

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2013/0435 van 6 augustus 2013  
in de zaak 1112/0045/A/1/0027

*In zake:*

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Jan VAN KERCKHOVEN  
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Tolstraat 24  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 6 september 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 juni 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED] tegen de gedeeltelijke weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 28 maart 2011 gedeeltelijk ingewilligd en hem onder voorwaarden deels een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het wijzigen van een vorige bouwvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 januari 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan VAN KELST, die loco advocaat Jan VAN KERCKHOVEN verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

### III. FEITEN

Op 17 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de heer [REDACTED], hierna de aanvrager genoemd, bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“wijziging van voorgaande bouwvergunning (nr. RO/009/0356) met aanpassing aan terrassen, tuinbergingen en garages”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 8 februari 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 12 appartementen (na het slopen van de bestaande bebouwing) met 12 garages, onder meer mits beperking van de diepte van de terrassen op de eerste verdieping tot 2 meter en het inrichten van het overige gedeelte van het plat dak als 'groendak'. Het afzonderlijk gebouw met 7 garages wordt uit de vergunning gesloten.

De aanvraag beoogt de wijziging van deze vergunning: de diepte van de terrassen op de eerste verdieping en op de tweede verdieping is 3 meter en er zijn 7 extra parkeerplaatsen in een bijkomend garagegebouw.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn 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 januari tot en met 19 februari 2011, dienen onder meer de verzoekende partijen één van de 14 bezwaarschriften in.

De nv Telenet adviseert niet tijdig.

Eandis adviseert niet tijdig.

De Brandweer van de gemeente Bornem adviseert voorwaardelijk gunstig op 1 februari 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op een voor de Raad onbekende datum.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem verleent als volgt op 28 maart 2011 onder voorwaarden een gedeeltelijke stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

***Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossing***

...

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan*

...

***Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening***

...

*Het betreft een eigendom bebouwd met een ééngezinswoning, magazijn, acht garages en enkele bergplaatsen.*

*De bouwplaats is gelegen langs de [REDACTED] in de dorpskern van Wintam met in de omgeving andere woongebouwen met een verscheidenheid aan vormen en typologiën.*

*De aanvraag omvat: wijziging van voorgaande bouwvergunning*

*Het betreft: in de aanvraag:*

- *terrassen op de verdiepingen*
- *integratie van een hoogspanningscabine*
- *de wegverharding voor de garages in klinkers wordt vervangen door grastegels*
- *6 garages en 1 autoplaats*

...

*Door de reeds bestaande bebouwingen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde aanvraag, wijziging van voorgaande bouwvergunning, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang, mits:*

*De terrassen op de eerste verdieping dienen beperkt te worden tot een maximum diepte van 2 m. Het overige gedeelte van het plat dak dient te worden ingericht als ‘groendak’.*

*De terrassen op de tweede verdieping kunnen **niet** uitgevoerd worden.*

*Het garageblok met 6 garages kan **niet** uitgevoerd worden, dit dient vervangen te worden door 6 autostaanplaatsen met de nodige groeninkleding zodat de bestaande groene binnenruimte minder aangetast wordt. (hiervoor dient nieuwe aanvraag te worden opgesteld).*

***Toetsing aan decretale beoordelingselementen***

...

*De aanvraag is gelegen aan de volledig uitgeruste [REDACTED] (buurtweg nr. [REDACTED]), rooilijn volgens koninklijk besluit van 24-07-1939.*

*Het gedeelte gelegen voor de rooilijn is gratis af te staan aan de gemeente in navolging van het hierboven vermelde rooilijnplan. Gelet op artikel 4.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

...

#### **Watertoets**

...

*Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet in een overstromingsgevoelig gebied ligt, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt dient te worden.*

...

#### **BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 28-09-2011 HET VOLGENDE:**

*Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

- ...
- ...
- ...
- ...
- ***De terrassen op de eerste verdieping dienen beperkt te worden tot een maximum diepte van 2 m;***
- ***Het overige gedeelte van het plat dak dient te worden ingericht als 'groendak';***
- ***Er per woning op het gelijkvloers een recuperatie van het regenwater voorzien wordt voor minimum 1 WC of wasmachine;***
- ***Het gedeelte gelegen voor de rooilijn is gratis af te staan aan de gemeente;***
- ...
- ...
- ...

#### **Worden geweigerd:**

- ***De terrassen op de tweede verdieping;***
- ***Het gebouw met de 6 autogarages wordt geweigerd;***
- ***In de nieuwe aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning komt de locatie aldaar mogelijks in aanmerking tot het maken van autostaanplaatsen met de nodige groeninkleding (voor deze werken dient een aparte aanvraag tot terrein aanlegwerken ingediend te worden).***

..."

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 5 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem handhaaft het eerder ingenomen standpunt, adviseert ongunstig op 23 mei 2011 en benadrukt dat:

1) de extra garages onaanvaardbaar zijn in functie van het behoud van voldoende groene ruimte tussen de ■■■ en de ■■■ en

2) in het algemeen geen terrassen op de tweede verdieping vergund worden ter vrijwaring van de privacy van derden.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 mei 2011.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 juni 2011 als volgt het beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden deels een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

**9. GOEDE RO:**

voorwaardelijk OK

...

- *De bijkomende garage voor 6 wagens kan echter niet aanvaard worden. Het binnengebied wordt met de reeds vergunde tuinbergingen en het garagegebouw voor 12 staanplaatsen reeds afdoende belast. De vraag dient ook gesteld te worden hoe het achterste tuingedeelte zal onderhouden worden, wanneer het aangevraagde gebouw plus de onoverdekte staanplaats de doorgang naar dit deel van de tuin beperkt. Op zich zijn 18 parkeerplaatsen (1,5 parking per appartement) het meest opportune aantal in verhouding tot het aantal aanwezige appartementen. Het ware dan ook beter dat achteraan op het terrein enkel nog niet overdekte autostaanplaatsen voorzien worden zodat het groene en open karakter van dit binnengebied maximaal behouden kan worden. Een bijkomend gebouw zal dit binnengebied, gezien de reeds vergunde bebouwing, te zwaar hypothekeren.*

...”

Na de hoorzitting van 28 juni 2011 beslist de verwerende partij op 30 juni 2011 als volgt het beroep gedeeltelijk in te willigen en onder voorwaarden deels een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, met het bijkomend garagegebouw:

“ ...

**9. Beoordeling:**

...

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

*De aanvraag betreft een aantal wijzigingen aan een reeds vergund appartementsgebouw met 12 wooneenheden en bijhorende autostalplaatsen. In de vorige vergunning werd het tweede garagegebouw met 7 staanplaatsen geschrapt. De terrassen op de eerste verdieping achteraan het appartementsgebouw werden beperkt tot een breedte van 2m.*

*Heden worden terrassen aangevraagd op de platte daken ter hoogte van zowel de eerste als de tweede verdieping aan de achterzijde van de meergezinswoning, dit tot op een diepte van 3m. Er wordt ook opnieuw een tweede garagegebouw voorzien op dezelfde locatie als de vorige aanvraag doch niet over de gehele breedte van het perceel. Dit gebouw biedt ruimte aan 6 parkeerplaatsen, één minder dan bij de vorige aanvraag. Op de ruimte links van dit gebouw wordt een niet overdekte autostaanplaats voorzien.*

*Verder wordt er een in het gebouw geïntegreerde hoogspanningscabine voorzien, dit in overeenstemming met de bepalingen van het advies van Eandis d.d. 19/01/2011.*

*Het advies van het centrum voor toegankelijkheid legt op dat er voor de verhardingen dient geopteerd te worden voor waterdoorlatende materialen waarvan het oppervlak egaal is, aaneengesloten en slipvast. Dit advies dient nageleefd te worden.*

*Voor wat betreft de dakterrassen kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen niet bijgetreden worden. De terrassen zijn voorzien met respect voor de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende Lichten en Zichten. M.a.w. er wordt minimum een afstand van 1,9m t.o.v. de aanpalende percelen aangehouden. De terrassen blijven op één meter van de dakrand aan de tuinzijde. Evenwel wordt de balustrade voorzien op de dakrand. Dit zal in de hand werken dat de voorziene zone voor groendak in werkelijkheid toch als dakterras zal benutten. Om die reden dient de balustrade strikt de randen van de dakterrassen te volgen.*

*De deputatie is verder van oordeel dat de bijkomende garage voor 6 wagens aanvaard kan worden. Het groene karakter van het binnengebied wordt gerespecteerd door het voorzien van groendaken op alle bijgebouwen. Verhardingen voor niet overdekte parkeerplaatsen zouden het groene aspect net meer schaden dan een garagegebouw met groendak. 18 parkeerplaatsen is het meest opportune aantal in verhouding tot het aantal aanwezige appartementen, namelijk 1,5 per appartement. Een bijkomend gebouw zal dit binnengebied niet verder hypothekeren.*

#### Watertoets:

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

*De voorliggende aanvraag 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 wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 20.000 liter.*

#### Algemene conclusie:

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

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gedeeltelijk worden aanvaard, onder volgende voorwaarden:***

- De balustrades mogen niet op de dakranden voorzien worden doch de randen van de dakterrassen te volgen.***
- De adviezen van Eandis, NV Telenet, het centrum voor toegankelijkheid en de brandweer van Bornem dienen strikt te worden nageleefd.***

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

De verzoekende partijen zijn belanghebbende derden, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

Geen enkele procespartij brengt het attest van aanplakking bij, dat nochtans, overeenkomstig artikel 4.7.23, §4 derde lid VCRO, op eenvoudig verzoek aan elke belanghebbende afgeleverd wordt. De Raad kan de datum van aanplakking derhalve niet controleren.

Uit het administratief dossier blijkt alleen dat de verwerende partij de bestreden beslissing bij aangetekende brief van (woensdag) 3 augustus 2011 betekend heeft aan de aanvrager en zijn raadsman.

De aanvrager beschikt krachtens artikel 4.7.26, §4, eerste lid, 6° VCRO, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010, over een termijn van tien dagen om de bestreden beslissing aan te plakken en deze termijn kan ten vroegste starten op (donderdag) 4 augustus 2011.

De verzoekende partijen stellen dat de aanplakking dateert van (maandag) 8 augustus 2011 en de verwerende partij betwist dit niet.

Bij gebreke van stavingstukken met betrekking tot de precieze datum van aanplakking en omwille van het niet betwisten door de verwerende partij dat de aanplakking dateert van 8 augustus 2011, neemt de Raad aan dat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 6 september 2011.

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

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

De verzoekende partijen stellen dat zij, als naburige bewoners (de eerste verzoekende partij woont te [REDACTED] en de tweede verzoekende partij te [REDACTED]), over een voldoende persoonlijk belang beschikken om bij de Raad beroep in te stellen, omdat zij als gevolg van de bestreden beslissing privacyhinder zullen ondervinden en verwijzen daarvoor naar de uiteenzetting van hun middelen.

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

Om als belanghebbende derden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel moeten de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijkertijd aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval beschikken de verzoekende partijen

over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen.

Het loutere nabuurschap of de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde of onbebouwde percelen, kan op zich niet zonder meer volstaan om de verzoekende partijen dit belang te verschaffen.

Anderzijds oordeelt de Raad, ook op basis van alle in het verzoekschrift vermelde gegevens, ook in het deel ervan met betrekking tot de middelen, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing hinder of nadelen kunnen ondervinden, zoals de mogelijke privacyhinder, omdat via de terrassen op de tweede verdieping inblik in de omliggende woningen en tuinen mogelijk is. Er valt ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing vergund worden.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

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

### **A. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In hun derde middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO en van de principes van de goede ruimtelijke ordening.

In een eerste onderdeel stellen zij dat de door de bestreden beslissing vergunde terrassen op de verdiepingen inblik geven in de omliggende huizen en tuinen, overigens de reden waarom zij een bezwaarschrift hebben ingediend.

De verzoekende partijen beklemtonen dat de verwerende partij alleen aandacht heeft voor de privacy van de achterliggende, en niet voor de zijdelingse percelen, en daarbij ook vergeet dat de terrassen voorzien zijn tot op een hoogte van 6 meter, hetgeen, volgens hen, evident inblik geeft.

Bovendien gaat de verwerende partij volgens de verzoekende partijen uit van verkeerde gegevens, wanneer zij een afstand van bijna 70 meter van de achtergelegen woningen vermeldt, terwijl in de (oorspronkelijke) stedenbouwkundige vergunning van 8 februari 2010 een afstand van ongeveer 20 meter van de woonruimten van de woning in de [REDACTED] vermeld wordt.

In een tweede onderdeel stelt de tweede verzoekende partij dat, terwijl in functie van de goede ruimtelijke ordening stevast een afstand van minstens 1 meter wordt opgelegd ofwel tegen een bestaande scheidingsmuur aangebouwd moet worden, de verwerende partij met de bestreden beslissing zonder enige motivering een garage vergunt op de grens met haar eigendom, hetgeen voor haar hinder teweegbrengt.

Beide verzoekende partijen stellen nog dat de garage een te grote belasting betekent voor de binnenruimte en dat de verwerende partij niet motiveert waarom de verwerende partij ze toch vergunt.



Dat een garagegebouw met groendak minder belastend is dan een autostaanplaats, is volgens de verzoekende partijen manifest onjuist, omdat de verwerende partij daadwerkelijk een gebouw vergunt. Bovendien is de maximale bebouwing van de binnenplaats van de omliggende percelen beperkt tot 10% van de perceelsoppervlakte, hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing ruimschoots overschrijdt.

De bestreden beslissing is volgens de verzoekende partijen dan ook een inbreuk op de goede ruimtelijke ordening, zoals verwoord in de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 van de VCRO, hetgeen de Raad, volgens hen, ook ambtshalve moet toetsen.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het is aan de verwerende partij om, op basis van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening te onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

De verwerende partij beschikt daarbij over een discretionaire bevoegdheid en de Raad kan of mag zijn beoordeling met betrekking tot de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in haar plaats stellen. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en moet de Raad onderzoeken of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op basis daarvan in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening moet de verwerende partij rekening houden met de bestaande toestand in de omgeving van het perceel, waarop de aanvraag betrekking heeft.

2.

De bestreden beslissing bevat echter geen enkele beschrijving van de in de omgeving bestaande toestand, zodat de verwerende partij daar dan ook geen rekening mee heeft kunnen houden, minstens blijkt het tegendeel niet uit de bestreden beslissing.

Alleen uit de in de bestreden beslissing vermelde argumentatie van de beroepsindiener en uit het er eveneens in vermelde advies van het college van burgemeester en schepenen van 23 mei 2011 kan de Raad afleiden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, geprangd zit tussen de ■■■ en de bebouwing op een aantal percelen langsheen de ■■■ te Bornem (Wintam).

Bij de eigenlijke beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beklemtoont de verwerende partij in de bestreden beslissing vooral de inhoud van de aanvraag in vergelijking met de vorige aanvraag.

Voor de kern van de discussie beperkt de verwerende partij zich tot de vaststelling dat:

- a) de dakterrassen de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten respecteren door het bewaren van een afstand van minimum 1,9 meter ten opzichte van de aanpalende percelen;

- b) het bijkomend garagegebouw het binnengebied niet verder hypothekeert en het groendak zorgt voor het groene karakter van het binnengebied.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen rekening houdt met zijdelingse of schuine zichten, want de in de bestreden beslissing vermelde afstand heeft alleen betrekking op de 'rechtstreekse zichten', zoals bepaald in artikel 678 van het Burgerlijk Wetboek.

De verwerende partij houdt ook helemaal geen rekening met de hoogte waarop de terrassen voorzien zijn en die ontegensprekelijk een inkijk teweegbrengt.

Bovendien is het argument van de verwerende partij dat alle bijgebouwen een groendak hebben, geen antwoord op de vraag naar de belasting voor de binnenruimte. Dit argument zegt niets over de verhouding met de oppervlakte aan bebouwing in de tuinruimtes van de omliggende percelen en evenmin over de hinder, die het gebruik van dit gebouw kan veroorzaken voor de omwonenden.

Dit alles klemmt des te meer nu de aanvraag het wijzigen beoogt van een stedenbouwkundige vergunning van 8 februari 2010 voor 12 appartementen met 12 garages, waarbij uitdrukkelijk een afzonderlijk gebouw met 7 garages uit de vergunning gesloten wordt en de diepte van de terrassen op de eerste verdieping tot 2 meter beperkt is.

Het derde middel is dan ook gegrond.

## **B. Overige middelen**

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging van de bestreden beslissing kunnen leiden.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2011, waarbij aan de heer [REDACTED] onder voorwaarde een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van een vorige bouwvergunning op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen drie maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de heer [REDACTED].
4. De kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS