

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 17 januari 2017 met nummer RvVb/A/1617/0497  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0331/SA/0322

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de <b>VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS “RESIDENTIE DE HOGE BOMEN”</b>, vertegenwoordigd door syndicus Myriam BOODTS</li><li>2. mevrouw <b>Myriam BOODTS</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaat Ria HENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 191</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partij	de nv <b>DIA</b> <p>vertegenwoordigd door advocaat Frederic LENDERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Godefriduskaai 18 bus 62</p>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 november 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 1 september 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de sloop van drie bestaande woningen en de bouw van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 2930 Brasschaat, Hoogboomsteenweg 12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummers 264A4, 264N4 en 264A5.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 maart 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 13 mei 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 4 augustus 2016 met nummer S/2015/0098 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 29 november 2016.

Advocaat Hilde VERMEIREN *loco* advocaat Ria HENS voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Jessica VAN DE VELDE *loco* advocaat Frederic LENDERS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

Op 2 juni 2014 (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 de “*BOUW VAN 12 APPARTEMENTEN*”. De aanvraag omvat tevens een ondergrondse parking, bereikbaar via een servitudeweg naar de Bergstraat, en de sloop van 3 eengezinswoningen met een chinees restaurant.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Op de aanvraag is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het parkeren van toepassing, zoals aanvankelijk goedgekeurd door de verwerende partij op 5 april 2012 (*BS* van 20 april 2012) en gewijzigd op 10 oktober 2013 (*BS* van 4 november 2013).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 juli tot en met 30 juli 2014, worden 20 identieke bezwaarschriften ingediend in verband met het gebruik van de servitudeweg.

PIDPA adviseert op 24 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 25 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Brasschaat adviseert op 30 juli 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 september 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 1 september 2014 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

*Het is principieel de keuze van de bouwheer zelf waar hij de toegang naar zijn garages neemt. Uit het uittreksel van de notariële akte blijkt dat zij recht hebben om gebruik te maken van deze wegenis. Het bouwen op een perceel in een aaneengesloten bebouwing en de verzwaring van het verkeer op de servitude zal ontegensprekelijk hinder veroorzaken voor de aanpalenden. Het wonen in een woongebied vereist echter een zekere verdraagzaamheid waarbij, in onderling overleg, deze hinder tot het minimum beperkt kan worden.*

(...)

#### PARKEERVERORDENING

*De goedgekeurde parkeerverordening bepaalt dat er 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden dient voorzien te worden. Voor 12 appartementen moeten er 18 parkeerplaatsen voorzien worden en het plan voorziet 15 parkeerplaatsen in de ondergrondse garage en nog 3 bovengrondse staanplaatsen.*

#### WATERTOETS

*Het eigendom is gelegen in overstromingsgebied en het voorliggende project beslaat de volledige perceelsoppervlakte. Op het plat dak van de ondergrondse garage worden groenzones voorzien die het hemelwater kunnen bufferen en er wordt een hemelwaterput voorzien van 16.000 liter met hergebruik voor de toiletten.*

(...)

#### TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*In dit gedeelte van de Hoogboomsteenweg komen hoofdzakelijk meergezinswoningen voor, het ontworpen appartementsgebouw sluit naar bestemming, profiel en materiaalgebruik aan bij de bestaande bebouwing.*

#### ALGEMENE CONCLUSIE

*Gunstig op voorwaarde dat:*

- 1) de voorwaarden van 24 juli 2014 van Pidpa Riolering worden nageleefd;*
- 2) de voorwaarden van 25 juli 2014 van het Centrum voor Toegankelijkheid worden nageleefd;*
- 3) de voorwaarden van de brandweer worden nageleefd.*

...”

De eerste verzoekende partij tekent ‘als derde en in naam van alle mede-eigenaars en bewoners’ tegen deze beslissing op 22 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 november 2014 het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 18 november 2014 beslist de verwerende partij op 20 november 2014 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen aan de tussenkomende partij:

“ ...

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

*(...)*

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

*De aanvraag dient getoetst aan de gemeentelijke parkeerverordening.*

*De parkeerverordening stelt dat er 1,5 parkeerplaatsen per woongegelegenheid dienen voorzien te worden. Voor 12 appartementen moeten er 18 parkeerplaatsen worden voorzien. Het plan voorziet 15 ondergrondse parkeerplaatsen en 3 bovengrondse en voldoet hiermee aan de verordening.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

*Het advies van de brandweer d.d. 30/07/2014 en het advies van het centrum voor toegankelijkheid d.d. 25/07/2014 dienen strikt te worden nageleefd.*

#### 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)bekkenbeheerplan.*

*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 voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.*

*De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.*

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

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

*De aanvraag is gelegen aan de Hoogboomsteenweg in Brasschaat.*

*In dit gedeelte van Brasschaat komen hoofdzakelijk meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing voor. Er bevinden zich ook eengezinswoningen in gesloten*

*bebouwing. In de nabije omgeving bevindt zich een Albert Heijn, een krantenwinkel en een slager. Men kan stellen dat een meergezinswoning inpasbaar is in de omgeving.*

*De aanvraag voorziet in 18 bijkomende parkeerplaatsen. Het nieuwe appartementsgebouw situeert zich aan een gebied, waar een binnengebied wordt gebruikt als parkeermogelijkheid. Er bevinden zich reeds garageboxen en parkeerplaatsen in dit binnengebied.*

*Beroeper is syndicus van een aangrenzende meergezinswoning aan dit binnengebied.*

*Het binnengebied zal eveneens gebruikt worden voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage van voorliggende aanvraag. Men kan stellen dat het binnengebied reeds volledig in het teken staat van parkeren, met vele bovengrondse garageboxen. De voorliggende aanvraag betreft een ondergrondse garage, de impact hiervan op het binnengebied is bijgevolg niet aanzienlijk te noemen gelet op de reeds bestaande 'hinder'. Het overgrote deel bijkomende auto's zullen hier niet stilstaan of parkeren, waardoor hinder van dichtslaande deuren en startende motoren nagenoeg niet zal plaatsvinden in dit binnengebied, maar onder het gebouw van de aanvraag, in een afgesloten parkeergarage.*

*Het betreft enkel een doorgang waar auto's zullen passeren om de ondergrondse garage in- en uit te kunnen rijden. Men kan stellen dat gelet op het eigenlijke gebruik van het binnengebied en het feit dat het enkel een beperkte passage betreft, de hinder voor beroeper beperkt zal blijven, of toch niet meer dan deze van de auto's die elke dag langs het gebouw van beroeper passeren op de steenweg zelf.*

*Eigendomsrechten behoren niet tot de bevoegdheid van de deputatie en zijn geen stedenbouwkundige argumenten, maar betreffen een burgerrechtelijke aangelegenheid.*

*Deze argumenten worden bijgevolg niet weerhouden.*

*De aanvraag betreft een meergezinswoning met 3 bouwlagen onder plat dak. De totale bouwdiepte bedraagt 15m. Met dit bouwprofiel wordt aangesloten op de naastliggende bebouwing en het is aanvaardbaar. De woongelegenheden worden voorzien van een eigen buitenruimte, wat de kwaliteit ten goede komt.*

*Het ontwerp respecteert de geledingen in het straatbeeld, sluit aan op de profielen van de aanpalende gebouwen en strookt qua materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de woonomgeving.*

*De gangbare afstanden ten opzichte van de bestaande bebouwing worden gerespecteerd. Men kan stellen dat er geen onnoemelijke hinder zal ontstaan, dan deze eigen aan het woongebied.*

**Algemene conclusie:**

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

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

*(...)*

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 13 november 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

*...*

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.

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

##### **A. Schending van artikel 58 Procedurebesluit**

###### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep omdat zij vanwege de verzoekende partijen geen afschrift van het beroep ontving.

Met hun toelichtende nota antwoorden de verzoekende partijen dat dit toesturen van een afschrift van het beroep door de verzoekende partijen niet als ontvankelijkheidsvereiste is voorgeschreven en dat met een aangetekende brief van 9 januari 2015 - tegelijk met de inleiding van het beroep bij de Raad – wel degelijk een afschrift van het beroep bezorgd is geweest aan de tussenkomende partij wat ook per e-mail van diezelfde datum gebeurde, ter attentie van de raadsman van de tussenkomende partij

###### *Beoordeling door de Raad*

De kennisgeving van een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning heeft een louter informatieve waarde en is geen ontvankelijkheidsvereiste. De verwerende en de tussenkomende partij betwisten niet dat zij op 9 januari 2015 een kopie van het verzoekschrift hebben ontvangen.

De exceptie wordt verworpen.

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

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen beroepen zich voor hun belang op wat volgt:

“...  
“

*Verzoekers zijn respectievelijk 1) de vereniging van mede-eigenaars “Residentie De Hoge Bomen”, gevestigd te 2930 Brasschaat, Hoogboomsteenweg 24 - Bergstraat 52, 54, 56 en 2) eigenares en bewoonster van een appartement gelegen te 2930 Brasschaat, Bergstraat 52/2002, behorende tot de Residentie “De Hoge Bomen”.*

*De leefruimtes, slaapkamers, terrassen en tuinen van de eigenaars-bewoners van de residentie De Hoge Bomen zijn vanachter gelegen en zijn gericht naar het binnengebied. Het appartement van de tweede verzoekster is gelegen op de tweede verdieping met leefruimte, slaapkamer en terras gericht naar het kwestieus binnengebied en boven de doorgang die leidt naar dit binnengebied.*

*Door de uitvoering en de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing zullen verzoekers een ernstige hinder ervaren.*

*Het nieuwbouwproject voorziet in 12 appartementen met een ondergrondse parkeergarage voor 15 auto's en 3 bovengrondse parkeerplaatsen. De toegang tot zowel de ondergrondse garage als de 3 garageboxen zal verlopen via het binnengebied dat wordt bereikt middels een doorgang langs de Bergstraat doorheen de Residentie De Hoge Bomen en onder het appartement van 2e verzoekster.*

*Gelet op het feit dat de slaapkamer(s) en terras van de appartementen van verzoekers zich bevinden aan de achterkant, gericht op het binnengebied, zal het gebruik van de doorgang doorheen en onder de appartementen van verzoekers en het gebruik van het binnengebied door de bewoners van het aangevraagde nieuwbouwproject, hinder en overlast bezorgen voor verzoekers.*

*Deze bestaande doorgang wordt weliswaar reeds aangewend als in- en uitgang voor in het binnengebied aanwezige garageboxen en 8 autostaanplaatsen, doch het bijkomend gebruik voor 18 extra parkeer- en staanplaatsen door de bewoners van het aangevraagde nieuwbouwproject behelst een serieuze verzwaring van het verkeer via de doorgang en het binnengebied wat ontegensprekelijk hinder zal veroorzaken voor verzoekers.*

*(...)*

*“Het bouwen op een perceel in een aaneengesloten bebouwing en de verzwaring van het verkeer op de servitude zal ontegensprekelijk hinder veroorzaken voor de aanpalenden.”*

*Bovendien brengt het druk verkeer langs de Hoogboomsteenweg en de aanwezigheid van de winkels in de onmiddellijke omgeving, zoals een bakkerij, een slagerij en het grootwarenhuis Albert Heijn reeds een serieuze overlast in de buurt met zich mee.*

*Deze overbelasting van de omgeving, gekend bij het gemeentebestuur, veruitwendigd zich niet enkel in geluidshinder en zware verkeersdrukke, maar tevens in plaatsgebrek. Het desbetreffend achterliggend privéterrein met de parkeerplaatsen voor de bewoners van “De Hoge Bomen” wordt daardoor te pas en vooral te onpas ten onrechte gebruikt door klanten van de handelsvestigingen in de omgeving.*

*Indien de doorgang via de Bergstraat bijkomend gebruikt zal worden voor 18 extra parkeer- en staanplaatsen, zal dit derhalve leiden tot een overmatige en ernstige hinder, evenals een serieuze vermindering van de woon- en leefkwaliteit van verzoekers.*

*Als gevolg van een bijkomend toegang tot het terrein zullen verzoekers geconfronteerd worden met geluidsoverlast, met bijkomende verkeersdrukke, met toegenomen plaatsgebrek en met een afbreuk aan hun gebruiksgenot.*

*De uitvoering van de gunningsbeslissing zal daarbovenop er tevens toe leiden dat de draagkracht van het binnengebied overschreden zal worden.*

*Verzoekers beschikken over het rechtens vereiste belang tot het indienen van voorliggend beroep.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen en stelt dat de eerste verzoekende partij als rechtspersoon haar statuten, de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegd orgaan beslist heeft om in rechte te treden niet bijgevoegd heeft.

De tweede verzoekende partij heeft volgens de tussenkomende partij verzaakt aan haar recht om zich in persoon tot de Raad te wenden omdat zij ten tijde van het administratief beroep als syndicus *“namens al de eigenaars en de bewoners ... namens de Residentie”* reageerde. Zij zou overigens niet boven de doorgang in de residentie wonen, zoals zij met haar verzoekschrift laat uitschijnen, doch wel links ervan, langs de zijde van de Hoogboomsteenweg, zodat haar afzonderlijk belang uiteindelijk niet verschillend is van dat van de andere mede-eigenaars.

3.

Met hun toelichtende nota argumenteren de verzoekende partijen dat de eerste verzoekende partij als rechtspersoon met bijstand van een advocaat ingevolge artikel 16 van het Procedurebesluit niet langer haar statuten, de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegd orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift moet voegen.

In hoofde van de tweede verzoekende partij duiden de verzoekende partijen op volgende passage in het administratief beroepschrift: *“Ik ben Myriam BOODT, syndicus van VME ‘De Hoge Bomen’ en wendt me tot u in de hoedanigheid van ‘derde’ en in naam van alle mede-eigenaars en bewoners (eigen onderlijning en benadrukking)”*.

Zij wijzen ook op het thans bijgevoegd stuk 12, zijnde de eigendomsakte van de tweede verzoekende partij van 27 februari 2012 van een appartement (Bergstraat 52/2002, nummer F2) in de Residentie. Dat haar hinder en overlast uiteindelijk dezelfde is als deze van de andere mede-eigenaars, doet volgens verzoekende partijen geen afbreuk aan het ‘persoonlijk’ belang van de tweede verzoekende partij. Ook haar twee slaapkamers, keuken en terras bevinden zich achteraan, gericht op het binnengebied, zodat zij ten gevolge van het gebruik van de doorgang doorheen en onder de appartementen en van het gebruik van het binnengebied door de toekomstige bewoners van het nieuwbouwproject last zal hebben van:

- geluids-, geur-, stof-, en verkeershinder;
- een nog moeilijkere toegang tot de Residentie via de smalle doorrit en een moeilijke uitrit ten gevolge van de verkeersdrukte;
- bijkomend fietsverkeer;
- een waardevermindering van het onroerend goed.

4.

De tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog dat de eerste verzoekende partij als vereniging van mede-eigenaars het behoud en het beheer behartigt van het gebouw met gemene delen. Zij ziet niet in hoe dit beïnvloed kan zijn door de vermeende bijkomende verkeersdrukte, de mobiliteitsproblematiek en de waardevermindering.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De eerste verzoekende partij geniet als rechtspersoon bijstand van een advocaat zodat zij ingevolge artikel 16 van het Procedurebesluit niet verplicht is om haar statuten, de akte van aanstelling van haar organen en het bewijs dat het daartoe bevoegd orgaan beslist heeft om in rechte te treden, bij het verzoekschrift bij te voegen.



De eerste verzoekende partij streeft de goede werking en de vrijwaring van het genot van de gemeenschappelijke delen van het gebouw na, wat ook de opdracht is van de syndicus. Zij komt op voor de gemeenschappelijke doorgang doorheen en onder de appartementen van de Residentie in functie van het thans quasi exclusieve gebruik van het binnengebied, zodat alvast de eerste verzoekende partij van het vereiste belang getuigt.

2.

Ten aanzien van de tweede verzoekende partij gaf de Raad met zijn arrest van 4 augustus 2016 met nummer S/2015/0098 aan dat zij het administratief beroep bij de verwerende partij uitsluitend leek ingediend te hebben in haar hoedanigheid van syndicus namens al de eigenaars en de bewoners van de Residentie “De Hoge Bomen” en niet tevens in eigen naam.

Bij nader inzien moet echter vastgesteld worden dat de tweede verzoekende partij het administratief beroep zowel ‘namens alle mede-eigenaars en bewoners’ als in de hoedanigheid van ‘betrokken derde’ indiende. Zij maakt zich in beide hoedanigheden bekend en voegt naast de basisakte van de mede-eigendom – waarin zij zelf in fluo aangeeft dat de syndicus eventueel ook onder de mede-eigenaars wordt gekozen – ook een afschrift bij van de jaarlijkse Algemene vergadering van de Residentie “De Hoge Bomen” van 21 januari 2014 waarin zij niet alleen tot nieuwe syndicus verkozen werd, maar waaraan zij duidelijk ook als één der mede-eigenaars en bewoners deelnam.

In het administratief beroepschrift wordt gesteld dat *‘de toegang tot zowel de ondergrondse garage als de 3 bovengrondse staanplaatsen zal verlopen via de Bergstraat, tussen de huisnummers 52 en 54 (foto 1). De bestaande wegenis dient reeds als in- en uitgang voor 30 garageboxen en 8 autostaanplaatsen (foto 2), en loopt onder de appartementen van Bergstraat 54 (foto 3+4) door.* De gevreesde overlast in hoofde van alle bewoners van (VME) “De Hoge Bomen” geldt ook voor de tweede verzoekende partij in persoon.

Het is hierbij niet relevant dat de tweede verzoekende partij pas met het beroep bij de Raad haar eigendomsakte van 27 februari 2012 neerlegt ten titel van verduidelijking van haar belang, noch dat haar hinder en overlast uiteindelijk dezelfde is als deze van de andere mede-eigenaars/bewoners. Op de adressenlijst van de bezwaarindieners bij de gemeente staat trouwens ook dat van de tweede verzoekende partij vermeld die toen duidelijk uitsluitend in eigen naam reageerde, naast 19 andere (mede)bewoners. die allen, en dus ook de tweede verzoekende partij, hinder vrezen door het extra gebruik van de doorgang doorheen en onder de appartementen enerzijds en van het gebruik van het binnengebied door de toekomstige bewoners van het nieuwbouwproject anderzijds.

Dat de bestreden beslissing vermeldt dat *‘Beroeper syndicus (is) van een aangrenzende meergezinswoning aan dit binnengebied’* doet geen afbreuk aan haar persoonlijk belang.

3.

De exceptie wordt verworpen.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4, artikel 4.3.1, §1 en §2 VCRO, artikel 19 Inrichtingsbesluit, het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel en van de motiveringsplicht.

1.

De verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing van feitelijk onjuiste gegevens uitgaat omdat een passage van voertuigen onder en achter de bestaande appartementen in functie van 18 extra parkeerplaatsen niet vergelijkbaar is met de passage van voertuigen vooraan op straat. Het gaat uiteindelijk om bijna 50% meer verkeer in het binnengebied, wat de draagkracht overschrijdt.

De verzoekende partijen stellen dat de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing gebrekkig geëvalueerd is. Het getuigt geenszins van ruimtelijke kwaliteit om via de doorgang van het bestaande gebouw toegang te nemen tot zowel een ondergrondse garage als 3 bovengrondse parkeerplaatsen, wanneer dit ook langs de Hoogboomsteenweg kan waar het project over een (voor)gevelbreedte van 26m beschikt. Zij verwijzen ook naar artikel 25 van de bouwcode van de stad Antwerpen dat de link legt tussen de leefbaarheid van een woning en de toegankelijkheid ervan vanaf de openbare ruimte.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat de schending van het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel niet echt uitgewerkt is, net zomin als de aangevoerde schending van de motiveringsplicht.

Bovendien heeft de eerste verzoekende partij op 7 december 1994 via haar statuten een conventionele erfdienstbaarheid gevestigd in het voordeel van het eigendom van de tussenkomende partij, ten behoeve van garages en toegang tot garages van woningen langs de Hoogboomsteenweg.

De Hoogboomsteenweg zelf is volgens de tussenkomende partij geen veilig alternatief voor het gebruik van de bestaande doorgang omwille van het aanwezige fietspad. Het gaat bovendien alleen om voorbijrijdende wagens; er is geen sprake van startende motoren, dichtklappende deuren of een hoge snelheid.

3.

Met haar toelichtende nota argumenteert de verzoekende partij nog dat de tussenkomende partij geheel onterecht opmerkt dat verzoekende partij niet uiteenzet waarom het zorgvuldigheids-, redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel en de motiveringsplicht geschonden zijn. De tussenkomende partij heeft op bedoelde schendingen effectief verweer gevoerd.

4.

De tussenkomende partij wijst met haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog op een vonnis van de vrederechter van Brasschaat van 16 februari 2016 waarin geattesteerd is dat huidige tussenkomende partij wel degelijk beschikt over een conventionele erfdienstbaarheid in de zin van een recht van doorgang via de doorgang van de Residentie “De Hoge Bomen” door een notariële akte van 27 februari 1992 (die verwijst naar een stedenbouwkundig attest van 23 juli 1991) waarvan de inhoud werd hernomen in de basisakte van eerste verzoekende partij van 7 december 1994.

Het vonnis zegt ook uitdrukkelijk dat 'eiseres (dit is huidig eerste verzoekende partij) *niet kan gevolgd worden in haar argumentatie dat de desbetreffende voorwaarden in de basisakte enkel betrekking zou hebben op een toegang naar de bestaande woningen langsheen de Hoogboomsteenweg doch geen betrekking zou hebben op een toegang naar een nog op te richten appartementencomplex*'.

Het door de verzoekende partij voorgestelde alternatief langsheen de Hoogboomsteenweg is volgens de tussenkomen partij dan ook irrelevant, gelet op de bestaande erfdienstbaarheid.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partijen betwisten de verenigbaarheid van het voorliggend project met de goede ruimtelijke ordening vanuit het standpunt dat de toegang tot de garages en parkeerplaatsen wordt georganiseerd onder en doorheen de residentie van de verzoekende partijen en zulks zal leiden tot bovenmatige hinder. Zij zien hierin een schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, en meer bepaald het redelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

De bestreden beslissing motiveert de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

*"In dit gedeelte van Brasschaat komen hoofdzakelijk meergezinswoningen in aaneengesloten bebouwing voor. Er bevinden zich ook eengezinswoningen in gesloten bebouwing. In de nabije omgeving bevindt zich een Albert Heijn, een krantenwinkel en een slager. Men kan stellen dat een meergezinswoning inpasbaar is in de omgeving.*

*De aanvraag voorziet in 18 bijkomende parkeerplaatsen. Het nieuwe appartementsgebouw situeert zich aan een gebied, waar een binnengebied wordt gebruikt als parkeermogelijkheid. Er bevinden zich reeds garageboxen en parkeerplaatsen in dit binnengebied.*

*Beroeper is syndicus van een aangrenzende meergezinswoning aan dit binnengebied.*

*Het binnengebied zal eveneens gebruikt worden voor de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage van voorliggende aanvraag. Men kan stellen dat het binnengebied reeds volledig in het teken staat van parkeren, met vele bovengrondse garageboxen. De voorliggende aanvraag betreft een ondergrondse garage, de impact hiervan op het binnengebied is bijgevolg niet aanzienlijk te noemen gelet op de reeds bestaande 'hinder'. Het overgrote deel bijkomende auto's zullen hier niet stilstaan of parkeren, waardoor hinder van dichtslaande deuren en startende motoren nagenoeg niet zal plaatsvinden in dit binnengebied, maar onder het gebouw van de aanvraag, in een afgesloten parkeergarage.*

*Het betreft enkel een doorgang waar auto's zullen passeren om de ondergrondse garage in- en uit te kunnen rijden. Men kan stellen dat gelet op het eigenlijke gebruik van het binnengebied en het feit dat het enkel een beperkte passage betreft, de hinder voor beroeper beperkt zal blijven, of toch niet meer dan deze van de auto's die elke dag langs het gebouw van beroeper passeren op de steenweg zelf."*

2.

De tussenkomenende partij beschikt als bouwheer over een via notariële akte gevestigde conventionele erfdienstbaarheid van recht van doorgang (via de Bergstraat) voor de panden Hoogboomsteenweg 12-14-16 ten laste van de panden Hoogboomsteenweg 24/Bergstraat 52-54-56 toebehorend aan de eerste verzoekende partij.

De tussenkomenende partij beschikt bijgevolg over een rechtsgeldige titel om voor haar eigendom, Hoogboomsteenweg 12, gebruik te maken van de doorgang van de Residentie De Hoge Bomen langsheen de Bergstraat.

Deze titel, werd ook vastgelegd in de bij de aanvraag in uittreksel gevoegde basisakte van 7 december 1994 van de eerste verzoekende partij die bepaalt dat *'Via de Bergstraat een toegangsweg (dient) aangelegd te worden naar het achtergelegen perceel, bestemd voor garages en tevens bestemd als toegang naar de garages van de woningen langsheen de Hoogboomsteenweg.'*

Ook de vrederechter van Brasschaat oordeelde in die zin op 16 februari 2016 en stelde nog vast dat *'Op de bouwvergunning die eiseres (dit is huidig eerste verzoekende partij) op 7 september 1993 bekwam met betrekking tot Hoogboomsteenweg 24-26/Bergstraat 54-56, hoe dan ook, niet (werd) afgeweken van de toegangsweg. Hetzelfde moet gezegd worden met betrekking tot de bouwvergunning van 30 augustus 1994 die eiseres bekwam met betrekking tot de Hoogboomsteenweg 22.'*

De verzoekende partijen wisten bijgevolg dat zij zich op termijn aan een extra gebruik van de doorgang doorheen en onder hun appartementen konden verwachten, evenals van het mogelijk extra gebruik van het binnengebied.

In de mate de verzoekende partijen de schending inroepen van het redelijkheids- en evenredigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur kan het middel niet aangenomen worden.

3.

Een aanvrager heeft in principe de keuze langs waar hij toegang (tot garages en parkeerplaatsen) voorziet, mits zulks de toets van de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Hij is hierbij niet verplicht te opteren voor de meest optimale situatie, voor zover het door hem gekozen project en de wijze van inplanting en inrichting verenigbaar is met de relevante decretale criteria ter beoordeling van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Sinds de inwerkingtreding van de VCRO wordt de 'goede ruimtelijke ordening' beoordeeld aan de hand van de aandachtspunten, criteria en beginselen zoals opgesomd in artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Zowel artikel 19 van het Inrichtingsbesluit als het ingeroepen artikel 4.3.1, §1, eerste lid (1°, b) VCRO bepalen dat een vergunning dient geweigerd te worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

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 zijn beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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 juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

4.

De percelen zijn gelegen in woongebied. Binnen het woonweefsel is de als normaal te beschouwen tolerantiedrempel voor hinderaspecten groter in een stedelijke omgeving dan in landelijke gebieden. Bovendien omvat het binnengebied reeds 30 garageboxen en een aantal parkeerplaatsen in open lucht die toebehoren aan de eerste verzoekende partij.

De verzoekende partijen geven in hun inleidend verzoekschrift ook toe (en dit zowel tekstueel als door middel van aanduidingen op een kadastraal plan) – wat de bestreden beslissing ook bevestigt – dat er in de onmiddellijke omgeving tal van winkels en zelfs een grootwarenhuis gevestigd zijn waarvoor de klanten ook gebruik maken van de in het binnengebied aanwezige parkeerplaatsen.

In de mate dat de bestreden beslissing oordeelt dat het binnengebied reeds volledig in het teken stond van het parkeren, oordeelt zij niet kennelijk onredelijk of onjuist.

De verzoekende partijen erkennen tevens dat er van de 18 extra parkeer- en staanplaatsen slechts 3 bovengronds zijn en dat de overige parkeerplaatsen ondergebracht worden in een ondergrondse garage.

Gelet op deze concrete omstandigheden tonen de verzoekende partijen niet aan dat de 18 extra parkeer- en staanplaatsen het normale evenwicht tussen het ongestoord woon- en leefgenot en de normaal te verwachten hinder bovenmatig uit balans brengt.

De verzoekende partijen wijzen nog vergeefs (op basis van een e-mail van 17 april 2014 van een ambtenaar van de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening) naar de Hoogboomsteenweg als mogelijk alternatief. Het is immers niet aan de vergunningverlenende overheid om binnen haar discretionaire bevoegdheid een onderzoek naar mogelijke alternatieven te verrichten. Het volstaat dat de aanvraag zoals deze voorligt verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bovendien blijkt uit het administratief dossier dat de verwerende partij zich aangaande bedoeld alternatief wel degelijk bij de gemeente bevraagd heeft. Met een aanvullende nota van 3 november 2004 heeft de gemeente geantwoord dat uit de navraag bij de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar aangaande de ontsluitingsmogelijkheden van de ondergrondse parking is gebleken dat *'Vanuit het oogpunt mobiliteit, en meer bepaald verkeersveiligheid, geadviseerd wordt de ontsluiting via de servitudeweg te laten lopen. Een inrit langs Hoogboomsteenweg zou de veiligheid van de fietsers in het gedrang brengen.'*

Uit het proces-verbaal van de hoorzitting van 20 november 2014 blijkt dat ook de tussenkomende partij de aanwezigheid van het dubbelzijdig fietspad ter sprake bracht, maar dat de voor de eerste verzoekende partij aanwezigen hierover geen verder standpunt innamen. Het fietspad, met zelfs een naastliggend voetpad, staat duidelijk op het vergunde inplantingsplan vermeld alsook op de met de toelichtende nota neergelegde foto van het pand Hoogboomsteenweg 10.

Dat de bestreden beslissing dit niet expliciet vermeldt, doet hieraan geen afbreuk. De verwerende partij is als orgaan van actief bestuur niet verplicht alle bezwaren of opmerkingen punt voor punt

te beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk aangeeft op welke draagkrachtige motieven haar beslissing gesteund is en dat uit de stukken van het dossier blijkt dat de relevante aspecten van ruimtelijke ordening bij de afweging werden betrokken.

De verzoekende partijen verwijzen verder vergeefs naar artikel 25 van de bouwcode van de stad Antwerpen. Dit artikel handelt over de nood aan rechtstreekse toegankelijkheid van een woning vanaf de openbare ruimte in functie van de leefbaarheid van de woning. De vergunde meergezinswoning is via de Hoogboomsteenweg toegankelijk en niet (enkel) via de parkeerplaatsen in open lucht en/of de ondergrondse.

Uit wat voorafgaat, blijkt dat de verzoekende partijen in hun betoog niet aantonen dat de bestreden beslissing zou steunen op foutieve gegevens, dan wel kennelijk onzorgvuldig of kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv DIA is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 17 januari 2017 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH