

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0592 van 26 augustus 2014  
in de zaak 1213/0209/A/4/0181

*In zake:* de heer en mevrouw **MAES**, beiden wonende te 2930 Brasschaat, Molenheide 23, en waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 november 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 september 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 12 juni 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de nv BERMASO een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herinrichten van een commerciële ruimte en het oprichten van drie extra appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 2930 Brasschaat, Bredabaan 212 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 696 P/2.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen toelichtende nota ingediend.

De behandeling van de zaak werd op de openbare terechtzitting van 17 december 2013 verdaagd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 april 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn 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.

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.

### III. FEITEN

Op 6 april 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herinrichten van een commerciële ruimte en het oprichten van drie extra appartementen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 april 2012 tot en met 21 mei 2012, wordt door de verzoekende partijen een bezwaarschrift ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 12 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de aanvrager. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

#### OPENBAAR ONDERZOEK:

*In verband met de veranderingswerken aan de scheidingsmuur werd de aanpalende eigenaar met aangetekende brief in kennis gesteld van de aanvraag. Er werd één bezwaarschrift ingediend door de architect deskundige van de rechts aanpalende eigenaar. Het bezwaarschrift stelt dat het ontwerp geen rekening houdt met de aanwezige patio van de rechterbuur. De rechterbuur heeft een patio over de drie verdiepingen en het ontwerp voorziet dat de scheidingsmuur over al verdiepingen wordt opgetrokken waardoor er veel lichtverlies en rechtstreekse hinder ontstaat in de patio's.*

*In verband met dit bezwaar kan worden gesteld dat het ontwerp inderdaad een scheidingsmuur voorziet op de perceelsgrens over de verschillende bouwlagen. Het eigendom is bestemd voor aaneengesloten bebouwing, wat op zich reeds geweten was tijdens het ontwerpen van de patio's. De patio's van het aanpalende eigendom, kunnen nu niet weerhouden dat er bouwbeperkingen ontstaan bij het naastgelegen eigendom. Het ontwerp past zich qua bouwhoogte, bouwprofiel en kroonlijsthoogte perfect aan bij het aanpalende eigendom, zodat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht door het optrekken van de scheidingsmuur volgens het normale bouwprofiel. Het bezwaar is ongegrond.*

...

#### PARKEERPLAATSEN:

*Het gemeenteraadsbesluit van 3 december 1987 en latere hernieuwingen legt op dat 1 parkeerplaats per bijkomende woongelegenhed dient gerealiseerd te worden. De recent opgemaakte parkeerverordening stelt dat 1,5 parkeerplaats extra per woongelegenhed dient voorzien te worden. Om reden dat de aanvraag werd ingediend voor de nieuwe verordening van kracht is, werden dé aantallen gebaseerd op het oude reglement. Er worden 3 bijkomende woongelegenheden gecreëerd, er dienden 3 extra parkeerplaatsen voorzien te worden op het plan. Uit het plan blijkt dat er slechts 1 parkeerplaats aanwezig is. Op dit perceel is er geen mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te voorzien omdat dit eigendom een aaneengesloten hoekgebouw betreft.*

*Er kan - op basis van een gemotiveerde nota - een afwijking worden toegestaan door het college van burgemeester en schepenen indien duidelijk gemotiveerd wordt dat het technisch onmogelijk is om de normen na te leven of dat de afwijking leidt tot een verhoogde ruimtelijke kwaliteit, waarbij op basis van de goede ruimtelijke ordening, zowel de kwaliteit van het project bekeken wordt, als ook de impact op de omgeving. De compensatoire vergoeding voor 3 ontbrekende parkeerplaatsen bedraagt 10.500€.*

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het verbouwen en vergroten van een bestaand handelspand met 1 appartement naar een handelspand met 4 appartementen, waarbij de kroonlijsthoogte en dakhelling worden aangepast aan het aanpalende gebouw.*

#### **BESLUIT:**

*Gunstig op voorwaarde dat de afvoer van de afvalwaters wordt uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde technische handleiding.*

*...*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 12 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 3 september 2012 beslist de verwerende partij op 6 september 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **9. Beoordeling:**

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

*De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.*

*Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

*De aanvraag voor het oprichten van bijkomende appartementen is principieel in overeenstemming met het woongebied volgens het gewestplan.*

*Volgens het van kracht zijnde gewestplan geldt voor het bewuste eigendom tevens de nadere aanwijzing betreffende de bouwhoogte (bruin omrand, Romeins cijfer II BVR 07/07/2000). In deze gebieden wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten, op de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden, en op de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein (zie verder beoordeling goede ruimtelijke ordening).*

*Meerdere gewestplanvoorschriften dienen dus te worden samen gelezen.*

*De voorwaarden uit het advies van de brandweer van Brasschaat dd. 8/05/2012 dienen stipt te worden nageleefd.*

*De voorwaarden uit het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen dd. 16/05/2012 dienen stipt te worden nageleefd.*

*De voorwaarden uit het advies van het Agentschap voor Wegen en Verkeer dd. 27/04/2012 dienen stipt te worden nageleefd.*

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

*De Bredabaan is een winkelstraat met bijna overal handelsruimten op het gelijkvloers. Het gebouw met commercieel gelijkvloers en appartementen op de verdiepingen is hier functioneel inpasbaar.*

*De aanvraag is qua gabariet en bouwhoogte afgestemd op de onmiddellijke omgeving. Het bouwprofiel sluit immers aan op het bestaande profiel van de rechtsaanpalende met 3 verdiepingen en plat dak met technische verdieping.*

*Het is inderdaad zo dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening eerst dient rekening gehouden te worden met de bestaande toestand van de aanpalende bebouwing en dan pas de ruimere omgeving in beschouwing genomen wordt.*

*Het beroep van de rechterbuur is enkel gekant tegen het optrekken van de scheidingsmuur over alle verdiepingen ter hoogte van de vergunde patio. Hierdoor krijgt de patio en dus ook het hieraan palend appartement een verminderde (zon)lichtinval. De hinder die hierdoor veroorzaakt wordt is nog aanvaardbaar gezien op elke verdieping een appartement over de volledige oppervlakte wordt ingericht met lichtname aan de voor- en achterzijde.*

*De gemeente heeft naar aanleiding van het openbaar onderzoek reeds geoordeeld dat dit bezwaar ongegrond is omdat deze eigendommen bestemd zijn voor aaneengesloten bebouwing, net zoals dit voor bezwaarindieners het geval is. De patio van de bezwaarindieners mag bovendien geen hypotheek leggen op de bouw mogelijkheden van de aanpalenden. Beroeper kon indertijd, door de grote bouwdiepte van bijna 24m van elk appartement, zelf een grotere patio voorzien zonder teveel aan woonoppervlakte in te boeten. Dit standpunt kan bijgetreden worden.*

*De goede ruimtelijke ordening wordt immers niet in het gedrang gebracht door het perfect op elkaar aansluiten van het bouwprofiel.*

**Watertoets:**

*Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerpian.*

*Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.*

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

*Er worden geen bijkomende verhardingen of dakoppervlakte gecreëerd. Er wordt aangesloten op de aanwezige gemengde riolering.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de adviezen warden nageleefd.***

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

*Werden gehoord in zitting van 3 september 2012: Bermaso, vergunningsaanvrager, Dhr. & mevr. Maes, beroepers*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 augustus 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 24 oktober 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 23 november 2012, is tijdig.

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

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaars zijn van de rechter aanpalende appartementen en dat de oprichting van de blinde muur ter hoogte van de patio voor veel lichtverlies zal zorgen. Het verlies aan zon- en lichtinval wordt in de bestreden beslissing bevestigd. In de bestreden beslissing wordt immers vastgesteld dat het aanpalende pand van de “rechterbuur” door het optrekken van een scheidingsmuur over alle verdiepingen ter hoogte van de vergunde patio en appartementen een “verminderde” (zon)lichtinval zal ondervinden.

De verzoekende partijen maken derhalve voldoende aannemelijk dat zij als eigenaars onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden door de vergunde uitbreiding ingevolge de bestreden vergunning. Zij hebben derhalve belang bij het aanvechten van de bestreden beslissing.

## V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

### *Standpunten van de partijen*

De verzoekende partijen voeren in het verzoekschrift het volgend betoog:

“ ...

*De reden van het beroep wordt hiernavolgend uiteengezet en is grotendeels gelijkaardig aan het bezwaar dat werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek dat georganiseerd werd in het kader van de betwiste vergunning én het beroepschrift dat werd ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen.*

*Wij zijn eigenaar van de aanpalende appartementen, gelegen Bredabaan 214, waarvoor een stedenbouwkundige vergunning bekomen werd op 22 juni 1993.*

*Deze appartementen werden ontworpen met een patio-principe, dit om de appartementen van voldoende zicht en licht te voorzien, hetgeen de woonkwaliteit ten goede komt. Voor de goede orde melden wij U dat de patio rijkt over 4 bouwlagen welke heden, gezien de oriëntatie allen evenveel genot ervaren en derhalve dezelfde leefkwaliteit bezitten. Het is overbodig toe te lichten dat deze patio bijdraagt om de leefkwaliteit van de appartementen te verhogen en ze van voldoende licht, lucht en zicht te voldoen.*

*De plannen voor de Bredabaan 212, zijnde het aanpalende pand aan ons eigendom, voorziet een uitbreiding van het bestaande gebouw waarbij het nieuwe gabarit nagenoeg volledig aansluit op het bouwprofiel van onze appartementen, **echter zonder rekening te houden met de aanwezige patio**. Ter plaatse van de patio voorziet het ontwerp immers een blinde muur over de 4 bouwlagen. De blinde muur zal voor veel lichtverlies zorgen in de patio en bijgevolg in de appartementen. Hierdoor zullen de appartementen van de Bredabaan 214 substantieel inboeten aan woonkwaliteit.*

*Hoewel 'zichten en lichten' een burgerlijke aangelegenheid zijn (o.a. art. 675 tem 680), zijn wij van oordeel dat in dit geval het oprichten van een hoge scheidingsmuur op de perceelsgrens ter plaatse van de vergunde patio een grote ruimtelijke impact (o.a. wegname zicht, licht en esthetisch aspect) heeft, ten nadele van ons eigendom.*

*De gemeente is van oordeel dat betreffende percelen bestemd zijn voor gesloten bebouwing en dat dit reeds geweten was bij het verlenen van de vergunning van mijn cliënte (1993). Bijkomend werpt de gemeente op dat de patio's geen bouwbeperkingen*

*kunnen doen ontstaan op het naastgelegen eigendom. Deputatie sluit zich aan bij deze argumentatie.*

*Voormeld standpunt is echter niet correct. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het immers zo dat steeds rekening dient gehouden te worden met de 'onmiddellijke omgeving'. De Raad Van State deed hierover al verschillende uitspraken en stelt duidelijk dat de onmiddellijke omgeving de links en rechts aanpalende betreft. Er dient dus wel degelijk rekening gehouden te worden met de bebouwing en de typologie van het perceel Bredabaan 214. In het besluit van deputatie wordt dit bevestigd.*

*Het ontwerp op het aanpalende perceel dient dan ook rekening te houden met bestaande vergunde toestand van de bebouwing op ons perceel. Onze appartementen werden opgericht conform de afgeleverde vergunning, inclusief de patio's.*

*Het getuigt dan ook niet van een behoorlijk bestuur de woonkwaliteit van deze vergunde appartementen in het gedrang te brengen, door het oprichten van een aanpalend gebouw dat geen rekening houdt met dit ruimtelijk gegeven. Deputatie is van oordeel dat de hinder die veroorzaakt wordt door de blinde muur aanvaardbaar is, gelet dat elk appartement nog lichtname heeft langs de voor- en achterzijde.*

*Dit standpunt kan niet bijgetreden worden. Deputatie houdt geen rekening met het feit dat de ruimten gelegen aan de patio geen licht aan de voor- of achterzijde kunnen nemen.. Enkel het voorzien van licht en lucht langs de voor- en achterzijde zou onaanvaardbaar zijn vanuit ruimtelijk (en menselijk) oogpunt.*

*U begrijpt dat het voorzien van een hoge muur ter plaatse van de patio wel degelijk een ruimtelijke impact zal hebben op de leefkwaliteit van de appartementen.*

*Voor de goede orde laten wij nog weten geen bezwaar te hebben met een uitbreiding op het pand Bredabaan 212, indien rekening wordt gehouden met het gegeven van de vergunde patio's. Wij wensen uiteraard geen hypotheek te leggen op de bebouwing van het aanpalende perceel, doch vragen met aandrang dat rekening gehouden wordt met de bebouwde, vergunde omgeving.*

*Wij vragen u dan ook de nodige aandacht te willen schenken aan bovenvermelde opmerkingen en enkel een ontwerp toe te laten dat rekening houdt met de aanwezigheid van de patio op het aanpalende perceel, ten voordele van de goede ruimtelijke ordening en de woonkwaliteit.*

*...*

## *Beoordeling*

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

*“ ...*

*§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;*

*...*

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij de beoordeling dient te betrekken, rekening houdend met de in de omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juist feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de patio's voorzien op hun eigendom deel uitmaken van de bestaande vergunde toestand in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel en bekritisieren het standpunt van de verwerende partij dat de hinder door de scheidingmuur van het aangevraagde naar hinder aanvaardbaar is.

De verzoekende partijen komen in hun kritiek echter niet verder dan het poneren van een tegengestelde visie van de beoordeling in de bestreden beslissing. Dit volstaat niet voor het succesvol aanvoeren dat de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening de grenzen van de appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij overschrijdt. De verzoekende partijen tonen in hun betoog niet aan dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel van de verzoekende partijen is ongegrond.



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

1. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 augustus 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van  
Ilke VAN BUGGENHOUT, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Ilke VAN BUGGENHOUT

Nathalie DE CLERCQ