

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 28 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0704  
in de zaak met rolnummer 1415/0081/SA/3/0060

Verzoekende partij	de heer <b>Rudi GHYSEBRECHTS</b>  vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de cvba <b>SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN</b>  vertegenwoordigd door advocaat Floris SEBREGHTS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 oktober 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en andere derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 7 april 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 23 eengezinswoningen op de percelen gelegen te 2930 Brasschaat, Kapellei 8-18 en Nieuwe Heide 1 tot en met 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 68A3 en 68Y3.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 november 2014 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de derde kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 december 2014 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 10 februari 2015 met nummer S/2015/0016 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partij, advocaat Christophe SMEYERS *loco* advocaat Floris SEBREGHTS voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

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 18 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 23 eengezinswoningen (18 sociale woningen en 5 bescheiden koopwoningen)”*.

De aanvraag beoogt tevens de aanleg en de uitrusting van een nieuwe weg ‘Nieuwe Heide’ (volgens het besluit van de gemeenteraad van 26 augustus 2013) begrepen, met aansluiting op de Kapellei, en de aanleg van een WADI, met grasvegetatie rondom, ter hoogte van het huis van de verzoekende partij.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, zoals gedeeltelijk gewijzigd op 7 juli 2000, gelegen in woongebied. De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het door de verwerende partij op 22 maart 2007 goedgekeurd. gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Officierenvijk Maria-ter-Heide’, in woonerf F1 en bouwzones F2, F3 en F4, bestemd voor groepswooningbouw inclusief de aanleg van een woonerf.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 januari 2014 tot en met 26 februari 2014, worden drie bezwaarschriften ingediend door onder meer de verzoekende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 22 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 18 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit en keurt een aangepast compensatievoorstel goed.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed, brengt op 25 februari 2014 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Brasschaat brengt op 27 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad van de gemeente Brasschaat keurt op 31 maart 2014 het tracé en de uitrusting van de weg goed.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 7 april 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 7 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

AFWIJKINGS- EN UITZONDERINGSBEPALINGEN OP DE PLANNEN VAN AANLEG

*De aanvraag wijkt af van het gemeentelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan Officierenwijk Maria-ter-Heide, beperkte afwijking. Art. 4.4.1 § 1 (...)*

*De bouwdiepte is vastgelegd op 10m en de woningen worden uitgevoerd met een diepte van 10,87m en ook de voorziene trappen worden uitgevoerd buiten deze bouwzone.*

*De twee kopwoningen aan de Kapellei moeten zich 3m terugtrekken t.o.v. het woonerf en mogen op de verdieping 2m uitkragen over dit woonerf. De twee voorziene kopwoningen respecteren noch gelijkvloers noch op de verdieping de bouwvrije zone t.o.v. het woonerf.*

*(...)*

OPENBAAR ONDERZOEK

*(...)*

*Uit het bijkomend advies van de mobiliteitsambtenaar blijkt dat het bijkomend verkeer niet zal leiden tot een verzadiging of aantasting van de verkeersleefbaarheid. De 23 woningen beschikken ieder over een afzonderlijke parkeerplaats. Daarnaast zijn er 11 publieke parkeerplaatsen.*

*(...)*

VERORDENINGEN

*De goedgekeurde parkeerverordening bepaalt dat er 1 parkeerplaats per sociale wooneenheid dient voorzien te worden.*

*Er worden 23 parkeerplaatsen voorzien voor 23 sociale ééngezinshuizen. Voor de rechtsgelegen woning in de Kapellei wordt een parkeerplaats voorzien in de zijtuinstrook, wat niet vergund kan worden.*

*Voor het totaal ontbreekt er dus één parkeerplaats en deze wordt vervangen door de compensatoire vergoeding.*

*(...)*

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*(...)Het RUP beoogt het behoud van het wegenpatroon, de grote percelering en de kenmerkende officierenhuizen. De nieuwe huizen bestaan uit een combinatie van sociale en bescheiden huizen en zorgen voor een beperkte verdichting van het gebied, maar door de bewuste keuze voor een afwijkend profiel en de teruggetrokken inplanting blijft de eigenheid van de officierenwoning met hun parkachtige tuinen behouden.*

Algemene conclusie

*Gunstig op voorwaarde dat*

- 1) de bouwlijn wordt uitgezet en de bouwwerken slechts worden aangevat nadat deze bouwlijn ter plaatse is gecontroleerd;*
- 2) de voorziene parkeerplaats in de bouwvrije zijtuinstrook (rechtse kopwoning Kapellei) niet wordt aangelegd en deze zone wordt aangelegd als tuin;*
- 3) de bijgebouwen (tuinberging/carports) slechts worden uitgevoerd met een maximum kroonlijsthoogte van 3m;*
- 4) de afvoer van de afvalwaters wordt uitgevoerd overeenkomstig de goedgekeurde verordening (met infiltratiebed,...)*
- 5) de voorwaarden vermeld in de hogervermelde adviezen worden nageleefd;*
- 6) er boombeschermende maatregelen worden getroffen tijdens de werffase.*

*...”*

De verzoekende partij en andere derden tekenen samen tegen deze beslissing op 15 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

GemRUP Officierenvijk:

*De aanvraag voldoet grotendeels aan de bepalingen van dit geldende RUP, behalve:*

*Wat betreft de bouwdiepte van de woningen overschrijdt ze de maximale toegelaten 10m: woningen 10m87 + terrassen/trappen van ±5m en komt daarmee in de tuinzone van F2.*

*Ook wordt de bouwvrije zone ten aanzien van het woonerf voor zones F3 en F4 niet gerespecteerd.*

VCRO:

*Afwijkingen op de bouwdiepte en de bouwvrije zone zijn niet via een afwijking te vergunnen (bestemmingen) en zouden een wijziging betekenen van het RUP.*

*Wat betreft de hoogte van de carports kan er wel gewerkt worden met een afwijking conform art. 4.4.1 van de VCRO. De hoogte van de carports dient echter best beperkt te blijven tot een hoogte van 3m. De hoogte van 1,8m is niet realistisch aangezien deze hoogte niet conform is om een traditionele gezinswagen onder te parkeren, vaak is deze hoogte in het geheel niet voldoende om rechtstaand te staan. Omwille van het praktische gebruik van deze carports is de afwijking dan ook te verantwoorden.*

*(...)*

*GOEDE RO: niet OK*

*De aanvraag is niet conform de voorschriften van het RUP. Het RUP met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag 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.*

*...”*

Na de hoorzitting van 29 juli 2014 beslist de verwerende partij op 31 juli 2014 met één onthouding om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

*Volgens het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Officierenvijk Maria-ter-Heide situeert de aanvraag zich in woonerf F1 en bouwzone F2, F3 en F4.*

*De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.*

*De aanvraag is gelegen in het RUP Officierenvijk Maria-ter-Heide. De aanvraag is meer bepaald gelegen in de zones F1, F2, F3 en F4 volgens het geldende bestemmingsplan van het RUP. Deze zones hebben als bestemming een zone voor groepswooningbouw inclusief de aanleg van een woonerf.*

*Het vooropgestelde doel van het RUP was dat deze verschillende zones F als één globaal geheel zouden ontwikkeld worden zodat er gestreefd kan worden naar uniformiteit en homogeniteit van het ganse project. De aanvraag voorziet de ontwikkeling van deze verschillende zones waardoor het als één geheel zal voorkomen en waarbij de doelstelling van het RUP gerespecteerd wordt. Conform art. 4.3.5 §3 is het mogelijk de beide vergunning voor zowel de woning als de wegenis te vergunnen. Beide plannen werden ook toegevoegd aan het dossier en er werd tevens een goedkeuring verleend door de gemeenteraad aangaande het wegentracé.*

*De zone F1 is deze van het woonerf. De zone wordt ook conform het RUP volledig benut voor de aanleg van een woonerf. De verschillende nieuwe woningen worden langs dit woonerf ontsloten en de verharding bestaat uit maximaal 70%. Ook met de bestaande garageboxen is rekening gehouden qua ontsluiting waardoor de zone van het woonerf volledig conform het RUP is voorzien.*

*De zone F2 is bestemd voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 17 eengezinswoningen. In deze zone worden het maximaal aantal eengezinswoningen voorzien in de vorm van een bel-etage woning. De woningen samen werken het Officierenpark op een duidelijke en visueel aansluitbare manier af. De inrichting van deze strook bestaat uit een voortuinstrook van 7 meter ten opzichte van het woonerf. In de voortuinen is een oprit gesitueerd in grasdals naar de garage in de woning. Ook de strikt noodzakelijke toegang naar de inkom van de woningen is slechts beperkt verhard aan de hand van een strook met grote betonstenen. Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m, namelijk 10,87m, nagenoeg 10 meter. Achter deze bouwdiepte wordt vervolgens ook nog een trappenhal geplaatst van het niveau 0,5 naar 0 en -0,5. Ook deze trappenhal bevindt zich dus buiten de bouwzone. Dit is een afwijking op het RUP, de aanvraag blijft immers binnen dezelfde bestemmingszone volgens het grafische plan van het RUP. De afwijkende bouwdiepte is te verantwoorden vanuit een strengere regelgeving vanuit de VMSW met betrekking tot de minimale afmetingen waaraan verschillende ruimtes voor sociale woningen moeten voldoen. Bovendien is dit ook ingegeven vanuit de strengere energiewetgeving dit gelet op de goedkeuring van het RUP en het verschil met het uiteindelijke ontvangstbewijs van de aanvraag. Het trapvolume bevindt zich grotendeels ondergronds en bovendien zorgt het ervoor dat er geen aparte tuinberging noodzakelijk is in de tuin en alzo meer groen kan behouden blijven. De hoogte is beperkt gebleven tot ±8,7m waardoor er een kleiner volume wordt gebouwd dan mogelijk volgens het RUP wat ook de eventuele visuele hinder van de aanpalende doet verminderen. Het gevelvlak van de woningen is zowel op het gelijkvloers, als op de eerste verdieping als op de tweede verdieping meer dan 40% open. Op de tweede verdieping bestaat het open gedeelte zelfs effectief uit een terras. Zoals voorgesteld in het RUP zijn ook de tuinbergingen in het volume begrepen op het niveau -0,5. Verder zijn de woningen grondgebonden en zijn ze voorzien van een parking per woongelegenheden. De eerste 11m van de tuin is ook gecompenseerd conform het Bosdecreet en tussen de woningen onderling zijn er volgens de plannen nog geen afsluitingen voorzien in de tuin. De woningen van de zone F2 wijken dan ook maar enkel af van het RUP door middel van hun bouwdiepte 10,87m, voor het overige is de aanvraag in overeenstemming met de voorschriften voor de zone F2.*

*De zone F3 is bestemd voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 5 woningen. Het concept van 5 aaneengesloten woningen dewelke aansluiten aan het woonerf aan de achterzijde wordt hier gerespecteerd. Opnieuw bestaat deze huizenrij uit een voortuinstrook met een beperkte verharding naar de voordeur, enkel de rechtse kopwoning wordt voorzien van een verharding in grasdals in de voortuin om de wagen te stallen. Deze autostaanplaats is niet in overeenstemming met het RUP en dient dan ook geschrapt te worden. Vervolgens wordt er een bouwvolume voorzien met een maximale kroonlijsthoogte van 6,5m wat binnen de voorgeschreven hoogte van het RUP valt. Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m, namelijk 10,87m en dus nagenoeg 10m. Dit is een afwijking op het RUP, de aanvraag blijft immers binnen dezelfde bestemmingszone volgens het grafische plan van het RUP. De afwijkende bouwdiepte is te verantwoorden vanuit een strengere regelgeving vanuit de VMSW met betrekking tot de minimale afmetingen waaraan verschillende ruimtes voor sociale woningen moeten voldoen. Bovendien is dit ook ingegeven vanuit de strengere energiewetgeving dit gelet op de goedkeuring van het RUP en het verschil met het uiteindelijke ontvangstbewijs van de aanvraag. De gevellijn van de nieuwe woningen sluit ook perfect aan bij deze van het Zegeplein. De kopwoning*

aan het woonerf voorziet een overkraging van 1,5m vanaf de eerste verdieping over de woonerfzone, de bouwvrije zone ten opzichte van het woonerf wordt echter niet gerespecteerd, ook hier gaat het dus om een volume niet groter worden dan oorspronkelijk volgens het RUP voorzien. De bouwhoogte van de verschillende gebouwen wordt immers beperkt. Bovendien is de gevraagde afwijking allerm minst storend en bekomt het gebied een meer open(baar) karakter. Ook hier zijn de woningen grondgebonden en hebben ze een relatie met zowel de voortuin als de achtertuin. In de tuin van deze woningen worden er achteraan zowel tuinberging/fietsenberging als een carport voorzien per woning. Zo ontstaat achteraan de tuinen ook één geheel qua uniformiteit en voorzien deze woningen eveneens in de nodige stallingscapaciteit voor de auto en de fiets. Deze carports hebben een normale hoogte van 3,4m doch is er in het RUP een materiële vergissing geslopen waardoor deze carports slechts 1,8m hoog mochten zijn, ook hiervoor werd aldus een afwijking op het RUP voorzien. De afwijking is louter in te geven vanuit een gebruiksgenot daar het hier duidelijk om een materiële vergissing gaat, een carport met een hoogte van 1,8m is immers onbruikbaar voor het stallen van de meest courante wagens.

Tenslotte wordt er nog één zorgwoning voorzien in de zone F4. Deze zone is principieel voorzien als een zone voor een eengezinswoning doch kunnen er conform de bepalingen van de VCRO aangaande het zorgwonen ook zorgwoningen worden toegelaten. Deze zorgwoningen blijven per definitie ook steeds een eengezinswoning, bij het beëindigen van de zorgfunctie dient dit immers gemeld te worden. Deze woning werkt de bestaande wachtgevel van de geschenkenwinkel 'De Potter' verder af zodat een volwaardige kopgevel kan voorzien worden ter hoogte van het woonerf. De aanvraag blijft ruim binnen het maximale volume aangezien de kroonlijsthoogte 9,5m bedraagt terwijl de maximaal toegestane hoogte 10m bedraagt. Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m. Ook hier wordt een uitsprong voorzien van  $\pm 1,5$ m op een hoogte van 3 meter aan het woonerf. Ook hier wordt echter de afwijking zoals eerder gemotiveerd in de zone F3. De tuinzone hier voorziet eveneens in het behoud van zoveel mogelijk bomen op het terrein. Achteraan in deze tuin worden conform de zone F3 eveneens nog een carport en tuinberging/fietsenberging voorzien bereikbaar via het woonerf en ook nog een nieuwe hoogspanningscabine dewelke nu op de bouwplaats van de woning staat.

De Gemeentelijke verordening afschermingen dd. 26 augustus 1996, de Gemeentelijke verordening voortuinstraken dd. 26 augustus 1996, de Gemeentelijke Parkeerverordening dd. 5 april 2012, de Gewestelijke Toegankelijkheid dd. 1 maart 2010 en de Gewestelijke Hemelwaterverordening dd. 1 oktober 2004 zijn van toepassing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

Een groot gedeelte van de verharding bestaat uit openbare wegenis en valt dan ook niet onder de hemelwaterverordening. De aangevraagde woningen en de overige verhardingen vallen wel onder toepassing van de verordening. Zowel de woningen als de verhardingen worden voldoende gecompenseerd door hemelwaterbeheersende maatregelen en voorzien in herbruik van het opgevangen hemelwater. De aanvraag voldoet aan de hemelwaterverordening.

De woningen dienen niet te voldoen aan de toegankelijkheidsnormen doch de wegenis wel. Indien het voorwaardelijk gunstige advies van het Centrum voor toegankelijkheid wordt nageleefd voldoet de aanvraag aan de verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag voldoet aan de verordening inzake parkeren aangezien er 23 sociale woningen worden voorzien dienen er ook 23 autostaanplaatsen voorzien te worden. Door de schrapping van de niet vergunbare autostaanplaats op de Kapellei voorziet het project nog in 22 autostaanplaatsen. Volgens de beslissing van de gemeente wordt er één parkeerplaats vervangen door een compensatoire vergoeding.

*De verordening inzake afschermingen is niet van toepassing aangezien deze (nog) niet begrepen zijn in de huidige stedenbouwkundige aanvraag.*

*De aanvraag voldoet aan de verordening inzake voortuinstroken aangezien de verhardingen in deze stroken beperkt zijn tot de strikt noodzakelijke toegangen van het terrein en de bebouwing. De aanvraag is enkel in overeenstemming met deze verordening indien de parkeerplaats in de zijtuinstrook van de Kapellei niet wordt uitgevoerd.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de sectorale wetgeving indien de adviezen van de gemeentelijke brandweer en het advies van het Agentschap Natuur en Bos, inclusief de boscompensatievergoeding, strikt worden nageleefd.*

*MER-screening:*

*De aanvrager heeft aan het dossier een project MER-screening toegevoegd. De luchtverontreiniging is niet aanzienlijk aangezien het project enkel verkeersemmissies zou veroorzaken dewelke gelet op het project beperkt zullen zijn. De woningen zullen in de toekomst huishoudelijk afvalwater lozen op een gescheiden rioleringsstelsel. Tijdens de bouwwerken kunnen er calamiteiten ontstaan door problemen met machines op de werf. Dit zal niet tot aanzienlijke effecten veroorzaken op bodem en grondwater. Er wordt enkel tijdelijke hinder verwacht tijdens de bouwfase waardoor het effect op geluid en trillingen beperkt zal zijn. Het hemelwater is het project zal herbruikt worden en het overige hemelwater van zones F3-F4 wordt maximaal geïnfiltreerd waardoor er geen negatieve effecten te verwachten zijn op het watersysteem. Er is slechts een zeer beperkte toename in het aantal vervoersbewegingen door de nieuwe woningen. Vermits er nu geen knelpunten zijn, zullen de verwaarloosbare bijkomende vervoersbewegingen ook niet leiden tot een knelpunt. Omwille van deze redenen kan er geoordeeld worden dat het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*...*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

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

*De aanvraag is, mits enkele beperkte afwijkingen, conform de voorschriften van dit RUP. Het RUP met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag 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.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard. (...)***

***Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de volgende voorwaarden: De voorwaarden opgenomen in de beslissing van de gemeente Brasschaat d.d. 7 april 2014 dienen nageleefd te worden.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. In de mate dat de verwerende partij oppert dat zij de ontvankelijkheid van het voorliggende beroep niet betwist in zoverre het beroep effectief op 13 oktober 2014 werd ingesteld, wenst de Raad op te merken dat dergelijke vrijblijvende opmerkingen niet als een exceptie kunnen beschouwd worden.

De Raad wenst in dit verband te benadrukken dat het zonder meer formuleren van een exceptie, als was het een stijlformule, zoals de verwerende partij doet, de geloofwaardigheid van haar verweer geenszins ten goede komt. Het staat een partij vanzelfsprekend vrij de ontvankelijkheid van een vordering te betwisten maar, net als een middel overigens, veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij, zowel in feite als in rechte, voldoende concreet te zijn.

#### **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

##### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 en artikel 4.4.1, §1 VCRO, het GemRUP "Officierenwijk Maria-ter-Heide" en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur met in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsverplichting.

Volgens haar is, in strijd met artikel 4.3.1, §1 VCRO, vergunning verleend met miskenning van de stedenbouwkundige (bestemmings)voorschriften van het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan, terwijl artikel 4.4.1 VCRO geen afwijkingen wat betreft de bestemming toestaat:

“ ...

*Volgens de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het RUP wordt de "bouwzone woningen" in zone F2 voorafgegaan door een voortuinstrook van 7m diep. De "bouwzone woningen" in zone F3 en zone F4 wordt volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP voorafgegaan door een voortuinstrook van 6m diep.*

*Zowel in zone F2 als in de zones F3 en F4 kent de daarachterliggende "bouwzone woningen" telkens een diepte van 10 meter en achter deze "bouwzone woningen" ligt telkens een zone voor tuin.*

*(...)*

*In de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van zone F2 wordt voor de "bouwzone woningen" uitdrukkelijk verwezen naar figuur 3 "zone F2, doorsnede". In de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van zone F3 wordt voor de bouwzone woningen verwezen naar figuur 4 "zone F3, doorsnede" en in de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van zone F4 naar figuur 5 "zone F4, doorsnede".*

*(...)*



*Uit de door de verwerende partij goedgekeurde bouwplannen blijkt dat woningen die zullen worden opgericht in zone F2, F3 en F4 een bouwdiepte hebben van 10,87m. De woningen beperken zich aldus niet tot de voorgeschreven bouwdiepte van 10m (van de "bouwzone woningen") en komen daardoor deels te liggen in de tuinzone.*

*Reeds in eerste aanleg erkende het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Brasschaat dat de aanvraag door deze bouwdiepte effectief in strijd was met de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van het RUP. Het College meende evenwel dat het ging om beperkte afwijkingen die omwille van een betere integratie konden worden toegestaan: (...).*

*Zoals bekend heeft verzoekende partij tegen de hogervermelde stedenbouwkundige vergunning die door het College van Burgemeester en Schepenen was afgeleverd, administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij. In dit beroepschrift werd deze afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP aangehaald.*

*In haar verslag van 24 juli 2014 trad de PSA de opmerkingen van verzoekende partij bij, en oordeelde dat de aanvraag in strijd is met de bestemmingsvoorschriften van het RUP en dat er op basis van art. 4.4.1. VCRO geen afwijkingen konden worden toegestaan: (...).*

*Uiteindelijk erkende de verwerende partij in de bestreden beslissing dat er inderdaad sprake is van een afwijking van de bouwdiepte en dat hierdoor de woningen deels worden opgericht in de zone voor tuinen. Zowel met betrekking tot de woningen die worden opgericht in zone F2 als in zone F3 en F4 oordeelde de verwerende partij:*

***"Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m, namelijk 10,87m, nagenoeg 10m. Achter deze bouwdiepte wordt vervolgens ook nog een trappenhuis geplaatst van het niveau 0,5 naar 0 en - 05,5. Ook deze trappenhuis bevindt zich dus buiten de bouwzone"***

*De verwerende partij erkende aldus dat de maximale bouwdiepte wordt overschreden. Echter, de verwerende partij stelt vreemd genoeg dat de aanvraag toch binnen dezelfde bestemmingszone zou blijven volgens het grafisch plan:*

***"Dit is een afwijking op het RUP, de aanvraag blijft immers binnen dezelfde bestemmingszone volgen het grafisch plan van het RUP"***

*Deze laatste redenering is echter foutief. Hogerstaand werd immers aangetoond dat de eigenlijke "bouwzone woningen" slechts een diepte heeft van 10m. Het hanteren van een bouwdiepte van 10,87m heeft tot gevolg dat de woningen deels worden opgericht in een zone voor tuin, hoewel de bestemmingsvoorschriften van deze zone dit absoluut niet toestaan. Er is dus wel degelijk sprake van een afwijking van het RUP op het vlak van "bestemming". Geenszins blijft de aanvraag gelegen binnen dezelfde bestemmingszone volgens het grafisch plan van het RUP.*

*Ten overvloede wordt nogmaals verwezen naar het verordenend grafisch plan van het RUP dat zeer duidelijk de bestemming "bouwzone woningen" aanduidt. Deze "bouwzone woningen" betreft een strook met een diepte van 10m. Door woningen op te richten met een diepte van 10,87m en daarachter nog een trappenhuis, schendt men de achter deze "bouwzone woningen" gelegen bestemming, met name "tuin". In de bestemming "tuin" kunnen volgens de stedenbouwkundige voorschriften geen woningen of trappenhuizen worden toegelaten.*

*Art. 4.4.1., §1 VCRO bepaalt zeer duidelijk dat voor wat betreft de bestemming er geen afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden toegestaan: (...)*

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“...

*In de bestreden beslissing wordt gesteld dat de bouwdiepte 10,87m bedraagt voor elk van de zones (stuk 26, p. 6): (...).*

*In de VCRO is evenwel uitdrukkelijk voorzien dat van de voorschriften inzake de bouwdiepte mag worden afgeweken. Art. 4.4.1 VCRO:*

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, **de afmetingen en de inplanting** van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.*

*In de bestreden beslissing werd gemotiveerd waarom - in elk van de zones afzonderlijk - een afwijking van de voorschriften kan worden toegestaan. (stuk 26): (...)*

*Zoals in de bestreden beslissing werd aangegeven gaat het in casu niet om afwijkingen inzake de **bestemming**.*

*Enerzijds worden de voor de zones uitdrukkelijk voorziene "bestemmingen" gerespecteerd: nl. zone voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 17 ééngezinswoningen (F2), zone voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 5 ééngezinswoningen (F3), zone voor eengezinswoning (F4).*

*Anderzijds wordt er ook geen zonegrens overschreden waarbij in de ene zone een uitdrukkelijk bouwverbod geldt en in de andere niet.*

*"In zones waar niet mag worden gebouwd, mogen als afwijking geen constructies of gedeelten van constructies worden vergund"*

*R.v.S., nr. 31.002 van 11 oktober 1988; R.v.S., nr. 39.049 van 25 maart 1992; R.v.S., nr. 114.435 van 14 januari 2003.*

*Zowel in de zone F3 als in de zone F4 wordt voorzien dat in de zone voor tuinen ook nog een fietsenberging of een tuinberging mogen gebouwd worden. Er geldt dus geen uitdrukkelijk bouwverbod in de zone voor tuinen.*

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog wat volgt aan toe:

“...

*Vooreerst dient algemeen te worden gesteld, dat de **volledige Zone F** conform het gewestplan, gelegen is in **woongebied**.*

*(...)*

*Concreet kan worden opgemerkt dat voor de zones F 2, F 3 en F 4 er in het RUP een bouwdiepte was voorzien van 10 m daar waar in het goedgekeurde plan deze bouwdiepte in die zones 10,87 m. bedraagt, zijnde een te verwaarlozen uitbreiding.*

*Belangrijk is immers dat in dezelfde goedgekeurde plannen de bouwhoogte aanzienlijk werd verlaagd ten overstaan van de in het RUP voorziene maximale bouwhoogtes, te weten van 10 m. tot 8,70 m. in zone F 2, van 7 m. naar 6,5 m. in zone F 3 en van 10 m. tot 9,50 m. in zone F 4.*

*Bovendien betreffen de tuinen niet automatisch bouwvrije zones, temeer daar in zone F 3 en zone F 4 er in deze tuinen door het RUP een fietsen- en tuinbergingen werden voorzien.*

*(...)*

*Waarom nu werd de bouwdiepte licht aangepast ?*

*Dit geschiedde hoofdzakelijk om twee redenen, welke ook duidelijk in de bestreden beslissing werden vermeld, te weten:*

*-de strengere regelgeving vanuit de VMSW met betrekking tot de minimale afmetingen der verschillende ruimtes voor sociale woningen: (...)*

*En rekening houdend met het doelpubliek van sociale koopwoningen (gezinnen met kinderen) worden alle woningen van type F 2 en F 3 voorzien met 3 slaapkamers voor 5 inwoners.(...)*

*-de strengere energiemaatregelen welke actueel van kracht zijn ten overstaan van degene welke in 2007 ten tijde van de goedkeuring van het RUP van toepassing waren:*

*(...)*

*Er kan geen sprake zijn van enige schending der art. 4.3.1 § 1 en/of 4.4.1 VCRO ?*

*(...)*

*Bovendien is er in de voorschriften in het RUP nopens de ganse Zone F slechts op één enkele plaats sprake van 'een bouwvrije zone' zijnde op p. 21, waar, inzake zone F 2 nopens de voortuinstrook te lezen staat: 'Deze bouwvrije zone mag per woning enkel verhard worden waar geparkeerd wordt.' Welnu, in de goedgekeurde plannen werd deze verplichting perfect nageleefd.*

***Er is dus nergens anders in deze voorschriften sprake van een bouwvrije zone !***

*En tenslotte dient, in voorkomend geval, de wet naar de geest, en niet naar de letter te worden toegepast, hetgeen in casu des temeer het geval is, nu het een project voor sociale woningen betreft door een sociale bouwmaatschappij, welke dus niet de minste privatieve winstoogmerken nastreeft, doch wel een algemeen belang dient.*

*(...).*

*Aanvullend kan ook opgemerkt worden dat er geen sprake kan zijn van enige inbreuk op de goede ruimtelijke ordening, nu de plannen niet meer zijn dan de effectieve invulling van een reeds op 22 maart 2007 goedgekeurd RUP.*

*..."*

4.

Met haar wederantwoordnota antwoordt de verzoekende partij nog:

*"...*

*Zowel de verwerende partij als de tussenkomende partij stellen dat er geen sprake is van een afwijking van de bestemmingsvoorschriften maar dat er eerder een afwijking werd toegestaan van de inplanting en de afmetingen van de constructies. Het gehele gebied zou volgens zowel verzoekende partij als tussenkomende partij "woongebied" zijn.*

*Dit volgt echter niet uit het verordend grafisch plan van het RUP waarin zeer specifiek in een specifieke "bouwzone woningen" wordt voorzien. (het gearceerde gedeelte) Voor deze specifieke zone gelden ook specifieke bepalingen in het veronderend tekst-gedeelte van het RUP. (...)*

*Het hanteren van een bouwdiepte van 10,87m (zoals voorzien in de vergunning) heeft tot gevolg dat de woningen deels worden opgericht in een zone voor tuin, hoewel de bestemmingsvoorschriften van deze zone (tuin) dit absoluut niet toestaan. Er is dus wel degelijk sprake van een afwijking van het RUP op het vlak van "bestemming".*

*Geenszins blijft de aanvraag gelegen binnen dezelfde bestemmingszone volgens het grafisch plan van het RUP. Een dergelijke afwijking kan ook niet worden toegestaan omwille van het feit dat voldaan zou moeten worden aan de strenge regelgeving vanuit de VMSW (...) en vanuit de strengere energiemaatregelen (...). Deze motivatie is onzorgvuldig en niet afdoende.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn. Er kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven.

2.

Zoals blijkt uit onderdeel III van dit arrest, impliceert de bouwdiepte van de woningen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zowel een afwijking van de bouwzone als van de bestemming 'tuinzone', wat onaanvaardbaar is in het licht van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Daarom is het project volgens hem ook **niet** verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De bestreden beslissing, die nochtans een vergunning onder voorwaarden verleent, stelt:

*“...*

*De aanvraag is, mits enkele beperkte afwijkingen, conform de voorschriften van dit RUP. Het RUP met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het **niet** (eigen aanduiding door de Raad) verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.***

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

*...”*

Deze tegenstrijdigheid in de motivering betreffende de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, naar alle waarschijnlijkheid een gevolg van weinig oordeelkundig citeren uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, is niettemin tekenend voor het gebrek aan zorgvuldigheid waarmee de verwerende partij de bestreden beslissing heeft geredigeerd.

3.

Er wordt niet betwist dat in de zones F2, F3 en F4 wordt afgeweken van de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan toegestane maximale bouwdiepte van 10 m. Wel wordt betwist of dit een toegestane afwijking is in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO dat bepaalt:

*“...*

*In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met*

*betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.*

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

- 1) de bestemming*
- 2) de maximaal mogelijke vloerterreinindex*
- 3) het aantal bouwlagen.*

*...*

#### 4.1.

Uit de memorie van toelichting blijkt dat de algemene afwijkmogelijkheid van artikel 4.4.1, §1 VCRO uitsluitend bedoeld is om 'beperkte afwijkingen' toe te staan, wat 'erop wijst dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan' (Stuk 2011 (2008-2009) – Nr.1, p. 136, nrs. 429-430).

Afwijkingen wat de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen betreft, kunnen daarom zeker niet worden toegestaan, welke opsomming 'niet limitatief' is. 'Ook andere essentiële afwijkingen, zoals bijvoorbeeld bouwen waar een bouwverbod geldt, zijn uitgesloten' (Stuk 2011 (2008-2009) – Nr.1, p. 136, nr. 430).

#### 4.2.

De verwerende partij ziet de afwijking van de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan toegestane maximale bouwdiepte van 10m als een loutere afwijking op de afmetingen en de inplanting van de constructies. In de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat vermelde afwijkingen bovendien als een 'beperkte afwijking' in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO moeten worden aangemerkt door te verwijzen naar de strengere regelgeving van de VMSW, met minimale afmetingen voor verschillende ruimtes van sociale woningen, en de strengere energiemaatregelen. De verwerende partij wijst tevens op de volgende elementen:

*“ ...*

*De zone F2 is bestemd voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 17 eengezinswoningen. In deze zone worden het maximaal aantal eengezinswoningen voorzien in de vorm van een bel-etage woning. (...). De inrichting van deze strook bestaat uit een voortuinstrook van 7 meter ten opzichte van het woonerf. (...) Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m, namelijk 10,87m, nagenoeg 10 meter. Achter deze bouwdiepte wordt vervolgens ook nog een trappenhal geplaatst van het niveau 0,5 naar 0 en -0,5. Ook deze trappenhal bevindt zich dus buiten de bouwzone. Dit is een afwijking op het RUP, de aanvraag blijft immers binnen dezelfde bestemmingszone volgens het grafische plan van het RUP. De afwijkende bouwdiepte is te verantwoorden vanuit een strengere regelgeving vanuit de VMSW met betrekking tot de minimale afmetingen waaraan verschillende ruimtes voor sociale woningen moeten voldoen. Bovendien is dit ook ingegeven vanuit de strengere energiemaatregelen dit gelet op de goedkeuring van het RUP en het verschil met het uiteindelijke ontvangstbewijs van de aanvraag. Het trapvolume bevindt zich grotendeels ondergronds en bovendien zorgt het ervoor dat er geen aparte tuinberging noodzakelijk is in de tuin en alzo meer groen kan behouden blijven. De hoogte is beperkt gebleven tot ±8,7m waardoor er een kleiner volume wordt gebouwd dan mogelijk volgens het RUP wat ook de eventuele visuele hinder van de aanpalende doet verminderen. (...) Zoals voorgesteld in het RUP zijn ook de tuinbergingen in het volume begrepen op het niveau -0,5. (...).*

*De zone F3 is bestemd voor aaneengesloten bebouwing voor maximaal 5 woningen. Het concept van 5 aaneengesloten woningen dewelke aansluiten aan het woonerf aan de achterzijde wordt hier gerespecteerd. (...) Opnieuw bestaat deze huizenrij uit een voortuinstrook (...) enkel de rechtse kopwoning wordt voorzien van een verharding in grasdals in de voortuin om de wagen te stallen. Deze autostaanplaats is niet in overeenstemming met het RUP en dient dan ook geschrapt te worden. (...). Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m, namelijk 10,87m en dus nagenoeg 10m. Dit is een afwijking op het RUP, de aanvraag blijft immers binnen dezelfde bestemmingszone volgens het grafische plan van het RUP. De afwijkende bouwdiepte is te verantwoorden vanuit een strengere regelgeving vanuit de VMSW met betrekking tot de minimale afmetingen waaraan verschillende ruimtes voor sociale woningen moeten voldoen. Bovendien is dit ook ingegeven vanuit de strengere energiemaatregelen dit gelet op de goedkeuring van het RUP en het verschil met het uiteindelijke ontvangstbewijs van de aanvraag. De gevellijn van de nieuwe woningen sluit ook perfect aan bij deze van het Zegeplein. De kopwoning aan het woonerf voorziet een overkraging van 1,5m vanaf de eerste verdieping over de woonerfzone, de bouwvrije zone ten opzichte van het woonerf wordt echter niet gerespecteerd, ook hier gaat het dus om een volume niet groter worden dan oorspronkelijk volgens het RUP voorzien. De bouwhoogte van de verschillende gebouwen wordt immers beperkt. Bovendien is de gevraagde afwijking allerm minst storend en bekomt het gebied een meer open(baar) karakter. (...).*

*Tenslotte wordt er nog één zorgwoning voorzien in de zone F4. Deze zone is principieel voorzien als een zone voor een eengezinswoning doch kunnen er conform de bepalingen van de VCRO aangaande het zorgwonen ook zorgwoningen worden toegelaten. Deze zorgwoningen blijven per definitie ook steeds een eengezinswoning, bij het beëindigen van de zorgfunctie dient dit immers gemeld te worden. (...) De aanvraag blijft ruim binnen het maximale volume aangezien de kroonlijsthoogte 9,5m bedraagt terwijl de maximaal toegestane hoogte 10m bedraagt. Vervolgens is er de strook voor het bouwvolume, de bouwdiepte hiervan bedraagt meer dan 10m. Ook hier wordt een uitsprong voorzien van ±1,5m op een hoogte van 3 meter aan het woonerf. Ook hier wordt echter de afwijking zoals eerder gemotiveerd in de zone F3. De tuinzone hier voorziet eveneens in het behoud van zoveel mogelijk bomen op het terrein.  
...*

#### 4.3.

De verwerende partij beschouwt de afwijking in zone F2 dus als een 'beperkte afwijking' hoofdzakelijk omdat, ondanks het trapvolume, meer groen behouden kan blijven in de tuinzone daar geen aparte tuinberging meer noodzakelijk is. Voorts wijst zij op de beperkte visuele hinder voor de aanpalenden omdat het gaat om een kleiner volume dan toegestaan.

Gelet op de in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan vastgestelde maximale bouwdiepte (10 m), kan de afwijking in zone F2 naar het oordeel van de Raad niet als beperkt aangemerkt worden. Zoals de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar duidelijk aangeeft, wat de verwerende partij overigens niet betwist, hebben de terrassen en trappenhal die zich achter de 10,87 m diepe woningen bevinden, nog een diepte van ongeveer 5 m, wat uiteindelijk de helft is van de maximaal toegestane bouwdiepte van de woningen. De omstandigheid dat de trappenhal deels ondergronds is, doet hier niets aan af, noch het feit dat uiteindelijk, door de geringere hoogte, kleiner gebouwd wordt dan toegestaan door het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Bovendien schrapt de verwerende partij wel een autostaanplaats in de voortuinstrook van zone F3 omdat zulks een niet-toegestane afwijking op de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan zou zijn. Er valt evenwel niet in te zien, minstens blijkt dit niet uit de motivering van de bestreden beslissing, waarom dat geen beperkte afwijking is volgens de verwerende partij en de afwijking van de voor woningen maximaal toegestane bouwdiepte wel. Door de maximaal toegestane bouwdiepte te overschrijden komen de woningen immers deels in de zone 'tuinen' te liggen.

#### 4.4.

Ook al is de aanvraag op zich conform met de bestemmingen 'aaneengesloten bebouwing voor maximaal zeventien ééngezinswoningen' (F2), 'aaneengesloten bebouwing voor maximaal vijf eengezinswoningen' (F3) en 'eengezinswoning' (F4), kan het voorschrift met betrekking tot het 'bouwwolume' in elk van deze zones, dat verwijst naar de figuren 3, 4 en 5 waarop de maximaal toegestane bouwdiepte van 10,00 m aangeduid staat, naast bijvoorbeeld de zones 'voortuin' en 'tuin' voor de zones F2 en F3 en 'woonerf' en 'tuin/tuinberging' voor de zone F4, niet worden genegeerd.

Door het overschrijden van de voor woningen maximaal toegestane bouwdiepte wordt de zone 'tuinen' ingenomen waarin alleen maar fietsen- en tuinbergingen zijn toelaten voor wat de zones F3 en F4 betreft, naast de aanleg van een tuin (met bomen). Specifiek voor zone F2, staan zelfs geen constructies als toegelaten vermeld.

De afwijkingen op de afmetingen en de inplanting leiden met andere woorden tot een schending de bestemmingsvoorschriften van de zone 'tuinen' waarin duidelijk geen woningen zijn toegestaan en dus in strijd met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **B. Overige middel**

Het overige middel wordt niet onderzocht aangezien het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba SOCIALE BOUW- EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRO ANTWERPEN is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 31 juli 2014, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 23 eengezinswoningen op de percelen gelegen te 2930 Brasschaat, Kapellei 8-18 en Nieuwe Heide 1 tot en met 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummers 68A3 en 68Y3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en andere derden en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 28 maart 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER