwerende partij aan de stedenbouwkundige voorschriften en het begrip “zadeldak” bij de toepassing van deze voorschriften, de juiste betekenis en draagwijdte heeft gegeven. Het door de Raad uit te oefenen wettigheidstoezicht betreft niet de opportuniteit maar de wettigheid van de bestreden beslissing.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat ze het standpunt van de provinciale omgevingsambtenaar, die oordeelde dat de aangevraagde dakhelling niet voldoet aan de voorschriften, niet bijtreedt. De verwerende partij verwijst hiervoor naar artikel 2 BPA dat een definitie bevat van het begrip “zadeldak”. De verwerende partij stelt dat hoewel het BPA geen definitie van het begrip “dakvlak” bevat, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (bouwcode) van de stad Antwerpen wel een definitie geeft en het begrip dakvlak omschrijft als de “*buitenzijde van het dak, uitsprongen en insprongen buiten beschouwing gelaten*”. De verwerende partij overweegt dat noch het BPA, noch de bouwcode bepalen dat een dakvlak “*niet mag beschikken over een knik*”. Volgens de verwerende partij voorziet het ontworpen dak twee dakvlakken die telkens vertrekken vanop de buitenmuur en vervolgens samenkomen in een nok. De ontworpen knik in het achterste dakvlak, zo stelt de verwerende partij in haar bestreden beslissing, wordt niet onderbroken door een dakgoot of andere constructie en neemt niet weg dat er hier sprake is van een “dakvlak”, meer bepaald de buitenzijde van het dak. Ze komt in haar bestreden beslissing bijgevolg tot de conclusie dat de aangevraagde dakconstructie voldoet aan de voorschriften van het BPA.

De verzoekende partij daarentegen vertrekt van het uitgangspunt dat in elk geval de dakvorm van de voorbouw verplicht een zadeldak moet zijn met twee tegen elkaar geplaatste gelijk hellende of symmetrische dakschilden of dakvlakken.

4.

Het voorschrift opgenomen in artikel 5.1.3 BPA dient samen te worden gelezen met de in het BPA voorziene toelichtende tekening van het maximumprofiel die is opgenomen bij artikel 5.1.3 BPA. Op deze tekening staat een zadeldak in de klassieke zin van het woord afgebeeld, met twee gelijk hellende dakvlakken die in een nok samenkomen.

Verder bevat het BPA stedenbouwkundige voorschriften die verschillende dakvormen voorzien waaronder een zadeldak, een plat dak, een schuin dak, en een vrije dakvorm.

Het toepasselijke artikel 5.1.3 BPA voor de “type A: steegjeswoningen” bepaalt echter uitdrukkelijk dat de dakvorm “beperkt” is tot “een zadeldak met de nok parallel aan de voorgevel van de voorbouw”.

De aangevraagde dakvorm op verdieping voldoet op het eerste gezicht niet aan het voorschrift van artikel 5.1.3 BPA dat de dakvorm beperkt tot een zadeldak. Het feit dat een “knik” in een zadeldak niet expliciet wordt uitgesloten door het BPA, doet hier geen afbreuk aan.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van Thomas PEETERS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 9 juli 2020, waarbij aan de tussenkomende partij de omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning op het perceel gelegen te 2100 Deurne, Stalinsstraat 75, met als kadastrale omschrijving afdeling 29, sectie A, nummer 797 H 2.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 17 december 2020 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO