

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2011/0015 van 21 maart 2011**  
**in de zaak 2010/0719/SA/1/0699**

*In zake:* mevrouw [REDACTED], wonende te 2970 Schilde, [REDACTED] [Klik hier als u tekst wilt invoeren.](#)

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 22 juli 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 27 mei 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de nv Vecebo, aanvrager, de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een driegevelwoning, onder dezelfde voorwaarden als deze van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010.

Het betreft een perceel gelegen te Kapellen, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

**II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. Zij heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 31 januari 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij, persoonlijk aanwezig, is is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

### **III. FEITEN**

Op 14 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de nv Vecebo nv bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een driegevelwoning”*.

De aanvraag kent reeds een historiek.

Op 26 oktober 1994 bekomt men een stedenbouwkundig attest nr. 1: volgens dit attest komt het perceel in aanmerking voor een kopwoning op de rechter perceelsgrens, met een bouwvrije strook links van 2,00m in plaats van 3,00m wegens de geringe breedte (8,00m) van het perceel.

Bij notariële akte van 29 juni 1995, waarin de laatste bepaling uitdrukkelijk overgenomen is, wordt het perceel vervolgens verkocht.

Op 21 mei 2002 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning voor het op de rechter perceelsgrens oprichten van een driegevelgebouw (meergezinswoning) met garages in een afzonderlijk bijgebouw, tot op de rechter-, linker- en achterste perceelsgrens. In beroep verleent de verwerende partij de vergunning op 19 september 2002, waarna de Vlaamse minister de vergunning op 3 maart 2009 dan weer weigert.

Na de uitspraak van het arrest nr. 193.402 van 19 mei 2009 van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, blijft de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. De Raad van State stelt vast dat afdoende gemotiveerd is in verband met de onaanvaardbare beperking van de zijdelingse bouwvrije strook links tot 1,5m en in verband met de verhouding tussen de bouwdiepte enerzijds – vooral op de verdieping - en, anderzijds, de beperktheid van het perceel in kwestie en de nabijheid van beide woningen op de aanpalende percelen.

De huidige aanvraag voorziet opnieuw in het oprichten van een driegevelgebouw, en dit met een wachtgevel te paard, over de rechter perceelsgrens, met een lengte van 17,00m. Het rechts gelegen perceel, eigendom van de verzoekende partij, is bebouwd met een kopwoning tot op 1,00m van die perceelsgrens.

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

Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 januari 2010 tot en met 17 februari 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de huidige verzoekende partij.

De gemeentelijke deskundige milieu en groen brengt op 3 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Hij laat de volgende motieven gelden:

“ ...

*De aanvraag past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aanpalenden. De aanvraag voldoet aan het profiel voor een halfopen bebouwing. De gebruikte gevel- en dakmaterialen zijn toegelaten, daar maximum 25% van de totale geveloppervlakte uitgevoerd mag worden in siermaterialen, zoals antraciet leien of niagon (soort tropisch hout). In de achtergevel is een dakkapel voorzien, deze voldoet grotendeels aan de voorschriften, enkel niet voor de hoogte, de dakkapel is hoger dan de helft van de dakhoogte, namelijk 2,7m in plaats van maximum 2,25mhoog. Het uitoefenen van de complementaire functie, namelijk bureauruimte, is vrijgesteld van een stedenbouwkundige vergunning. De uitsteek links bevindt zich in de bouwvrije zijtuinstrook en is bijgevolg niet toegelaten. Achteraan de woning wordt een terras tot op de perceelsgrens voorzien, deze moet ingeplant worden op minstens 1m van de perceelsgrens daar er geen duurzame, ondoorzichtige, minstens 2m hoge afsluiting aanwezig is op de perceelsgrens. De aanvraag is grotendeels verenigbaar met de goede plaatselijke ordening*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen verleent op 8 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning, onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *de hoofdfunctie moet wonen blijven, met slechts 1 huisnummer*
- *de uitsteek links in de bouwvrije zijtuinstrook is niet toegelaten;*
- *de dakkapel mag maximum 2m25 hoog zijn;*
- *het terras dient ingeplant te worden op 1m van de rechter perceelsgrens;*
- *een hemelwaterput van 5.000l dient voorzien;*
- *hergebruik van hemelwater dient voorzien voor wc/wasmachine en tuin;*
- *een infiltratievoorziening op de overloop van de hemelwaterput dient voorzien;*
- *de afvoer van hemel- en afvalwater moet gescheiden gebeuren;*
- *een bestaande rioolaansluiting moet gebruikt worden;*
- *indien er geen riolering is, dient het afvalwater geloosd te worden via een septische put;*
- *de voorwaarden van de deskundige milieu en groen naleven;*
- *heraanplanting van 1 inheemse hoogstam met min.handelsmaat 12-14;*
- *waarborg van 50 euro voor die heraanplanting;*
- *de voorwaarden van NMBS naleven;*
- *voldoen aan het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen verbindt ook nog lasten aan de stedenbouwkundige vergunning, met name:

“ ...

- borg wegenis en watervoorziening: 1.250,00 euro
- borg bomen: 50 euro
- ...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 15 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

*Het perceel is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied. Op 26 oktober 1994 werd immers een stedenbouwkundig attest nr. 1 afgeleverd, wat ertoe heeft geleid dat het kwestieuze perceel als bouwgrond werd verkocht.*

*Het betreft echter een smal perceel van 8m waarnaast links en rechts twee kopwoningen staan. Deze aanpalende woningen staan respectievelijk op 1m35 en 1m van de perceelsgrens. Ook verderop in de straat staan telkens twee aan twee aan elkaar gekoppelde woningen. Het perceel nr. [REDACTED] ligt hier tussenin.*

*Beroeper ([REDACTED]) zou na de uitvoering van de vergunning een blinde muur van 17m lang en 6m hoog over de eerste 9m en 3m25 hoog over de achterste 8m, op minder dan 1m van de zijgevel van haar woning krijgen.*

*Het is stedenbouwkundig onaanvaardbaar dat door de nieuwe wachtgevel op de rechter perceelsgrens, zich 2 gevels op amper 1m van elkaar bevinden. Het oprichten en bestendigen van blinde gevels is stedenbouwkundig niet verantwoord.*

*Door de woning met een voorgevelbreedte van 6m op een perceel van 8m op te richten, wordt de voor halfopen bebouwing gangbare zijdelingse bouwvrije zijtuinstrook van 3m gereduceerd tot 2m. Desalniettemin kan een smallere bouwvrije zijtuinstrook toegestaan worden indien ook de hinder voor de aanpalenden aanvaardbaar is. Alleszins wordt met voorliggende aanvraag het goed nabuurschap, en dan vooral met de rechtsaanpalende, geschonden*

...”

Na de partijen te hebben gehoord op 26 mei 2010, beslist de verwerende partij op 27 mei 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, onder dezelfde voorwaarden als deze van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 8 maart 2010. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*Het perceel, dat oorspronkelijk een zijtuin was bij de links aanpalende woning nr. 37, werd van dit eigendom afgesplitst en is alleszins bebouwbaar wegens de ligging in woongebied.*

..

*Het ontwerp wordt getoetst aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.*

*De ontworpen woning heeft een voorgevelbreedte van 6m en wordt opgericht op de rechter perceelsgrens van een perceel met een breedte van 8m. Voor halfopen bebouwing is een bouwvrije zijtuinstrook van 3m gangbaar. Rekening houdend met de*

*bestaande bebouwing, is de deputatie van oordeel dat deze inplanting kan worden toegestaan.*

*...*

*De deputatie volgt het standpunt van de gemeente...*

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende zending van 1 juli 2010 door de verwerende partij betekend aan de verzoekende partij. Het beroep werd ingesteld met een ter post aangetekende brief van 22 juli 2010 en is bijgevolg tijdig.

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

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zal de verzoekende partij het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad stelt vast dat verzoekende partij, als eigenaar van de rechts aanpalende woning, belang heeft bij een procedure tegen een beslissing, die een nieuwe wachtgevel toestaat op amper 1,00m van deze op haar eigendom. De bij het verzoekschrift gevoegde documenten verduidelijken dat het verzoekende partij niet alleen gaat om het feit dat bedoelde bebouwing is toegestaan over de zijdelingse perceelsgrens, op haar eigendom dus, maar ook om de waardevermindering van haar eigendom, het uitzicht en de woonkwaliteit. Het mogelijk bestaan van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen is dan ook voldoende waarschijnlijk gemaakt.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden, niet.

Op de openbare terechtzitting van 31 januari 2011 verklaart zij ook dat zij alleen een vernietiging van de bestreden beslissing beoogt.

#### *Beoordeling door de Raad*

Gelet op het bovenstaande, kan de Raad niet anders dan de vordering tot schorsing verwerpen.

### **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij geen schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing beoogt, is het onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

## **VI. AMBTSHALVE MIDDELEN**

### **A. Vooraf**

De omstandigheid dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet worden verworpen, staat er niet aan in de weg dat de Raad, teneinde de tegensprekelijkheid van het debat te garanderen, de partijen reeds in de huidige stand van het geding, om redenen van proceseconomie en in afwachting van de fixatie van de zitting waarop het beroep tot vernietiging zal behandeld worden, de mogelijkheid biedt te antwoorden op de hierna geformuleerde ambtshalve middelen die de Raad, gelet op artikel 4.8.3, §2 VCRO en onverminderd de eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partij ingeroepen middelen, ten aanzien van de bestreden beslissing in overweging neemt.

### **B. Schending van 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, de materiële motiveringsplicht en de beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel**

#### Eerste onderdeel

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie haar beslissing over het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In het licht van de formele en materiële motiveringsplicht, vereist artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO dat uit de bestreden beslissing zelf moet worden kunnen afgeleid of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze

heeft aangesloten bij de visie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar eigen heeft gemaakt.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO veronderstelt met andere woorden dat zowel de feitelijk als de juridisch determinerende overwegingen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden opgenomen in de beroepsbeslissing zodat op basis van de beslissing zelf kan nagegaan worden of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft genomen.

De Raad stelt evenwel vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet verwijst naar het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, laat staan naar de inhoud ervan. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan zulks niet. De omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich gebeurlijk in het administratief dossier bevindt en aldus consulteerbaar is of was voor de partijen, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

Aangezien, op basis van de bestreden beslissing, niet kan worden nagegaan of de deputatie haar beslissing daadwerkelijk op grond van vermeld verslag heeft genomen en hierbij eventueel andersluidende overwegingen op afdoende wijze heeft weerlegd, schendt de bestreden beslissing artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen, evenals de materiële motiveringsplicht.

#### Tweede onderdeel

Aangezien uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid of zij daadwerkelijk op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens dat niet kan worden vastgesteld of de verwerende partij rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen, zowel in feite als in rechte, van vermeld verslag, en dit ongeacht de aard en de draagwijdte ervan, schendt de bestreden beslissing het zorgvuldigheidsbeginsel.

Opdat de verwerende partij een zorgvuldige beslissing zou kunnen nemen, dient zij de aanvraag aan een eigen, zorgvuldig en afdoende onderzoek te onderwerpen. Gelet op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kan niet worden betwist dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierbij een essentieel en noodzakelijk te onderzoeken aspect van het dossier is. Dit laatste niet in het minst nu vastgesteld moet worden dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar uitdrukkelijk adviseert om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

De kennelijk niet gemotiveerde, minstens niet afdoende, negatie van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het bijzonder voor wat de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, impliceert dan ook een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel. De bestreden beslissing is derhalve kennelijk onzorgvuldig.

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

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

3. De Raad verzoekt de partijen om met een aanvullende nota en binnen een termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de betekening van huidig arrest, te antwoorden op het in onderdeel VI.B. geformuleerde ambtshalve middel.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 21 maart 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG,            toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS