

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. S/2011/0057 van 6 juni 2011  
in de zaak 1011/0263/SA/1/0231

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pieter JONGBLOET  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkommende  
partij :*

mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBREGHTS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 19 november 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 16 september 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 stad Antwerpen van 11 juni 2010 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkommende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend, volgens de voorwaarden opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, voor het bouwen van een apotheek na afbraak van de bestaande woning.

Het betreft een perceel gelegen te 2040 Antwerpen, [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 mei 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen VANBRABANT, die loco advocaat Pieter JONGBLOET verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Floris SEBREGHTS, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, alhoewel 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. TUSSENKOMST**

Mevrouw [REDACTED] vraagt met een op 18 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 31 maart 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 18 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een apotheek na afbraak van de bestaande woning”*.

De aanvraag voorziet in het optrekken van een apotheek met twee bouwlagen onder een plat dak aan de rand van het centrum van Berendrecht, met op het gelijkvloers de apotheek zelf, in de kelderverdieping onder meer een bureelruimte en een maakzone en op de verdieping onder meer een eetruimte voor het personeel en wachtruimte voor wachtdiensten.

De tussenkomende partij heeft een eerste vergunningsaanvraag, die uitgebreider was dan de huidige aanvraag, ingetrokken, volgens de tussenkomende partij om aan de bezwaren van de buurman tegemoet te komen.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied en dieperliggend in agrarisch gebied.

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 25 maart 2010 tot en met 24 april 2010, worden twee identieke bezwaarschriften ingediend, onder andere uitgaande van de huidige verzoekende partij.

De brandweer brengt op 8 april 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 27 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 3 augustus 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 11 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

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

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de gemeentelijke bouw- en woonverordening.*

*Het ontwerp voldoet hieraan.*

...

*De aanvraag is in overeenstemming met de regelgeving betreffende de toegankelijkheid van gebouwen voor personen met een verminderde beweeglijkheid.*

***Beoordeling***

...

*Het perceel heeft een totale diepte van ongeveer 110 meter en een breedte van 7,50 meter. Rond het volledige perceel wordt een draad van 1,80 meter hoogte geplaatst die begroeid zal worden door klimop. Het nieuwe gebouw wordt opgetrokken op 1,90 meter van de linkse perceelsgrens en tot tegen de rechtse perceelsgrens.*

*De apotheek heeft op het gelijkvloers een bouwdiepte van 20 meter waarachter nog een trap wordt voorzien als nooduitgang bij de kelderverdieping en op de verdieping een bouwdiepte van 13 meter.*

*De apotheek heeft over de eerste 13 meter bouwdiepte een bouwhoogte van 6 meter, daarachter heeft de apotheek een bouwhoogte van 3 meter.*

...

*De bouwhoogte, twee bouwlagen en een plat dak met een totale hoogte aan de straatzijde van 6 meter, is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De naastliggende woningen hebben maar 1 bouwlaag met schuin dak. Om echter mogelijke schaalvergroting niet te hypothekeren rechts van de aanvraag, zijn twee lagen en een plat dak aanvaardbaar in*

het straatbeeld. Verder op in de [REDACTED] zijn reeds woningen aanwezig met twee bouwlagen en een schuin dak.

De bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers met een hoogte van 3 meter is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bouwdiepte van de huidige bebouwing is gelijkaardig, ook rechts van de aanvraag zijn er een aantal woningen met gelijkaardige bouwdiepte aanwezig. De aanwezigheid van woningen met een gelijkaardige bouwdiepte en de diepte van het perceel verantwoorden de bouwdiepte van 20 meter op het gelijkvloers. De bouwdiepte van 13 meter op de verdieping is in de gangbare stedenbouwkundige praktijk een normale bouwdiepte en bijgevolg aanvaardbaar in deze context.

...

Door het plaatsen van een draad van 1,80 meter hoogte met begroeiing langs de linkse perceelsgrens wordt er geen inkijk gecreëerd naar het linkerbuurpand. De draad dient op de perceelsgrens geplaatst te worden.

Er is geen parkeermogelijkheid voorzien ter hoogte van de apotheek. Uit het advies van de dienst mobiliteit van de stad Antwerpen is gebleken dat er geen auto's langs de rijweg mogen parkeren omwille van de witte lijnen die op het wegdek zijn aangebracht. Aan de overkant is er echter een parking van een grootwarenhuis aanwezig waarop geparkeerd kan worden, waardoor hier geen parkeerproblemen te verwachten valt.

De aanvraag voldoet aan de eisen van de goede ruimtelijke ordeing en komt bijgevolg voor vergunning in aanmerking.

### **Conclusie**

Voorwaardelijk gunstig: het advies van de brandweer moet strikt gevolgd worden, er mag geen terras op het dak van het gelijkvloers voorzien worden en de draadafsluiting moet op de perceelsgrens geplaatst worden.

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 juli 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 niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen en volgens de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Na de partijen te hebben gehoord op 13 september 2010, beslist de verwerende partij op 16 september 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen en volgens de voorwaarden zoals opgelegd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

### **9. Beoordeling:**

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en agrarisch gebied.

...

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

De voorwaarden uit de adviezen van de brandweer en het Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt nageleefd te worden.

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

*De kleine en waardevolle woningen waarnaar beroeper verwijst betreffen enkel de woningen met huisnummer 173 en 175. Deze zijn waardevol en daarom opgenomen in de Inventaris van het cultuurbezit. Hiervan staat de wenselijkheid van het behoud voorop. Onroerend Erfgoed heeft geen advies gegeven over de sloop van de woning van de aanvraag gezien ze niet waardevol wordt geacht. De woning is bovendien sterk verouderd. De sloop ervan kan worden toegestaan.*

*De kleine oudere woningen zijn allen op een smal perceel gebouwd en hebben bebouwing op de perceelsgrens. Bij een vernieuwing naar de hedendaagse comforteisen is een beperkte schaalvergroting aanvaardbaar. Deze schaalvergroting is reeds in de omgeving aanwezig bij de panden rechts van de aanvraag.*

*De voorgevelbouwlijn van de rechterbuur wordt overgenomen. De woningen in de omgeving zijn verscheiden qua vormgeving, voorgevelbouwlijn, breedte en diepte. Er is geen eenvormigheid. De bouwdiepte sluit aan bij de bouwdiepte die bij de grotere panden in de omgeving voorkomt. De bouwhoogte is beperkt tot 2 bouwlagen onder plat dak. Verschillende dakvormen komen in de omgeving voor. De gevraagde dakvorm, bouwdiepte en hoogte zijn inpasbaar in de omgeving.*

*De wachtmuur op de perceelsgrens wordt als zichtgevel afgewerkt en is slechts over 13m 2 bouwlagen hoog. De hinder voor de buur wordt aanvaardbaar geacht. Teneinde inkijk op het linker buurperceel te voorkomen door de grote glasgevel aan de zijkant van het gebouw dient de draadafsluiting van een volwaardige dichte begroeiing voorzien te worden.*

*Er wordt geen parkeergelegenheid voorzien op het smalle terrein, maar er is voldoende parkeermogelijkheid in de omgeving voorhanden. De verkeersveiligheid komt niet in het gedrang.*

*...*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De voorwaarden uit de adviezen dienen nageleefd te worden.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, onder de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en mits een volwaardige dichte begroeiing wordt voorzien tegen de draadafsluiting.***

***...”***

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit het administratief dossier, aan de verzoekende partij betekend per aangetekende brief van 21 oktober 2010.

Het door de verzoekende partij bij aangetekende brief van 19 november 2010 ingestelde beroep is dus tijdig.

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

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij stelt dat zij eigenaar is van de woning die rechts gelegen is van het perceel waarvoor de aanvraag werd ingediend en voert aan dat zij hierdoor rechtstreekse hinder en nadelen zal ondervinden. De verzoekende partij verduidelijkt in haar verzoekschrift dat door het verlenen van een vergunning aan de tussenkomende partij, die voorziet in het bouwen van een apotheek, haar perceel deels overschaduwd zal worden. Ze overweegt hierbij het volgende:

“ ...

*Beroeper is eigenaar van de woning gelegen aan de [REDACTED] te Berendrecht, de woning gelegen onmiddellijk rechts van het bouwperceel. Zoals uit de tekst van de bestreden vergunning en de bij deze vergunning horende plannen blijkt, wordt de rechterzijgevel van het op te trekken gebouw voorzien op de perceelsgrens, met een hoogte van 6 m. over een diepte van 13 m. en een hoogte van 3 m. over de volgende 7 meter. Deze muur zal zich bevinden aanpalend aan het koertje van de woning van beroeper, dat zich onmiddellijk naast de te slopen woning bevindt. Het is dan ook duidelijk dat beroeper van het bestaan van het gebouw rechtstreekse hinder zal ondervinden, zodat hij belang heeft bij de instellen van een beroep gericht tegen deze vergunning bij de deputatie.*

... ”

*Tevens deed beroeper gelden dat door het optrekken van een massieve zijgevel over een diepte van 20 m. de koer van zijn woning, tussen zijn woning en de op te trekken muur volledig van licht en zon zal verstoken blijven.*

... ”

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

De tussenkomende partij lijkt het belang van de verzoekende partij niet te betwisten en stelt alleen het volgende:

“ ...

*Verzoekende partij is eigenaar van de woning gelegen rechts van het betreffende perceel en is de mening toegedaan dat de uitvoering van de vergunning een nadelig effect zal hebben voor zijn eigendom dat verhuurd wordt.*

*Om de aangehaalde reden is er in redelijkheid vermoedelijk sprake v/e voldoende belang.*

... ”

### *Beoordeling door de Raad*

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 partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij een rechtstreekse buur is van de tussenkomende partij en van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en dat zij op een voldoende wijze aantoont dat zij hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Het in het verzoekschrift omschreven mogelijke verlies aan zon- en daglicht op de koer van de eigendom van de verzoekende partij wordt voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en het eventuele nadeel is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

Op de openbare terechtzitting van 16 mei 2011 verklaart de raadsman van de verzoekende partij dat de verzoekende partij niet langer aandringt op de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De raadsman van de tussenkomende partij verklaart dat zij daar geen bezwaar tegen heeft.

Uit de verklaring van de raadsman van de verzoekende partij kan de Raad niets anders afleiden dan dat de verzoekende partij afstand doet van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De afstand van de vordering tot schorsing heeft geen gevolgen voor de rechtspleging inzake de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Er zijn geen redenen die zich verzetten tegen de inwilliging van de gevraagde afstand van de vordering tot schorsing.

## **VII. AMBTSHALVE MIDDEL**

### **A. Vooraf**

De omstandigheid dat afstand wordt gedaan van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, 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 het hierna geformuleerde ambtshalve middel dat 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. In zoverre aan de

tussenkomen de partij toelating werd verleend om in de debatten betreffende de vordering tot vernietiging tussen te komen, is de Raad van oordeel dat aan de tussenkomen de partij eveneens de mogelijkheid moet worden geboden om te antwoorden op het hierna geformuleerde ambtshalve middel.

**B. Schending van 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, 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 provinciale 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 op geen enkel ogenblik enig gewag maakt van het bestaan van een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Rekening houdend met wat hoger werd gesteld kan dit niet worden aanvaard. Hetzelfde geldt overigens evenzeer voor 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.

Aangezien in de bestreden beslissing op geen enkele wijze melding wordt gemaakt van het bestaan van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, kan niet worden nagegaan of de verwerende partij 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.

Nu niet kan worden beoordeeld of het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar effectief in de besluitvorming van de verwerende partij werd betrokken, moet dan ook tot het kennelijk onzorgvuldig karakter van de bestreden beslissing worden besloten.

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

1. De afstand van de vordering tot schorsing wordt vastgesteld.
2. De Raad verzoekt alle partijen in het geding 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 VII.B geformuleerde ambtshalve middel.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 juni 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS,            voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS,      toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS