

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0181  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0293-SA

Verzoekende partij	de heer <b>Alfons VAN REUSEL</b> , met woonplaatskeuze te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceaustraat 199
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkommende partijen	1. de heer <b>Robrecht VAN POPPEL</b> 2. mevrouw <b>Michèle GYSELS</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 december 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver van 12 juli 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte op een perceel gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceaustraat 197 D, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 498A.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 21 augustus 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 27 november 2017 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 juni 2017 met nummer RvVb/S/1617/1006 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 september 2018.

De heer Alfons VAN REUSEL verschijnt in eigen persoon en voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de tussenkomende partijen. 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. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### III. FEITEN

1.

Op 23 april 2007 werd voor het perceel een gunstig stedenbouwkundig attest afgeleverd voor de bouw van een eengezinswoning.

2.

De tussenkomende partijen dienen op 31 maart 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een eengezinswoning” op een perceel gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Clemenceaustraat 197D.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied. De voorgestelde werken bevinden zich volledig in het woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 4 april 2016 tot en met 3 mei 2016, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig:

“ ...

#### BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*De aanvraag is gelegen in de Clemenceaustraat, een gemeenteweg die het station verbindt met het centrum van de kern Elzestraat. De omgeving heeft hoofdzakelijk een residentieel karakter en de bebouwingsvorm bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfopen eengezinswoningen. De architectuur in het straatbeeld bestaat hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen met zadeldak met het gebruik van traditionele gevelmaterialen.*

*Het perceel van de aanvraag is onbebouwd met achterliggend open ruimte. In het verleden werd een stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het vormen van een perceel bouwgrond dienstig voor een eengezinswoning. De eengezinswoning werd voorzien op 8m uit de rooilijn, op 3m van de zijlingse perceelgrenzen en met een bouwdiepte van*

17m. De woning had een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een nokhoogte van 11m. Dit gunstig stedenbouwkundig attest werd afgeleverd op 23 april 2007 en is ondertussen vervallen.

Met deze aanvraag wordt een vrijstaande moderne eengezinswoning voorzien op 8,09m uit de rooilijn, 3m van de linkerperceelgrens en 3,31m van de rechterperceelgrens. De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 17m, een kroonlijsthoogte van 8,48m aan de straatkant en een kroonlijsthoogte van 5,91m aan de achtergevel. De woning heeft een zadeldak met een dakhelling van 30° op het voorste dakvlak en 45° op het achterste dakvlak. Hierdoor bedraagt de nokhoogte maar 13,81m ten opzichte van het voet- en fietspad. Met deze inplanting voldoet de aanvraag aan de bepalingen van het vervallen stedenbouwkundig attest. De kroonlijst- en nokhoogte wijken echter af van de hoogtes bepaald in het attest, maar kunnen aanvaard worden gezien het totale volume mogelijk bij een vrijstaande eengezinswoning met een breedte van 14m en een bouwdiepte van 17m. De onderste bouwlaag van de woning bevindt zich half onder het maaiveld met een binnenvloerplas van 1 m onder het voetpadniveau. In deze ondergrondse bouwlaag bevindt zich de garage, een kantoorruimte, een sanitaire ruimte en berguimtes. Via een trapconstructie is deze ruimte verbonden met de achtertuin. Boven deze ondergrondse bouwlaag bevindt zich het gelijkvloers met daarin alle leefruimtes en met een vloerplas van 1,8m boven het voetpadniveau. Op de volgende bouwlaag bevinden zich de verschillende slaap- en badkamers en onder het zadeldak nog een kleine wintertuin. Hierdoor ontstaan er drie bouwlagen waarvan één ondergrondse. De woning wordt volledig opgericht in een witte kleur met zichtbeton als gevelmaterialen, accenten in bepleistering en gemoffelde aluminium als buitenschrijnwerk. De woning krijgt hierdoor een modern en hedendaags uitzicht. Door een volume gedeeltelijk onder het maaiveld te voorzien, wordt er creatief omgesprongen met de mogelijkheden binnen de bouwzone en ontstaat er een optimale grondbezetting. Met deze aanvraag wordt een gedeelte van de achtertuin voorzien van een plaat in polybeton. Deze betonplaat wordt voorzien aansluitend aan de woning tot op een diepte van 20,29m en met een breedte van 13,86m hetgeen overeenkomt met de breedte van de woning. De afstanden ten opzichte van de zijdelingse percelen komen eveneens overeen met de inplanting van de woning en de afstand ten opzichte van het agrarisch gebied achteraan bedraagt minimaal 4,97m. De betonplaat ligt bovenop het maaiveld en heeft een dikte van 30cm. In deze betonplaat bevinden zich verschillende constructies waaronder een trapconstructie die toegang geeft tot een verzonken terras en de ondergrondse kantoorruimte, een zwembad en een aantal plantvakken. Hierdoor kan het hemelwater dat terecht komt op de verharding infiltreren in de ondergrond. De verschillende constructies behoren tot de algemene tuininrichtingen en bevinden zich op voldoende afstand ten opzichte van de verschillende perceel- en bestemmingsgrenzen. Door middel van een uniforme betonplaat worden al deze constructies verbonden met de woning waardoor één geheel gevormd wordt.

Als laatste wordt in de voortuin een grintverharding voorzien over de volledige breedte van de woning uitgezonderd een kleine uitsparing voor beplanting. Deze grintverharding bekleedt bijna de volledige voortuinstrook en zorgt ervoor dat meerdere auto's haaks op de Clemenceaustraat kunnen geparkeerd worden hetgeen voor extra verkeersconflicten zorgt. Deze grintverharding dient verminderd te worden tot een breedte van 7m te meten vanaf de linkerzijgevel van de woning. Op deze manier is de toegang tot de garage en de woning veilig gesteld.

De aanvraag voor het bouwen van een eengezinswoning getuigt van een efficiënt ruimtegebruik en de afwijkende kroonlijsthoogte aan het straatbeeld heeft slechts een beperkte impact op de omgeving; de aanvraag betreft een vrijstaande woning. De inrichting van de achtertuin bestaat uit algemene gangbare tuininrichtingen en door middel van de plaat in polybeton zorgt het voor één geheel met de woning. De afstanden ten opzichte van de verschillende grenzen bedragen minimaal 3m zodat er nog

*voldoende open ruimte overblijft als groenzone. De aanvraag voor een moderne hedendaagse architectuur voldoet hiermee aan de criteria voor de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke en ruime omgeving mits het verminderen van de grintverharding tot een breedte van 7m gemeten vanaf de linkerzijgevel.*

*Terreinophogingen*

*Reliëfwijzigingen worden nergens toegestaan. Enkel ter hoogte van de aan te leggen toegangen tot de woning kan een beperkte reliëfwijziging aanvaard worden. De overige onbebouwde zone mag geen reliëfwijzigingen ondergaan. Alle overtollige grond die vrijkomt bij het graven van de funderingen, dient verwijderd te worden via een erkende grondwerker of naar een erkende stortplaats.*

*Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang brengen noch verstoren. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening mits het verminderen van de grintverharding in de voortuin tot een breedte van 7m te meten vanaf de linkerzijgevel van de woning.*

*...*

### **Algemene conclusie**

*De voorliggende aanvraag is verenigbaar met de regelgeving en is integreerbaar in zijn omgeving. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar adviseert het dossier voorwaardelijk gunstig voor het bouwen van een eengezinswoning zoals voorgesteld op de voorgebrachte plannen die als bijlage aan deze stedenbouwkundige aanvraag zijn verbonden en voor zover rekening gehouden wordt met de gestelde voorwaarden:*

- De grintverharding in de voortuin te beperken tot een breedte van 7m te meten vanaf de linkerzijgevel van de woning.*

*De aanvraag is vatbaar voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning.*

*...”*

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij dit advies en verleent op 12 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partijen.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 11 augustus 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt naar aanleiding van het administratief beroep van de verzoekende partij op 19 september 2016 het eerder ingenomen standpunt en vult dit verder aan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 oktober 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“...*

### **Omgeving**

*Het perceel is gelegen in een straat die volledig is ingekleurd op het gewestplan als woonlint. Langs beide zijden begint achter de woonzone onmiddellijk het agrarisch gebied.*

*De straat is bebouwd met eengezinswoningen, bestaande uit één of twee bouwlagen, met zadeldak. Er is een variatie in bouwstijlen: historische bakstenen woningen, en pastoriestijl domineren, maar er komen ook woningen voor met andere gevelinvullingen.*

*Links van de aanvraag is een verkaveling voor halfopen bebouwing gelegen, met een bouwdiepte die op verdieping beperkt wordt.*

*De woning gelegen op het perceel rechts van de aanvraag is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft een woning uit het eerste kwart van de twintigste eeuw. De woning heeft een kroonlijsthoogte bedraagt (volgens de plannen bij voorliggende aanvraag) 8,38 m, de nokhoogte 12,40 m. Aan de linkerzijde, tegen de woning aan, bevindt zich een voormalige stal, die ondertussen bij de woning is gevoegd.*

### **Toelichting**

*De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, zodat de bouw past binnen de omgeving. De weg is voldoende gedimensioneerd om het verkeer op te vangen dat wordt gegenereerd door één extra woning.*

#### **De woning is groter dan gangbaar in de omgeving.**

*De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 17m, ook op verdieping. Deze diepte op verdieping is niet gangbaar in de omgeving, en is niet aanvaardbaar.*

*Het voorzien van een woning met 2,5 bouwlagen is vreemd aan de omgeving, maar is op zich aanvaardbaar als de buitenschil van de woning binnen de in de omgeving gangbare afmeting blijft. Dit is in voorliggende aanvraag echter niet het geval.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 8,48m (straatzijde) en 5,91m (achtergevel). De constructie heeft een zadeldak, over de volledige bouwdiepte van 17m. De helling bedraagt 30° (voorste dakvlak) en 45° (achterste dakvlak). De nokhoogte bedraagt 13,81m.*

*De kroonlijsthoogte aan straatzijde is hoger dan gangbaar in de omgeving. De woning rechts heeft echter dezelfde kroonlijst (echter wel maar onder twee verdiepingen).*

*De nokhoogte van 13,81m is veel hoger dan gangbaar in de omgeving, en is niet aanvaardbaar.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door het gebruik door het gebruik van gevelmaterialen in verschillende kleuren.*

*De woning aan de rechterzijde is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze woning werd gebouwd in rode gevelsteen, met banden in andere kleuren. De materiaalkeuze van de woning in de aanvraag verschilt uiteraard van de baksteen van de rechterwoning. De witte kleur van de beton, en het pleisterwerk, zullen er echter voor zorgen dat de gevelsteen van de rechterwoning beter geaccentueerd wordt, zodat de erfgoedwaarde gerespecteerd wordt.*

#### **Er zal geen buitenmaatse hinder ontstaan.**

*De constructie zal niet leiden tot privacyhinder bij de burens, de ramen zijn immers zo geplaatst dat geen directe zichten richten de tuin van de burens ontstaan.*

*Het betreft een vrijstaande eengezinswoning, die hoger is dan gangbaar in de omgeving. Er zal effectief schaduw vallen op het perceel van de beroeper. Bij woningen op 3m uit de perceelsgrens (de norm in de omgeving), valt bij lage zon altijd enige schaduw op het buurperceel. De woning van de aanvraag is gelegen ten zuidwesten van het perceel van*

de aanvrager. Zodat schaduw 's middags en 's avonds vooral op de zijgevel, en de voortuinstrook vallen. Er kan daarom moeilijk worden beweerd dat de aanvraag zal leiden tot buitenmaatse hinder. De woning aan de rechterzijde is slechts een bouwlaag hoog, met zadeldak. Er zal op bepaalde dagdelen effectief meer schaduw vallen op dit zijraam, maar niet meer dan gangbaar is door schaduwval bij een normale vrijstaande bebouwing bestaande uit twee bouwlagen.

***De achtertuin wordt teveel verhard.***

Achter de woning wordt een grote betonnen dekplaat voorzien, deels verzonken naar de kantoorruimte op verdieping -0.5. Hoewel de dekplaat voorzien is van een aantal plantvakken, wordt quasi de volledige tuin (gedeelte gelegen in woongebied met landelijk karakter) verhard. Dit is niet aanvaardbaar: de verharding dient beperkt te worden tot een klein terras, zoals bij de andere woningen in de straat.

Aangezien de betonverharding een verzonken terras bevat, kan de oppervlakte niet eenvoudig met een voorwaarde worden beperkt, aangezien het ontwerp vereist dat de kantoorruimte op verdieping -0.5 voldoende lichtinval moet hebben.

***De voortuin wordt teveel verhard.***

Volgens het inplantingsplan wordt de volledige voortuinstrook verhard met grind. Dit is niet aanvaardbaar. Minstens de helft van de breedte van de voortuin met groen aangelegd te worden om het landelijke karakter van de omgeving te respecteren.  
...

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar leggen de tussenkommende partijen een replieknota neer op de hoorzitting.

Na de hoorzitting van 18 oktober 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 oktober 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

...

De gevraagde woning bevindt zich volledig in het woongebied.

***De aanvraag doorstaat de watertoets op voorwaarde dat de infiltratievoorziening groter wordt uitgevoerd dan aangegeven op de plannen***

...

***Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.***

...

***Beroepindiener betwist de correctheid van de plannen.***

...

***De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.***

...

***Omgeving***

*Het perceel is gelegen in een straat die volledig is ingekleurd op het gewestplan als woonlint. Langs beide zijden begint achter de woonzone onmiddellijk het agrarisch gebied, dat een open karakter heeft.*

*De straat is bebouwd met vrijstaande eengezinswoningen, bestaande uit één of twee bouwlagen, met zadeldak. Er is een variatie in bouwstijlen: historische bakstenen woningen, en pastoriestijl domineren, maar er komen ook woningen voor met andere gevelinvullingen.*

*Links van de aanvraag is een verkaveling voor halfopen bebouwing gelegen, met een bouwdiepte die op verdieping beperkt wordt.*

*De woning gelegen op het perceel rechts van de aanvraag is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het betreft een woning uit het eerste kwart van de twintigste eeuw. De woning heeft een kroonlijsthoogte van 8,38 m, de nokhoogte 12,40 m. Aan de linkerzijde, tegen de woning aan, bevindt zich een voormalige stal, die ondertussen bij de woning is gevoegd.*

### **Toelichting**

*De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, zodat de bouw past binnen de omgeving. De weg is voldoende gedimensioneerd om het verkeer op te vangen dat wordt gegenereerd door één extra woning.*

### **De woning is inpasbaar in de omgeving.**

*De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 17m, ook op de verdieping. Deze diepte zal echter geen significante impact hebben, aangezien het zicht op de voorgevel niet wijzigt, en de bebouwde oppervlakte op grondniveau niet toeneemt door het bouwen van 17m op verdieping.*

*De aanvraag zal niet leiden tot mobiliteitshinder: er is voldoende parkeerplaats op eigen perceel, zodat geen parkeerdruk wordt afgewenteld op de omgeving. De weg zelf is voldoende gedimensioneerd om de vervoersbewegingen horende bij één eengezinswoning op te vangen.*

*De omgeving wordt gekenmerkt door het gebruik van een grote variatie aan gevelmaterialen in verschillende kleuren. De woning aan de rechterzijde is opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze woning werd gebouwd in rode gevelsteen, met banden in andere kleuren. De materiaalkeuze van de woning in de aanvraag verschilt uiteraard van de baksteen van de rechterwoning. De witte kleur van de beton, en het pleisterwerk, zullen er echter voor zorgen dat de gevelsteen van de rechterwoning beter geaccentueerd wordt, zodat de erfgoedwaarde gerespecteerd wordt.*

*Het bouw van een woning met 2,5 bouwlagen is aanvaardbaar omdat de afmetingen van de buitenschil van de woning niet overdreven zijn: de kroonlijsthoogte bedraagt 8,48m (straatzijde) en 5,91m (achtergevel), afmetingen die in dezelfde grootteorde zijn gelegen als de woningen in de omgeving. De constructie heeft een zadeldak, over de volledige bouwdiepte van 17m. De helling bedraagt 30° (voorste dakvlak) en 45° (achterste dakvlak). De nokhoogte bedraagt 13,81m. Deze maten zijn aanvaardbaar: de kroonlijsthoogte is identiek aan de woning rechts. De nokhoogte is hoger, maar het betreft een beperkte afwijking die geen significante impact op de omgeving heeft.*

*De verschillende kamers in de woning zijn voldoende ruim voor de beoogde functies. Alle kamers ontvangen voldoende licht en lucht om kwalitatief wonen mogelijk te maken.*

***Er zal geen buitenmaatse hinder ontstaan.***

*De constructie zal niet leiden tot privacyhinder bij de burens, de ramen zijn immers zo geplaatst dat geen directe zichten richting de tuin van de burens ontstaan, omdat directe inkijk onmogelijk is.*

*Bij woningen op 3m uit de perceelsgrens (de norm in de omgeving), valt bij lage zon altijd enige schaduw op het buurperceel. De woning van de aanvraag is gelegen ten zuidwesten van het perceel van de beroeper, zodat schaduw 's middags en 's avonds vooral valt op de zijgevel en de voortuinstrook van de beroeper. Er kan moeilijk worden beweerd dat de aanvraag zal leiden tot buitenmaatse hinder. Het hoofdvolume van de aanpalende woning aan de rechterzijde is daarenboven rechts op het perceel gesitueerd.*

*Achter de woning wordt een grote betonnen dekplaat voorzien, deels verzonken naar de kantoorruimte op verdieping -0.5. De dekplaat is echter voorzien van een aantal plantvakken, zodat de tuinstrook toch nog voldoende groen krijgt zonder een grote stenen vlakte te worden.*

***De voortuin wordt teveel verhard.***

*Volgens het inplantingsplan wordt de volledige voortuinstrook voor de woning verhard met grind. Dit is niet aanvaardbaar. Minstens de helft van de breedte van deze strook moet met groen aangelegd worden om het landelijke karakter van de omgeving te respecteren.*

*De achtertuin wordt deels verhard door de aanleg van een betonplaat, deels verzonken als toegang naar de ondergrondse delen. Dit maakt deel uit van het architecturaal ontwerp. Door het voorzien van plantvakken wordt toch een voldoende groen karakter behouden, zodat het aanleggen van de betonplaat aanvaardbaar is.*

*...*

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. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

##### B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

*Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van het verzoekschrift als volgt:

“...  
13. Uw Raad vernietigt de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing wanneer die beslissing onregelmatig is en een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

*Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.*

*Hieruit volgt dat Uw Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan de verzoekende partij toekomt om in het verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze ‘onregelmatigheid’ van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen (RvVb 30 januari 2018, nr. RvVb/A/1718/0492, Deckmyn).*

*Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een ‘onregelmatigheid’ aan te voeren kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een ‘onregelmatigheid’ worden aangevoerd, maar moet **tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.***

*Een middel moet ook duidelijk zijn in functie van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van de verdediging van de andere partijen.*

*14. In deze moet worden vastgesteld dat het verzoekschrift tot nietigverklaring geen ontvankelijk middel bevat (exceptie *obscuri libelli*).*

*Er wordt immers geen duidelijke omschrijving gegeven van geschonden geachte regelgeving, laat staan van de wijze waarop deze geschonden zou (kunnen) zijn.*

*De verzoekende partij beperkt zich dan ook tot loutere opportunitetskritiek en slaagt er niet in een duidelijk omschreven middel te ontwikkelen.*

*Bij gebreke aan duidelijke en ontvankelijke middelen is het volledige **verzoekschrift onontvankelijk**.*

*...*

2.

De verzoekende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

*3. Onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot nietigverklaring*

*3.1 Schending van artikel 15, 4° van het procedurebesluit*

*Deze rubriek bestaat hoofdzakelijk uit tekst die is overgenomen uit punt 2 op blz 19 van het arrest van 30 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0492, echter met weglating van de twee laatste zinnen, die luiden als volgt:*

*"Een onduidelijk middel kan echter **wel** aanvaard worden wanneer het door de andere partijen werd begrepen, en in redelijkheid kon worden begrepen, vermits aldus het recht van verdediging van die partij niet wordt geschaad. Een formulering die de andere partij niet heeft verhinderd om te repliceren, is immers niet onduidelijk."*

*Aangezien de "middelen" in deel 4 van de "schriftelijke uiteenzetting" benoemd en besproken worden, kunnen zij wel aanvaard worden.*

*..."*

3.

De tussenkomende partijen voegen nog het volgende toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*15. In de toelichtende nota gaat verzoekende partij verder op het zelfde elan en wordt nog meer opportunitetskritiek gespuid, zonder dat wordt aangeduid waar het ingediende verzoekschrift een duidelijke omschrijving zou bevatten van de wijze waarop de regelgeving zagezegd geschonden zou zijn.*

*..."*

*Beoordeling door de Raad*

1.

De tussenkomende partijen stellen in essentie dat het inleidend verzoekschrift geen ontvankelijk middel bevat, waarbij een voldoende en duidelijke omschrijving wordt gegeven van de geschonden geachte regelgeving en van de wijze waarop deze regelgeving volgens de verzoekende partij wordt geschonden. Zij menen dat de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift beperkt tot loutere opportunitetskritiek.

2.

Artikel 4.8.2, 1° VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die ingesteld worden tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, dat wil zeggen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een

vergunning. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij de vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk.

De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder 'middel' moet worden verstaan de voldoende duidelijke omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of -beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat de Raad enkel bevoegd is om een vergunningsbeslissing te vernietigen die strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en dat het aan de verzoekende partij toekomt om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen.

De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, impliceert niet dat de verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden, maar strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen.

Het moet de Raad tevens toelaten om de gegrondheid van de aangevoerde onregelmatigheden te onderzoeken. Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een "onregelmatigheid" aan te voeren, kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd.

3.

Zoals hierna zal blijken bij "*het onderzoek van de middelen*", betwist de verzoekende partij in haar verzoekschrift alleszins duidelijk de degelijkheid van de beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het daaromtrent andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat er minstens één ontvankelijk middel wordt aangevoerd.

Uit de (laatste) schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen blijkt overigens dat zij het middel ook in die zin hebben begrepen en daarop (in hun ondergeschikte poging om de middelen te beantwoorden) inhoudelijk hebben gerepliceerd, zodat hun rechten van verdediging niet zijn geschonden.

De exceptie wordt verworpen.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang bij de voorliggende vordering als volgt:

" ...

*Door de verwezelijking van het bouwproject van deze grote nieuwbouwwoning zou de lichtinval in onze achtertuin en in onze woning, en het vrij uitzicht vanuit onze achtertuin*

*en vanuit onze woning heel erg belemmerd zijn en zal grotendeels bestaan in het uitzicht op een hoge betonnen muur. Mijn bezwaar is niet gericht tegen het feit dat het naastliggend perceel zou bebouwd worden maar wel dat het zou bebouwd worden met een uitzonderlijk hoog gebouw dat veel groter is dan de algemene gangbare norm. Een aanpassing van het ontwerp van deze eengezinswoning, om de hinder tot normale proporties te beperken, zou daarom redelijk en wenselijk zijn.*

*...*

2.

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partij:

*“ ...*

*15. Een partij die de nietigverklaring vordert van Uw Raad dient ook te beschikken over een rechtmatig belang bij de ingestelde vordering.*

*In deze moet worden vastgesteld dat de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing de verzoekende partij geen enkel voordeel kan opleveren. In het onmogelijke geval de verwerende partij zou dienen over te gaan tot een heroverweging van het administratief beroep zal zij hoe dan ook moeten vaststellen dat het administratief beroep onontvankelijk is.*

*Tussenkomende partijen hadden in hun nota tot weerlegging van het bouwberoep erop gewezen dat het administratief beroep is behept met verschillende onwettigheden waardoor dit beroep manifest onontvankelijk is (**Stuk 2**). Het administratief beroep werd immers ingestelde vóór de beroepstermijn begon te lopen en duidde de bestreden beslissing niet aan.*

*Op deze gegronde kritiek werd evenwel niet geantwoord in de bestreden beslissing (**Stuk 1**). In het kader van een gebeurlijke heroverweging dient de verwerende partij hier wél rekening mee te houden en dient het administratief beroep onontvankelijk te worden verklaard. Verzoekende partij kan aldus geen enkel voordeel halen uit het ingestelde beroep tot nietigverklaring.*

*...”*

3.

De verzoekende partij beantwoordt de exceptie van de tussenkomende partijen in haar toelichtende nota als volgt:

*“ ...*

*Het bezwaarschrift aan de deputatie van de provincie Antwerpen is per vergissing verkeerd gedateerd. Er stond "11 juni 2016" en dit moest "11 augustus 2016" zijn.*

*De aangetekende brief met het bezwaarschrift is wel aan de deputatie van de provincie Antwerpen en aan de andere betrokken partijen verzonden op 11 augustus 2016.*

*(Zie bijlage 2.)*

*Het besluit van de deputatie van de provincie Antwerpen vermeldt in het deel "2. Ontvankelijkheid" : "De poststempel van de aangetekende brief van Alfons Van Reusel met het beroepsschrift is gedateerd op 11 augustus 2016 en geldt als bewijs van verzending"*

*De kritiek in deze rubriek 3.2 is daarom onterecht.*

*...”*

4.

De tussenkomende partijen voegen geen nieuwe argumenten toe in hun laatste schriftelijke uiteenzetting.

## Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partijen het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering op zich niet betwisten.

De tussenkomende partijen voeren aan dat het door de verzoekende partij ingestelde administratief beroep behept is met verschillende onwettigheden, waarbij zij wijzen op het feit dat het administratief beroep zou zijn ingesteld vóór de beroepstermijn begon te lopen en de bestreden beslissing niet werd aangeduid.

De tussenkomende partijen zijn in essentie van oordeel dat de verzoekende partij geen belang heeft bij een vernietiging, aangezien de verwerende partij na een gebeurlijke vernietiging tot het besluit zal moeten komen dat het administratief beroep eigenlijk onontvankelijk is.

2.

Artikel 4.7.21 VCRO bepaalt in volgende gevallen de onontvankelijkheid van het beroepschrift:

“ ...

*§3. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen, die ingaat:*

*1° voor wat betreft het beroep ingesteld door de aanvrager: de dag na deze waarop het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, eerste lid, werd betekend;*

*2° voor wat betreft het beroep ingesteld door de leidend ambtenaar van het departement of door de leidend ambtenaar van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, § 1, eerste lid: de dag nadat het afschrift of de kennisgeving, vermeld in artikel 4.7.19, § 1, tweede lid, werd betekend;*

*3° voor wat betreft het beroep ingesteld door elke andere belanghebbende: de dag na de startdatum van de aanplakking.*

*§ 4. Het beroepschrift wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingediend bij de deputatie.*

*De indiener van het beroep bezorgt gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning en aan het college van burgemeester en schepenen, in zoverre zij niet zelf de indiener van het beroep zijn. Aan de deputatie wordt, op straffe van onontvankelijkheid van het beroep, een bewijs bezorgd van deze beveiligde zending aan de aanvrager en aan het college.*

*§ 5. In de gevallen, vermeld in § 2, eerste lid, 1°, 2° en 3°, dient het beroepschrift op straffe van onontvankelijkheid vergezeld te zijn van het bewijs dat een dossiervergoeding van 62,50 euro betaald werd, behalve als het beroep gericht is tegen een stilzwijgende weigering. De dossiervergoeding is verschuldigd op rekening van de provincie.*

...”

3.1.

Waar de tussenkomende partijen aanvoeren dat de verwerende partij het administratief beroep van de verzoekende partij onontvankelijk had moeten verklaren, omdat de verzoekende partij de bestreden beslissing niet aanduidt in haar beroepschrift, verduidelijken zij niet op grond van welke bepaling deze vereiste op straffe van onontvankelijkheid wordt voorgeschreven.

Ten overvloede stelt de Raad vast dat uit de stukken van het dossier volgt dat het beroepsschrift van de verzoekende partij het volgende vermeldt:

“ ...

Betreft:

*Instellen van beroep tegen de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een eengezinswoning in de Clemenceaustraat 197D te Sint-KatelijneWaver.*

*Dossiernummer der gemeente/ BA/2016/034*

*EPB-nummer: 12035-G-BA-2016-034*

*Kadastrale omschrijving: afdeling 01, sectie E, perceelnummer.*

...”

Als bijlage bij haar administratief beroepsschrift heeft de verzoekende partij een attest van aanplakking gevoegd, waarin eveneens de aan te vechten beslissing van het college van burgemeester en schepenen met de nodige referenties wordt vermeld. De tussenkomen partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden waar zij voorhouden dat de verzoekende partij in haar administratief beroepsschrift, dat niet kan worden losgezien van de stukken die er bij gevoegd werden, geen melding zou maken van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen die zij wenst aan te vechten.

### 3.2.

De tussenkomen partijen voeren verder nog aan dat de verzoekende partij administratief beroep heeft ingesteld alvorens de beroepstermijn begon te lopen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Katelijne-Waver heeft op 12 juli 2016 de vergunning verleend. Uit het attest van aanplakking, gevoegd bij het beroepsschrift van de verzoekende partij, volgt dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd aangeplakt op 20 juli 2016 en dat de termijn van 30 dagen om administratief beroep in te stellen verstreek op 18 augustus 2016.

De Raad stelt, samen met de verwerende partij in de bestreden beslissing, vast dat de poststempel van het administratief beroepsschrift gedateerd is op 11 augustus 2016 en dat het administratief beroep bijgevolg niet vóór, maar tijdens de beroepstermijn van 30 dagen werd ingesteld. De tussenkomen partijen kunnen dan ook niet gevolgd worden waar zij voorhouden dat de verzoekende partij administratief beroep heeft ingesteld alvorens de beroepstermijn begon te lopen.

Samen met de verzoekende partij is de Raad van oordeel dat de datum die in het beroepsschrift wordt vermeld een materiële vergissing betreft in hoofde van de verzoekende partij. Waar het beroepsschrift op 11 juli 2016 gedateerd is, stelt de Raad vast dat dit 11 augustus 2016 moet zijn.

Ten overvloede merkt de Raad nog op dat het college van burgemeester en schepenen een beslissing heeft genomen op 12 juli 2016 en dat het bijgevolg weinig waarschijnlijk is dat de verzoekende partij administratief beroep heeft aangetekend nog vóór het college van burgemeester en schepenen een beslissing heeft genomen. Dit alles bevestigt alleen maar het feit dat het om een materiële vergissing gaat in hoofde van de verzoekende partij.

### 3.3.

Los van de vraag of de tussenkomen partijen belang hebben bij de door hen opgeworpen exceptie, is de Raad van oordeel dat deze exceptie dient te worden verworpen.

## D. Onderzoek van de vraag tot afstand van het geding

### *Standpunt van de partijen*

In hun laatste schriftelijke uiteenzetting vragen de tussenkomende partijen de Raad om de afstand van geding vast te stellen. Zij voeren het volgende aan:

“ ...

*18. Tussenkomende partijen dienen op te merken dat door verzoekende partij in de ingediende toelichtende nota de vordering tot nietigverklaring van de vergunningsbeslissing niet meer wordt gehandhaafd.*

*Verzoekende partij geeft in de toelichtende nota nog wel opportuiniteitskritiek op de schriftelijke uiteenzetting van tussenkomende partijen, maar vordert van Uw Raad niet meer over te gaan tot de nietigverklaring van de vergunningsbeslissing.*

*Tussenkomende partijen vragen Uw Raad dan ook om de afstand van geding vast te stellen.*

...”

### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 10 van het Procedurebesluit luidt als volgt:

“ ...

*Als de verzoeker uitdrukkelijk afstand doet van het door hem ingediende beroep of bezwaar, stelt de kamer de afstand van het beroep of bezwaar onmiddellijk bij arrest vast en beslist in voorkomend geval over de kosten.*

*Stilzwijgende afstand mag alleen worden afgeleid uit akten of uit bepaalde, met elkaar overeenstemmende feiten waaruit met zekerheid blijkt dat de verzoeker afstand wil doen van zijn beroep. De kamer stelt de afstand van het beroep of bezwaar onmiddellijk bij arrest vast en beslist in voorkomend geval over de kosten.*

...”

Een afstand van geding dient uitdrukkelijk en ondubbelzinnig geformuleerd te worden. Een afstand van geding kan derhalve niet worden vermoed.

Uit het feit dat de verzoekende partij een toelichtende nota indient, waarin zij uitgebreid repliceert op de schriftelijke uiteenzetting van de tussenkomende partijen, volgt dat de verzoekende partij geenszins afstand van geding wil doen.

2.

Artikel 28 en 29 Procedurebesluit bevatten de bepalingen die betrekking hebben op “de wederantwoordnota of de toelichtende nota van de verzoeker”. Artikel 29 Procedurebesluit luidt als volgt:

“ ...

*De verzoeker kan een wederantwoordnota indienen binnen een vervalltermijn van dertig dagen, die ingaat op de dag na dag van de betekening van het afschrift van de antwoordnota.*



*Als de verweerder geen tijdige antwoordnota heeft ingediend, deelt de griffier dat mee aan de verzoeker. In dat geval mag de verzoeker de wederantwoordnota vervangen door een toelichtende nota.*

*De verzoeker kan aan de wederantwoordnota of toelichtende nota aanvullende, geïnventariseerde overtuigingsstukken toevoegen voor zover hij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verweerder.*

*...*

Uit deze artikelen volgt niet dat de verzoekende partij in haar toelichtende nota expliciet het verzoek tot vernietiging moet herhalen.

3.

De Raad is dan ook van oordeel dat het beroep van de verzoekende partij strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. In zoverre de verzoekende partij in haar toelichtende nota niet meer expliciet verzoekt om de bestreden beslissing te vernietigen', dient haar vordering alsnog te worden beschouwd als een 'vordering tot vernietiging'.

De exceptie wordt verworpen.

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

### **A. Eerste middel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij licht het eerste middel als volgt toe:

*"...*

*1<sup>e</sup> De stedenbouwkundig ambtenaar stelt, dat verschillende kenmerken van de nieuwe woning onaanvaardbaar zijn, maar de deputatie motiveert haar verschillend standpunt niet, of op onduidelijke wijze en geeft niet aan op welke feiten zij steunt.*

*Op blz. 5 van het verslag van de stedenbouwkundig ambtenaar van de provincie Antwerpen, onder de rubriek "De woning is groter dan gangbaar in de omgeving", worden als overdreven en onaanvaardbaar beschouwd:*

- Een bouwdiepte van 17m, ook op de verdieping.*
- 2,5 bouwlagen is vreemd aan de omgeving.*
- De nokhoogte van 13,81m is veel hoger dan gangbaar en niet aanvaardbaar.*

*De deputatie vindt deze afmetingen niet overdreven omdat ze "in dezelfde grootteorde zijn gelegen als de woningen in de omgeving".*

*Ik woon al 40 jaar op dezelfde plaats in de Clemenceaustraat maar ik heb geen woningen van dezelfde grootteorde gevonden.*

*Tijdens de hoorzitting bij de deputatie heb ik gehoord dat door de advocaat van de vergunninghouder verwezen werd naar informatie die aan de deputatie bezorgd werd, met inbegrip van foto's van huizen uit de omgeving, waarbij dergelijke grote afmetingen of bouwwijze zouden voorkomen. Na ontvangst van het besluit van de deputatie heb ik aan de deputatie telefonisch en schriftelijk meer informatie gevraagd over de inhoud van het*

dossier, maar over de foto's of over de plaats van de gebouwen met afmetingen "van dezelfde grootteorde" heb ik geen inlichtingen bekomen (zie bijlage 9).

De omgeving die als relevant aanzien wordt is beschreven in het deputatiebesluit op blz 6 onder de hoofding "omgeving": "Het perceel is gelegen in een straat die volledig is ingekleurd op het gewestplan als woonlint. Langs beide zijden begint achter de woonzone het agrarisch gebied dat een open karakter heeft.". Indien men op het gewestplan nakijkt wat deze omgeving betekent, ziet men dat het centrum van de deelgemeente "Elzestraat" hier niet bijhoort (geen agrarisch gebied achter een woonzone)(Zie bijlage 10). De gebouwen met groot volume en grote afmetingen van het centrum zoals twee grote oude schoolgebouwen, het St.-Michielskasteel in het park en de kerk moeten dus niet tot die omgeving gerekend worden.

Ik betwist dan ook de stelling dat de afmetingen van de vergunde woning slechts van dezelfde grootteorde zouden zijn als de woningen in de omgeving.

Dit kan men ook merken op de foto's van de onmiddellijke omgeving van mijn huis die bij mijn bezwaarschrift waren gevoegd (zie bijlage 5). Hierop ziet men dat mijn huis, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, en gebouwd in het eerste kwart van de 20<sup>e</sup> eeuw, volgens de mode van die tijd, hoger is dan de jongere huizen in de omgeving (bijlage 5, foto richting noord). De woning van de aanvraag is 1,41 m hoger en veel ruimer dan mijn woning en bijgevolg ook hoger en ruimer dan de woningen in de omgeving.

...

2.

De tussenkommende partijen antwoorden als volgt:

“ ...

#### **4.2.1 Samenvatting van het ‘middel’**

18. In een eerste ‘middel’ lijkt de verzoekende partij te beweren dat de vergunningsbeslissing strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat een vergunning werd verleend voor de bouw van een ééngezinswoning die zogezegd groter zou zijn dan de woningen “gangbaar in de omgeving”.

#### **4.2.2 Weerlegging**

...

20. Volgens het verslag van de PSA dd. 13 oktober 2016 zou de geplande woning zogezegd groter zijn dan wat gangbaar is in de omgeving (**Stuk 3**):

...

In een replieknota die op de hoorzitting van 18 oktober 2016 voor de deputatie werd neergelegd, werd duidelijk aangetoond dat de woning wel inpasbaar is in de omgeving (**Stuk 4**).

Er werd benadrukt dat enkel de voorschriften van het gewestplan van toepassing zijn, met name woongebied met landelijk karakter, zodat de vergunningverlenende overheid beschikt over een zeer ruime discretionaire beoordelingsvrijheid om uit te maken of de aanvraag al dan niet inpasbaar is in de omgeving (RvVb 6 mei 2014, nr. A/2014/0334).

Tevens werd aangehaald dat het college van burgemeester en schepenen in haar vergunningsbeslissing oordeelde dat de geplande woning perfect verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving: “de ruimtelijke draagkracht van het gebied wordt niet overschreden en [...] de voorziene verweving van functies of de te realiseren

*bestemmingen in de onmiddellijke omgeving niet in het gedrang [worden gebracht, noch verstoord]”.*

*Derhalve werd door de PSA niet aannemelijk gemaakt dat een bouwdiepte van 17m op de verdieping, mede gelet op de groene omgeving met ruime kavels, niet inpasbaar zou zijn in de omgeving. Door de PSA werd zelfs toegegeven dat de aanvraag niet zou leiden tot overdreven hinder naar de burelen toe.*

*In het verslag van de PSA werd aangegeven dat de Clemenceaustraat zich kenmerkt door vrijstaande en driegevel woningen, zodat niet kan worden ingezien waarom de aangevraagde woningen hiermee niet verenigbaar zou kunnen zijn. Bij de replieknota werd een fotodossier gevoegd waaruit blijkt dat in de omgeving woningen bestaan met een vergelijkbaar uitzicht en gabariet.*

*21. In de bestreden beslissing werd dan ook terecht geoordeeld dat de aangevraagde woning inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en dus verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening:*

*...*

*De vergunningverlenende overheid geeft een duidelijk beeld van de (onmiddellijke) omgeving die wordt gekenmerkt door ééengezinswoningen met twee bouwlagen met daarop een (zadel)dak. Door de verzoekende partij wordt niet aangetoond dat deze vaststelling foutief zou zijn.*

*Daarnaast wordt door de vergunningverlenende overheid aangegeven dat een gelijkaardige woning met twee bouwlagen en een zadeldak kan worden vergund. Er wordt gemotiveerd dat de woning een gelijkaardige grootte en hoogte heeft als de woningen in de omgeving. De vergunde woning heeft dezelfde kroonlijsthoogte als de woning van verzoekende partij, maar een iets hogere nokhoogte. Volgens verwerende partij is deze nokhoogte maar beperkt hoger en hierdoor nog steeds inpasbaar in de omgeving.*

*Door de verzoekende partij wordt niet aangetoond dat deze beoordeling van de goede ruimtelijke ordening manifest onredelijk zou zijn (quod certe non). Verzoekende partij toont niet aan dat de inpassing van de vergunde woning geen gelijkaardige grootteorde zou hebben dan deze in de omgeving. Nog minder wordt aangetoond dat een beperkt hogere nokhoogte manifest niet inpasbaar zou zijn in de omgeving.*

*Verzoekende partij ziet hier duidelijk over het hoofd dat er voor het bouwterrein geen verkavelingsvoorschriften of andere stedenbouwkundige regels gelden die zouden opleggen dat de bouwhoogte moet worden beperkt of dat nieuwe woningen absoluut niet hoger zouden mogen zijn dan bestaande woningen (hetgeen zeker niet het geval is).*

*Er kan in alle redelijkheid niet worden ontkend dat de woningen in de omgeving geen gelijkaardig gabariet en uitzicht hebben. Derhalve wordt niet aangetoond dat een iets hogere woningen, met een gelijke kroonlijsthoogte, absoluut niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

*Hierbij dient te worden benadrukt dat opmerking van verzoekende partij over de zgn. ‘esthetische waarde’ van het aangevraagde ook zuivere opportunitetskritiek uitmaakt. Zeker bij de afwezigheid van specifieke stedenbouwkundige voorschriften kan de vergunningverlenende overheid dienaangaande discretionair oordelen omtrent de inpasbaarheid van een woning in de omgeving (zie S. DE SOMER, “The built and the*

*beautiful: esthetische regulering in de ruimtelijke ordening en de rol van de rechter”, RW 2017-18, 1324).*

*22. De omstandigheid dat de aangevraagde woning volgens verzoekende partij “hoger en ruimer dan mijn woning” zou zijn doet allerm minst afbreuk aan de vaststelling dat verwerende partij de goede ruimtelijke ordening op een afdoende wijze heeft beoordeeld, hetgeen ook tot uiting komt in de motivering van de bestreden beslissing.*

*Het komt in geen geval de verzoekende partij toe haar eigen oordeel hieromtrent in de plaats te willen stellen van de beoordeling uitgevoerd door de verwerende partij die hierover als vergunningverlenend bestuursorgaan op discretionaire wijze oordeelt, onder voorbehoud van een marginale wettigheidstoetsing door Uw Raad. De verzoekende partij blijkt in essentie haar eigen visie te willen opdringen, hetgeen neerkomt op **loutere opportunitetskritiek** (zie RvVb 20 maart 2018, nr. RvVb/A/1718/0680, BVBA De Nieuwe Voorhaven).*

*...*

3.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar toelichtende nota:

*“ ...*

#### *“4.2 Eerste middel”*

*In punt 20 komen veel argumenteringen voor die niet steunen op concrete feiten die relevant zijn, maar op standpunten en besluiten die van de deputatie van de provincie Antwerpen afkomstig zijn.*

*In de laatste zin van punt 20 wordt wel naar iets concreet verwezen, nl. het fotodossier.*

*Dit dossier bestaat uit foto's van woningen uit de omgeving, maar er wordt niet aangegeven wat met elk van die foto's aangetoond wordt in verband met de betwiste gootte van de woningen in de omgeving (kroonlijsthoogte? nokhoogte? bouwdiepte?), waardoor ook niet kan nagegaan worden of er met deze foto's iets bewezen wordt.*

*Dit "fotodossier" heb ik pas kunnen inzien, op 7 mei 2018, bij de griffie van de Raad .*

*In punt 21 wordt geciteerd uit de rubrieken "Omgeving", "Toelichting" en "De woning is inpasbaar in de omgeving" en vervolgens wordt een standpunt weergegeven als dat luidt: "De vergunningverlenende overheid geeft een duidelijk beeld van de (onmiddellijke) omgeving die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met twee bouwlagen met daarop een (zadel)dak Door de verzoekende partij wordt niet aangetoond dat deze vaststelling foutief zou zijn." Het beeld dat de vergunningverlenende overheid, in haar rubriek "Omgeving" schetst klinkt echter anders:*

*"Het perceel is gelegen in een straat die volledig is ingekleurd op het gewestplan als woonlint. Langs beide zijden begint achter de woonzone het agrarisch gebied dat een open karakter heeft. De straat is bebouwd met **vrijstaande** eengezinswoningen, bestaande uit één of twee bouwlagen, met zadeldak. Er is een variatie in bouwstijlen: historische bakstenen woningen, en pastoriestijl domineren, maar er komen ook woningen voor met andere gevelinvullingen. "*

*Echter kan men op de foto's van het fotodossier van de tussenkomende partij en op de foto's van de verzoekende partij duidelijk zien dat er ook veel halfopen bebouwingen en rijwoningen voorkomen. Dit betekent dat de vergunningverlenende overheid niet goed op de hoogte was van de bestaande woningen in de omgeving en dus ook **niet uitgegaan is van werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.***

*In punt 21, vierde laatste alinea in de 2<sup>e</sup> zin wordt beweerd: "Verzoekende partij toont niet aan dat de inpassing van de vergunde woning geen gelijkaardige grootteorde zou hebben dan deze in de omgeving."*

*In mijn verzoekschrift op het einde van mijn argumentatie bij mijn eerste bezwaar ("eerste middel") heb ik aan de hand van foto's aangetoond dat de vergunde nieuwbouw groter is dan de woningen in de omgeving.*

*Punt 21 laatste alinea: Dit is een reactie tegen ingebeelde kritiek. **Nergens** in mijn bezwaarschrift aan het college van burgemeester en schepenen noch in mijn beroepsschrift aan de deputatie van de provincie Antwerpen noch in mijn verzoekschrift aan de Raad heb ik iets vermeld, laat staan bekritiseerd, dat te maken heeft met esthetische aspecten.*

*In punt 22 eerst alinea wordt gesteld:*

*"De omstandigheid dat de aangevraagde woning volgens de verzoekende partij "hoger en ruimer dan mijn woning" zou zijn doet allerm minst afbreuk aan de vaststelling dat verwerende partij de goede ruimtelijke ordening op een afdoende wijze heeft beoordeeld, hetgeen ook tot uiting komt in de motivering van de bestreden beslissing"*

*De hierin vermelde "mijn woning" is de woning rechts van de plaats waar de vergunde woning is gepland.*

*Aan de hand van de bouwplannen van de vergunde woning, die gevoegd zijn bij het administratief dossier, kan men duidelijk vaststellen dat de vergunde woning hoger en ruimer is dan de woning rechts. (zie bijlage 3; een uittreksel van de bouwplannen)*

*Dit is dus een concreet feit dat belangrijk is in mijn verzoekschrift en mag niet in twijfel getrokken worden door toevoeging van de woorden "zou zijn" zoals dit het geval is in hiervoor geciteerde tekst.*

*Verder wordt in voornoemd citaat door de tussenkomen de partij "vastgesteld" dat "verwerende partij de goede ruimtelijke ordening op een afdoende wijze heeft beoordeeld".*

*Volgens de principes van de Raad moet daartoe gesteund worden op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Wanneer men nagaat waarop de vergunningverlenende overheid zich baseerde om te beoordelen of de vergunde woning al dan niet te groot is, vindt men in haar besluit onder de rubriek "de woning is inpasbaar in de omgeving", dat zij de grootte van de vergunde woning vergelijkt met de grootte van de woningen in de omgeving. In de rubriek "Omgeving" heeft de vergunningverlenende overheid voor wat betreft de grootte van de woningen slechts **aandacht voor slechts één woning**: de woning gelegen op het perceel rechts van de aanvraag, namelijk de hoogste woning van de omgeving tot nog toe, de woning van de verzoeker. Dit betekent dat om na te zien of de woning van de aanvraag niet te groot is voor de omgeving er maar met één woning uit de omgeving vergeleken wordt namelijk de hoogste woning van de omgeving ( zie bijlage 5 aan mijn verzoekschrift aan de Raad : Op de foto van "huizen in de Clemenceaustraat richting noord" staat mijn huis vooraan in de rij en is hoger dan de huizen ernaast )*

*De "vaststelling" dat op een afdoende wijze werd geoordeeld houdt daarom geen stand, en een onderzoek door de Raad, om na te gaan of de verwerende partij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens en of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen blijft noodzakelijk.*

*In punt 22, 2<sup>e</sup> alinea wordt een mening verkondigd die praktisch zou betekenen dat ik geen recht meer heb, om op basis van concrete feiten en redelijke argumenten, aan de Raad te verzoeken om het besluit van de deputatie te onderzoeken en zo nodig te verbreken. Dat recht heb ik wel en wens er ook gebruik van te maken.*

*...*

4.

De tussenkomende partijen stellen nog het volgende in hun laatste schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*24. Verzoekende partij beweert dat hij het fotodossier slechts heeft kunnen inzien op de griffie van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Niets belette verzoekende partij om op de hoorzitting van de deputatie kennis te nemen van het fotodossier. Verzoekende partij had eventueel onmiddellijk na de hoorzitting van de deputatie een kopie kunnen opvragen van de stukken of inzage kunnen nemen in het administratief dossier, hetgeen klaarblijkelijk niet is gebeurd. Het staat hoe dan ook aan de partijen vrij om ook na de hoorzitting nog bijkomende stukken te bezorgen aan de overheid (zie RvS 5 juni 2008, nr. 183.800, Mortier)*

*Uit het fotodossier blijkt bovendien, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, dat de woning weldegelijk inpasbaar is in de omgeving. De omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen met twee bouwlagen met daarop een (zadel)dak. Zoals aangegeven in de bestreden beslissing gaat het zowel om viergevel-, driegevel- en tweegevelwoningen.*

*...*

*26. ...*

*In de toelichtende nota gooit verzoekende partij het dan weer over een andere boeg en wordt plotseling beweerd dat de bestreden beslissing zagezegd enkel rekening zou hebben gehouden met zijn eigen woning. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk het tegendeel – er werd rekening gehouden met alle woningen in de omgeving, waarna werd besloten dat de nieuwe woning inpasbaar is -, zodat de kritiek van verzoekende partij opnieuw van alle ernst is ontbloomt.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom zij voorbijgaat aan het andersluidende advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en dat de aanvraag niet afdoende getoetst werd op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

2.1.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. In dat geval behoort het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woongebied met landelijk karakter, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken en te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de ingediende bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen.

## 2.2.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Afhankelijk van de aard en de omvang van het aangevraagde, en in zoverre dit bij de beoordeling daadwerkelijk relevant is, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eveneens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving onderzoeken. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving – de naastliggende percelen in het bijzonder – die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

## 3.1.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen zijn geformuleerd aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te preciezer en zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt. Het gegeven dat de betrokken adviezen, opmerkingen of bezwaren niet punt voor punt moeten weerlegd worden, doet aan het bovenstaande geen afbreuk. De vergunningverlenende overheid moet aangeven of afdoende laten blijken waarom zij de argumentatie in het advies, hetzij in de bezwaren en opmerkingen, niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat derhalve niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

### 3.2.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals in de voorliggende aangelegenheid, in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Dit veronderstelt echter niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

### 4.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing voorbij gaat aan de vaststellingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die betrekking hebben op de ruimtelijke inpasbaarheid van de aangevraagde woning in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, in het bijzonder wat betreft de bouwdiepte, de nokhoogte en het aantal bouwlagen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overwoog in zijn verslag van 13 oktober 2016 het volgende hieromtrent:

“ ...

***De woning is groter dan gangbaar in de omgeving.***

*De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 17m, ook op verdieping. Deze diepte op verdieping is niet gangbaar in de omgeving, en is niet aanvaardbaar.*

*Het voorzien van een woning met 2,5 bouwlagen is vreemd aan de omgeving, maar is op zich aanvaardbaar als de buitenschil van de woning binnen de in de omgeving gangbare afmeting blijft. Dit is in voorliggende aanvraag echter niet het geval.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 8,48m (straatzijde) en 5,91m (achtergevel). De constructie heeft een zadeldak, over de volledige bouwdiepte van 17m. De helling bedraagt 30° (voorste dakvlak) en 45° (achterste dakvlak). De nokhoogte bedraagt 13,81m.*



*De kroonlijsthoogte aan straatzijde is hoger dan gangbaar in de omgeving. De woning rechts heeft echter dezelfde kroonlijst (echter wel maar onder twee verdiepingen).*

*De nokhoogte van 13,81m is veel hoger dan gangbaar in de omgeving, en is niet aanvaardbaar.*

*... ”*

De verwerende partij beantwoordt het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing als volgt:

*“ ...*

***De woning is inpasbaar in de omgeving.***

*De nieuwe woning heeft een bouwdiepte van 17 m, ook op de verdieping. Deze diepte zal echter geen significante impact hebben, aangezien het zicht op de voorgevel niet wijzigt, en de bebouwde oppervlakte op grondniveau niet toeneemt door het bouwen van 17m op verdieping.*

*...*

*Het bouw van een woning met 2,5 bouwlagen is aanvaardbaar omdat de afmetingen van de buitenschil van de woning niet overdreven zijn: de kroonlijsthoogte bedraagt 8,48m (straatzijde) en 5,91m (achtergevel), afmetingen die in dezelfde grootteorde zijn gelegen als de woningen in de omgeving. De constructie heeft een zadeldak, over de volledige bouwdiepte van 17m. De helling bedraagt 30° (voorste dakvlak) en 45° (achterste dakvlak). De nokhoogte bedraagt 13,81m. Deze maten zijn aanvaardbaar: de kroonlijsthoogte is identiek aan de woning rechts. De nokhoogte is hoger, maar het betreft een beperkte afwijking die geen significante impact op de omgeving heeft.*

*... ”*

De Raad is van oordeel dat de verwerende partij op een eerder vage en algemene manier de afmetingen van de woning motiveert, dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onder andere negatief adviseerde omwille van het feit dat de afmetingen bezwaarlijk als gangbaar en aanvaardbaar in de omgeving kunnen worden beschouwd. Het volstaat niet en het is met andere woorden volstrekt onzorgvuldig om met betrekking tot de inpasbaarheid van een woning met afwijkende afmetingen louter te stellen dat dergelijke afmetingen geen significante impact hebben op de omgeving of dat het een beperkte afwijking betreft.

De verwerende partij dient in tegendeel concreet en aan de hand van zekere en precieze gegevens na te gaan of de aangevraagde woning niet afwijkt van de in de omgeving bestaande woningen. Op grond van de in de bestreden beslissing opgegeven motivering kan de Raad niet oordelen of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid inzake de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend.

5.

De Raad dient dan ook vast te stellen dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening onvoldoende zorgvuldig heeft onderzocht en in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet afdoende heeft gemotiveerd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Overige middelen**

De overige middelen worden niet onderzocht aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Robrecht VAN POPPEL en mevrouw Michèle GYSELS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 oktober 2016, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning met kantoorruimte op een perceel gelegen te 2860 Sint-Katelijne-Waver en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 498A.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn 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 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER