

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1516/1461 van 23 augustus 2016  
in de zaak 1112/0684/A/1/0605

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partijen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 22 mei 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 15 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 25 november 2011 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een rijwoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De procespartijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 november 2012, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Bij tussenarrest van 2 februari 2016 vraagt de Raad de procespartijen met een aanvullende nota hun standpunt mee te delen met betrekking tot de impact van de beslissing van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen van 30 maart 2015 op de behandeling van de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij en de tussenkommende partijen dienen een aanvullende nota in.

De debatten zijn heropend op de zitting van 1 maart 2016, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaten Evi MEES en Ester JENNEN, die *loco* advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST verschijnen voor de verzoekende partij, en advocaat Christophe SMEYERS, die *loco* advocaat Yves LOIX verschijnt voor de tussenkommende partijen, zijn 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.

### **III. TUSSENKOMST**

1.

███ verzoeken met een aangetekende brief van 12 juli 2012 in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 24 juli 2012 geoordeeld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkommende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

De verzoekende partij betwist in haar toelichtende nota het belang van de tussenkommende partijen.

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De tussenkommende partijen stellen met betrekking tot hun belang om tussen te komen:

“ ...

*Beide verzoekende partijen in tussenkomst zijn eigenaar en bewoner van het pand gelegen aan de [REDACTED] (stuk 2) Dit pand grenst aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Voorliggende procedure werd door verzoekende partij ingesteld wegens het ingewilligde beroep van cliënten bij de Deputatie van de provincie Antwerpen. Het belang van verzoekende partijen in tussenkomst is bijgevolg evident.*

*...*

2.

De verzoekende partij betwist als volgt het belang van de tussenkomende partijen om tussen te komen:

*“ ...*

*Welnu, het staat vast dat in casu het vergunningsbesluit (het bestreden besluit) het door tussenkomende partijen ingediende administratief beroep inwilligt en de door verzoekende partij aangevraagde stedenbouwkundige vergunning weigert.*

*Verzoekende partij ziet niet in welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder tussenkomende partijen zouden kunnen ervaren van een vergunningsbeslissing waarin wordt besloten tot weigering van een stedenbouwkundige vergunning waartegen zij zich verzet hebben. Het spreekt voor zich dat zulk een besluit geen enkel nadeel inhoudt voor tussenkomende partijen maar enkel voordelen.*

*Uit de uiteenzetting van de argumentatie dienaangaande door tussenkomende partijen blijkt integendeel dat zij hun belang trachten te putten uit de mogelijkheid dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen het bestreden besluit zou vernietigen, waarna alsnog de mogelijkheid zou bestaan dat verzoekende partij een vergunning zou verkrijgen na een eventuele heroverweging. Zo wordt op p.6 van het verzoekschrift tot tussenkomst uitdrukkelijk gesteld: “Aangezien door de realisatie van de aanvraag de woning van tussenkomende partijen in aanzienlijke mate van luchttoevoer en lichtinval wordt beroofd,...”. Het is slechts in deze veronderstelling dat de door tussenkomende partijen aangehaalde hinderaspecten kunnen gekaderd worden.*

*Deze argumentatie gaat uiteraard in het geheel niet op. Niet alleen gaat het hier immers om een belang gesteund op louter hypothetische veronderstellingen naar de toekomst toe, bovendien vloeit deze omschrijving van het belang door tussenkomende partijen niet voort uit de bestreden beslissing maar uit het louter bestaan van de decretale regeling inzake annulatieberoepen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Zulk een belang voldoet niet aan de uitdrukkelijke voorwaarden, zoals bepaald in artt. 4.8.19., §1 jo. 4.8.16, §1, 3° VCRO.*

*Bovendien dient er op te worden gewezen dat, zelfs indien principieel zou aanvaard worden dat tussenkomende partijen hun belang kunnen steunen op de hypothetische mogelijkheid dat na vernietiging van het bestreden besluit alsnog een vergunning zou worden verleend – quod non-, tussenkomende partijen dan nog geen belang hebben bij hun tussenkomst, vermits de aangehaalde hinder en nadelen tegen voormelde hypothetische “vergunning na heroverweging na vernietiging” de facto onbestaande zijn.*

*Zo blijkt uit het bovenstaande overduidelijk dat tussenkomende partijen hun belang bij de tussenkomst uitsluitend verantwoorden onder verwijzing naar de toestand van nabuurschap waarin zij verkeren ten opzichte van verzoekende partij.*

*In dit verband dient er echter uitdrukkelijk op te worden gewezen dat de rechtspraak van de Raad van State waarin genoegzaam wordt genomen met het loutere feit dat er nabuurschap is om automatisch een belang te aanvaarden, niét gehuldigd wordt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*Volgens de recente doch nu reeds vaststaande rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is de loutere bewering dat men eigenaar/bewoner is van een onroerend goed dat “grenst aan” een onroerend goed waarop een vergunningsbetwisting betrekking heeft, niét automatisch betekent dat men ook hinder of nadeel ondervindt/kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Men moet integendeel op deugdelijke wijze aantonen en hard maken dat de vergunningsbeslissing daadwerkelijk hinder of nadelen berokkent of kan berokkenen.*

*Welnu, los van hetgeen hierboven reeds werd uiteengezet betreffende het feit dat het bestreden besluit aan tussenkomende partijen geen hinder kan veroorzaken nu dit besluit hun georganiseerd administratief beroep ingewilligd heeft, stelt verzoekende partij vast dat tussenkomende partijen bij de uiteenzetting van hun belang in hun verzoekschrift tot tussenkomst geen enkel argument opwerpen, laat staan dat zij aantonen, op grond waarvan zij hinder of nadelen zouden ondervinden en welke hinder dit dan ook wel zou zijn. Zoals reeds aangetoond, beperken tussenkomende partijen zich in dit verband tot een loutere verwijzing naar hun hoedanigheid als burens van verzoekende partijen, zonder meer. Zulk een motivering van het belang volstaat niet.*

*In het feitenrelaas en in de bespreking van het eerste middel tenslotte, verwijzen tussenkomende partijen nog naar een vermeend gebrek aan natuurlijk licht en lucht waarmee zij zouden geconfronteerd worden door de realisatie van het project van verzoekende partij alsook naar de zogezegde gezondheidsschade waarmee zij ten gevolge hiervan zouden geconfronteerd worden. In de mate dat deze verwijzingen in het feitenrelaas en in de bespreking van het eerste middel al zou kunnen aanvaard worden als een ontvankelijke uiteenzetting van het belang dat zij zouden hebben bij hun tussenkomst – quod certe non -, dan nog kunnen deze verwijzingen niet worden aanvaard als een juiste, deugdelijke en onderbouwde uiteenzetting van hun belang.*

*In de eerste plaats dient immers te worden opgemerkt dat tussenkomende partij géén enkel stuk bij hun verzoek tot tussenkomst voegen om de uiteenzetting van hun vermeend belang te staven. Zij beperken zich tot het formuleren van een aantal nietszeggende gemeenplaatsen betreffende het zogezegd volledig wegvallen van licht en lucht en koppelen hieraan in een beweging het “gevolg” (sic) dat zij hierdoor gezondheidsschade zouden (kunnen) oplopen, zonder dit ook maar op enigerlei wijze aannemelijk te maken aan de hand van duidelijke en pertinente stukken. Alleen al om deze reden kan aan de beweringen van tussenkomende partijen betreffende dit vermeend gebrek aan licht en lucht geen enkel geloof gehecht worden en dient hun tussenkomst als onontvankelijk te worden verworpen.*

*Dit gebrek aan dienstige stukken ter ondersteuning van het vermeende belang in hoofde van tussenkomende partijen valt overigens gemakkelijk te verklaren, nl. doordat de beweerdte hinder die zij menen te (zullen) ondervinden in feiten onbestaande is en al evenmin in de toekomst te vrezen valt.*

*In tegenstelling tot wat tussenkomende partijen in hun bespreking van het eerste middel ook mogen beweren, dient de bestaande koker immers helemaal niet als “licht- en luchtkoker” voor het voorzien van licht en lucht “in talrijke kamers die aansluiting vinden” op*

de trappenhal. De aanwezige raamopeningen bestaan integendeel uit dik, mat en ondoorzichtig glas, zodat de intensiteit van het licht en de lucht dat hierdoor wordt aangevoerd verwaarloosbaar is. Om deze redenen zal het dichtbouwen van de raamopeningen en van de koker dus geenszins tot onoverkomelijke gebruikshinder of gezondheidshinder leiden.

Hetzelfde geldt voor de beweerde hinder die tussenkomende partijen zagezegd zouden leiden bij het wegvallen van het natuurlijk zonlicht. Ook hier geldt immers dat uit de aard van de bestaande koker (lang en smal tot op de eerste verdieping van de woningen) voortvloeit dat de intensiteit van het zonlicht dat door de koker zou worden opgevangen te verwaarlozen is en zeker niet van die aard is dat dit niet op een andere manier kan worden gecompenseerd. Het is immers niet omdat het bouwen van zulk een luchtkoker voorzien was ten tijde van de bouw van de woning, dat dit vandaag de dag nog aangewezen laat staan noodzakelijk zou zijn. Gelet op de stand van de techniek op de dag van vandaag en op de enorme evoluties die op dit vlak gemaakt zijn sinds de bouw van de woningen aan de [REDACTED] behoeft het geen betoog dat er thans veel betere en efficiëntere technieken beschikbaar zijn om op een milieu- en gebruiksvriendelijke vriendelijke manier in verlichting en verluchting te voorzien, zonder dat de bewoners hierdoor hinder zouden ondergaan of zonder dat afbreuk zou worden gedaan aan de gezondheid van de bewoners.

Bovendien kan ook geen geloof gehecht worden aan de bewering van tussenkomende partijen dat de lichtkoker nog andere kamers zou verlichten buiten de centrale traphal. Op de (overigens enige) foto's die zij plakken in hun verzoekschrift tot tussenkomst is immers enkel de kwastieuze brede traphal te zien, waarop overigens ook duidelijk zichtbaar is hoe deze trappenhal fysiek gescheiden is van de overige (beweerde leef)ruimtes door middel van muren en deuren. Ook in dit verband weze het herhaald dat tussenkomende partijen wel beweren dat ook andere (leef)ruimtes verlicht worden via de koker in de trappenhal maar nalaten dit aannemelijk te maken, laat staan te bewijzen, aan de hand van foto's of bv. een plan van de indeling van hun woning. In dezelfde zin verliezen tussenkomende partijen kennelijk uit het oog dat de inval van licht en lucht evident verzekerd wordt door de ramen aan de voorzijde en de achterzijde van hun woning, zodat hun betoog onjuist en ongeloofwaardig is.

Om al de bovenstaande redenen, nl. (1) geen nadelen die rechtstreeks voortvloeien uit het besluit dat hun beroep inwilligt, (2) geen nadeel uit het nabuurschap en (3) geen (bewijs van) nadelen in concreto, dient het verzoekschrift tot tussenkomst als onontvankelijk te worden verworpen.

...

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Volgens de verzoekende partij kunnen de tussenkomende partijen geen nadeel ondervinden van de bestreden weigeringsbeslissing en vermelden de tussenkomende partijen in hun verzoekschrift tot tussenkomst geen enkel argument met betrekking tot hun belang bij de tussenkomst.

Om bij de Raad ontvankelijk een verzoek tot tussenkomst te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.19, §1 VCRO, in samenlezing met artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, dat de tussenkomende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing.

De tussenkomende partijen zijn de indieners van het administratief beroep bij de verwerende partij en na hun administratief beroep heeft de verwerende partij, anders dan het college van burgemeester en schepenen, aan de tussenkomende partijen een vergunning geweigerd.

De tussenkomende partijen kunnen, als gevolg van deze weigeringsbeslissing, geen rechtstreekse hinder of nadelen ondervinden; de verwerende partij heeft het door de tussenkomende partijen ingesteld administratief beroep immers ingewilligd, zodat de tussenkomende partijen zo als het ware reeds voldoening bekomen hebben.

De tussenkomst kan echter ook gebeuren om de bestreden beslissing van/en de verwerende partij te ondersteunen door de middelen van de verzoekende partij te weerleggen. Het door de verzoekende partij bij de Raad ingesteld jurisdictioneel beroep tegen de bestreden weigeringsbeslissing kan immers leiden tot de vernietiging ervan.

Daaruit blijkt dat de tussenkomende partijen belang hebben om tussen te komen, omdat zij willen dat de Raad het jurisdictioneel beroep tegen de weigeringsbeslissing verwerpt. Hierover anders oordelen leidt tot een onevenredige beperking van het recht op toegang tot de administratieve rechter.

De Raad verwerpt dan ook de exceptie van de verzoekende partij.

2.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

#### **IV. FEITEN**

Op 7 september 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een rijwoning”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 12 mei 2010 heeft de verwerende partij, na administratief beroep, een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het verbouwen van een rijwoning. De verzoekende partij heeft tegen deze weigeringsbeslissing jurisdictioneel beroep ingesteld, dat bij de Raad gekend is onder het rolnummer 2010/0631/A/1/0586. Bij arrest nr. RvVb/A/1516/1275 van 28 juni 2016 heeft de Raad dat beroep tot vernietiging verworpen.

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

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen’, vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening Bouwcode, goedgekeurd met een besluit van de gemeenteraad van de stad Antwerpen van 25 oktober 2010 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 25 maart 2011 (hierna de bouwcode genoemd).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 18 september tot en met 18 oktober 2011, dienen de tussenkomende partijen het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 28 oktober 2011.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 25 november 2011 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij:

“ ...

*In de huidige situatie zorgt de centrale luchtschacht voor natuurlijke verlichting en verluchting in zowel de traphal van [REDACTED] als in de traphal van het buurpand [REDACTED]. De luchtschacht wordt niet benut om andere ruimtes dan de traphal van daglicht te voorzien. Bijgevolg brengt het dichtbouwen van deze schacht de leefkwaliteit van de aangrenzende ruimtes niet in het gedrang. De bestaande luchtschacht situeert zich op slechts 5 meter afstand achter de voorgevellijn van het pand en voorziet in een bouwdiepte van 5,16 meter. De beoogde uitbreiding is niet storend voor de omgeving en vanuit stedenbouwkundig standpunt aanvaardbaar.*

...”

De tussenkomende partijen tekenen tegen deze beslissing op 17 januari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 maart 2012 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 12 maart 2012 beslist de verwerende partij op 15 maart 2012 als volgt het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

*De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de Bouwcode, inzonderheid art. 28 en 29 inzake de minimale lichtinval en luchttoevoer.*

*Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht. De lichtdoorlatende oppervlakte van deze opening is minimaal 10% van de brutovloeroppervlakte van de ruime en minimum 1m<sup>2</sup>. Deze opening moet bovendien direct uitmonden in de open lucht. Dakkoepels tellen echter niet mee bij de daglichtberekening (art. 28).*

*In casu heeft de keuken geen lichtdoorlatende opening die direct uitmondt in de open lucht. De keuken is zelfs volledig afgesloten van de eetkamer en het salon. Zowel de traphal en de aanpalende ruimten op de 3 verdiepingen van de woning van beroepers, als de nieuwe keuken van de aanvrager hebben door het dichtmaken van de licht- en luchtschacht geen rechtstreekse daglichttoetreding meer.*

*De aanvrager geeft zelf aan dat de Bouwcode op vlak van licht en lucht zelfs strenger is dan de vorige stedenbouwkundige verordening van de stad en vraagt voor dit artikel een afwijking. Van voornoemde bepalingen kan echter geen afwijking worden toegestaan. De*

*Bouwcode benadrukt immers dat licht en lucht aanzien worden als basiskwaliteiten voor elke verblijfsruimte en legt daarom duidelijk randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en luchttoevoer.*

*Voorts wordt de keuken van de aanvraag ook niet op natuurlijke wijze geventileerd en bestaat er geen opening die direct uitmondt in de open lucht (art. 29).*

*Ook de deputatie heeft naar aanleiding van vorige aanvraag geoordeeld dat de aanvraag strijdig is met de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft verlichting en verluchting.*

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

*Uit de strijdigheid met de Bouwcode voor wat betreft de minimale lichtinval en luchttoevoer blijkt de negatieve woonkwaliteit voor beide woningen. Voldoende daglichttoetreding en ventilatie zijn immers de basisvoorwaarden voor de gezondheid van de bewoners en voor een minimum verblijfskwaliteit van elke woning. Hieruit volgt de onverenigbaarheid met de criteria inzake de goede ruimtelijke ordening en meer bepaald de hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot.*

*Vermits in de gemene muur alle ramen op de 3 verdiepingen worden dichtgemaakt, zal de woonkwaliteit en het gebruiksgenot van het buurpand sterk verminderen. Niet alleen de centrale open traphal maar ook de aanpalende kamers in het middenste gedeelte van de zeer diepe woning zullen zeer donker worden. De hinder die deze aanvraag voor het aanpalende pand met zich meebrengt, is vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar.*

*Deputatie heeft in een vorig bouwberoep op 12 mei 2010 eveneens geoordeeld dat de vergunning moet worden geweigerd omwille van bovengenoemde redenen. Tegen deze beslissing van de deputatie werd een hoger beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingesteld. Aangezien het om dezelfde aanvraag gaat en de procedure bij de Raad nog steeds lopende is, is er geen reden om van de eerdere motivering af te wijken.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

### **A. Eerste middel**



## Standpunt van de partijen

1.

In haar eerste middel roept de verzoekende partij als volgt de schendingen in van “de artt. 1.1.2., 13°; 4.3.1., §1, 1°, a); 4.3.1., §1, tweede lid; 4.4.1., §1; 4.7.21, §1; 4.7.22 en 4.7.23., §1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO); van de artt. 28 en 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Bouwcode" van de stad Antwerpen zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 25 oktober 2010; van de artt. 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (Formele motiveringswet); van de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur (ABBB), inzonderheid het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel alsook het vertrouwensbeginsel en van het "patere legem"-beginsel; ... ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag en ... machtsoverschrijding.”:

“ ...

*Doordat, eerste onderdeel, verwerende partij in het bestreden besluit de aanvraag van verzoekende partij ten onrechte weigert omdat deze aanvraag zagezegd niet zou voldoen aan de bepalingen van de Bouwcode, inzonderheid art. 28 en 29 inzake de minimale lichtinval en luchttoevoer;*

*Dat verwerende partij in dit verband - met betrekking tot het vermeend gebrek aan luchttoevoer - meer bepaald ten onrechte beweert dat de keuken van de aanvraag niet op natuurlijke wijze geventileerd zou worden en er geen opening zou bestaan die direct uitmondt in de open lucht (art. 29 bouwcode);*

*Dat verwerende partij in dit verband - met betrekking tot het vermeend gebrek aan lichtinval tevens meer bepaald ten onrechte beweert dat de keuken van de aanvraag geen lichtdoorlatende opening zou hebben die direct uitmondt in de open lucht en dat deze keuken zelfs volledig zou afgesloten zijn van de eetkamer en het salon (art. 28 bouwcode);*

*Dat in dit verband tenslotte volstrekt ten onrechte worden beweerd dat geen afwijking zou kunnen toegestaan worden van de bepalingen van de bouwcode in verband met licht en lucht (artt. 28 en 29) nu de bouwcode zagezegd zou benadrukken dat licht en lucht basiskwaliteiten zouden zijn voor elke verblijfsruimte.*

*En doordat, tweede onderdeel, verwerende partij bovendien de bestreden beslissing onder meer op dit vlak niet, of minstens onvolledig, onvoldoende en zeker niet afdoende heeft gemotiveerd, onder meer mede rekening houdende met de argumentatie die verzoekende partij heeft doen gelden in zijn stedenbouwkundige nota gevoegd bij het aanvraagdossier alsook in zijn replieknota die werd neergelegd op de hoorzitting dd. 12 maart 2012;*

*Terwijl, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid op grond van art. 4.3.1., §1, 1°, a) VCRO een vergunning slechts dient te weigeren als, en alleen als, het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en slechts voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;*

*Dat art. 4.4.1., §1 VCRO immers uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften onder meer, met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen;*

*Dat, volgens art. 1.1.2., 13° VCRO, onder het begrip "stedenbouwkundig voorschrift" dient begrepen te worden "een reglementaire bepaling, opgenomen in: a) een ruimtelijk uitvoeringsplan, b) een plan van aanleg [én], c) een stedenbouwkundige verordening, of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecotirdineerd op 22 oktober 1996";*

*Dat, zelfs indien door de vergunningsaanvrager geen afwijking van de bestaande stedenbouwkundige voorschriften zou gevraagd zijn, art. 4.3.1., §1, tweede lid VCRO bovendien nog voorziet in de mogelijkheid voor het vergunningverlenend bestuursorgaan (ook het vergunningsverlenend bestuursorgaan in de fase van administratief beroep) om zelf de vergunning af te leveren wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen;*

*Dat in dit verband van een normaal en zorgvuldig optredende vergunningverlenende overheid redelijkerwijze mag verwacht worden dat zij, bij de beoordeling van de vraag of een aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften, dan wel of een afwijking van deze voorschriften kan verleend worden en/of voorwaarden moeten opgelegd worden, zorgvuldig te werk gaat en in ieder geval uitgaat van de rechtens vereiste correcte feitelijke en juridische grondslag;*

*Dat verwerende partij zich in casu echter ten onrechte niet heeft gehouden aan voormelde beginselen en zodoende de hoger vermelde bepalingen heeft geschonden, door - met betrekking tot de aanvraag van verzoekende partij - te oordelen dat deze niet in overeenstemming zou zijn met de artt. 28 en 29 van de Antwerpse Bouwcode inzake licht en lucht of minstens dat van deze bepalingen zagezegd niet zou kunnen afgeweken worden.*

*Overwegende dat te dezen namelijk uit de bouwplannen gevoegd bij de vergunningsaanvraag blijkt dat - wat de vereisten uit de Bouwcode betreft inzake de verluchting van verblijfsruimten - er wel degelijk voldaan is aan deze vereisten ten aanzien van de op de eerste verdieping nieuw te bouwen keuken;*

*Dat in de toelichting bij de artt. 28 en 29 van de Bouwcode immers uitdrukkelijk vermeld wordt dat verluchting niet noodzakelijk rechtstreeks dient te gebeuren doch ook via een ventilatiesysteem mag gebeuren; dat te dezen op het plan "eerste verdieping, nieuwe toestand" van de aanvraag van verzoekende partij duidelijk een ventilatiesysteem aangeduid staat, zodat het ontbreken van een rechtstreekse opening voor verluchting geen weigeringsmotief kon uitmaken (zie stuk 22 en administratief dossier);*

*Dat niettegenstaande het voorgaande het vermeend gebrek aan rechtstreekse verluchting ten onrechte wel degelijk als weigeringsmotief gehanteerd wordt door verwerende partij in het bestreden besluit, zij het zonder enige verdere toelichting of verwijzing naar de tekst van de bouwcode; dat, in de mate dat verwerende partij zich met betrekking tot dit weigeringsmotief zou aansluiten bij wat de cs. [REDACTED] ten onrechte in hun administratief beroepschrift beweerden, nl. dat een ventilatiesysteem zagezegd enkel in geval van passiefbouw zou toegelaten zijn, dit evenmin opgaat, nu de toelichting bij art. 29 in de Antwerpse Bouwcode luidt als volgt (zie stuk 22): (...)*

*Overwegende dat, wat de vereisten van de Bouwcode inzake licht betreft, verzoekende partij in de stedenbouwkundige nota bij het aanvraagdossier had aangetoond dat in casu überhaupt geen openingen voor rechtstreeks licht kunnen voorzien worden in zijn woning, nu deze een reeds sinds lang bestaande en vergunde woning betreft in een straat met aaneengesloten bebouwing; dat het dan ook onmogelijk is om in deze bestaande en vergunde woning een opening in de zijmuren te maken voor rechtstreeks licht en lucht, noch om de keuken elders in de woning te voorzien, waar eventueel wel een opening zou gemaakt kunnen worden;*

*Dat net om deze reden verzoekende partij in zijn vergunningsaanvraag uitdrukkelijk gevraagd heeft dat, na organisatie van een openbaar onderzoek, een afwijking zou verleend worden van dit artikel 28 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Bouwcode", met toepassing van boven vermeld art. 4.4.1. VCRO;*

*Dat het namelijk evident is dat de toestand zoals deze is aangeduid op de bouwplannen bij onderhavige vergunningsaanvraag een aanmerkelijke verbetering is ten opzichte van de thans bestaande toestand alsook ten aanzien van de toestand zoals deze in de eerste (door de Deputatie geweigerde) vergunningsaanvraag voorzien was;*

*Dat, zoals op het plan "Eerste verdieping, bestaande toestand" te zien is, centraal in de woning op de eerste verdieping een vide te zien is (links van de trappenhal) alsook een bestaande kleine keuken (achter de trappenhal); dat deze bestaande kleine keuken volledig afgesloten is van rechtstreeks licht en lucht, vermits hierin geen enkele rechtstreekse opening voorzien is en zij ook niet uitgeeft op een andere kamer die wel rechtstreeks verlicht of verlucht is; dat op het plan "Eerste verdieping, nieuwe toestand" van de eerste bouwaanvraag van de bouwheer, hetzelfde geldt met betrekking tot de keuken die verzoekende partij toen wenste te plaatsen na dicht bouwen van de vide op het eerste verdiep (zie administratief dossier);*

*Dat verzoekende partij met onderhavige aanvraag daarentegen enerzijds de bestaande kleine en afgesloten keuken wenst te vervangen door een berging en anderzijds de vide op het eerste verdiep te vervangen door een grotere keuken die, via een brede (2,45m) glazen (en dus doorzichtige) schuifdeur toegang geeft op de natuurlijk (via dakkoepel) verlichtte trappenhal (zie administratief dossier);*

*Dat in onderhavige aanvraag dezelfde keuken, na een voorbespreking van het dossier met de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, voorzien werd van een rechtstreekse aansluiting met en toegang tot de bestaande eetkamer op de eerste verdieping, zodat de keuken ook via deze weg voldoende lucht en licht zou kunnen opnemen nu de bestaande eetkamer op haar beurt zelf van licht en lucht voorzien wordt via het grote voorgevelvenster; dat dit duidelijk te zien is op de door de stad Antwerpen voor goedkeuring afgestempelde en ondertekende bouwplannen; dat dit voor zover als nodig nog uitdrukkelijk mondeling bevestigd werd op de hoorzitting voor de Deputatie van 12 maart 2012 en daarna schriftelijk per brief door een drager afgeleverd aan de Deputatie, eveneens op 12 maart 2012 (zie administratief dossier); dat niettemin in het bestreden besluit volstrekt ten onrechte wordt geponeerd dat de nieuw te bouwen keuken volledig zou afgesloten zijn van de eetkamer; dat één en ander vanzelfsprekend getuigt van een onzorgvuldige voorbereiding van het dossier door verwerende partij (zie stuk 16);*

*Dat het in ieder geval zonneklaar is dat deze wijziging een aanzienlijke verbetering van de leefomstandigheden met zich brengt, in vergelijking met de bestaande toestand; dat met deze plannen immers niet alleen meer ruimte gecreëerd wordt om op een comfortabele en veilige manier te koken, maar dat deze keuken eveneens op voldoende wijze voorzien*

*wordt van lichtinval, doordat het buitenlicht via de dakkoepel (zie plan "zolderverdieping, bestaande en nieuwe toestand" - administratief dossier) door de glazen schuifdeur in de keuken kan vallen;*

*Dat het voor zich spreekt dat met dit ontwerp een evenwichtig compromis bereikt is tussen de verbouwingmogelijkheden aan een reeds lang bestaande en vergunde herenwoning in een straat met aaneengesloten bebouwing enerzijds, en de redelijke vereisten van leefkwaliteit en wooncomfort anderzijds; dat in ieder geval vast staat dat de huidige bouwplannen voldoen aan de geest van de nieuwe gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Bouwcode" van de stad Antwerpen, zodat om deze redenen in casu zonder probleem kon en kan worden afgeweken van art. 28 van voormelde Bouwcode, met toepassing van art. 4.4.1. VCRO of minstens voorwaarden konden en kunnen worden opgelegd om de vermeende strijdigheid met het recht te regulariseren;*

*Dat het dan ook een raadsel is op grond waarvan in het bestreden besluit ten onrechte geoordeeld wordt dat van voormelde bepalingen inzake licht- en luchttoevoer niet zou afgeweken kunnen worden; dat, in tegenstelling tot wat in het bestreden besluit ten onrechte gesuggereerd wordt, het gegeven dat de Bouwcode zou benadrukken dat licht en lucht aanzien zouden worden als zijnde "basiskwaliteiten" voor elke verblijfsruimte in dit verband niets ter zake doet, nu - zoals hoger aangetoond - de aanvraag van verzoekende partij wel degelijk voldoet aan de geest van de vereisten van de bouwcode; dat de tekst van de artt. 28 en 29 Bouwcode nergens expressis verbis verbieden dat zou afgeweken worden voor de voorschriften die hierin vervat zitten, zodat met betrekking tot de afwijkingsmogelijkheid van stedenbouwkundige voorschriften enkel moet teruggegrepen worden naar art. 4.4.1. VCRO waarin zulke afwijkingsmogelijkheden uitdrukkelijk zijn toegelaten, ook voor wat betreft stedenbouwkundige voorschriften vervat in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zoals de Antwerpse Bouwcode;*

*Dat wanneer in weerwil van het voorgaande door verwerende partij halsstarrig wordt vastgehouden aan de letterlijke bepalingen van de Bouwcode dit kennelijk onredelijk en kennelijk onzorgvuldig is nu dit er de facto op neer zou komen dat verzoekende partij geconfronteerd wordt met een bouwverbod, hetgeen uiteraard niet de bedoeling kan zijn;*

*En terwijl, tweede onderdeel, één en ander bovendien des te meer klemmt nu verzoekende partij in het kader van onderhavige vergunningsprocedure reeds in extenso heeft gewezen op de problematiek omtrent hoger vermelde bepalingen uit de Antwerpse bouwcode inzake verlichting en verluchting van verblijfsruimtes, doch dat verwerende partij hier bij het nemen van de bestreden beslissing volledig aan voorbij is gegaan;*

*Dat verzoekende partij namelijk zowel in de stedenbouwkundige nota gevoegd bij het aanvraagdossier, als in de replieknota neergelegd tijdens de hoorzitting voor verwerende partij er reeds op had gewezen dat de kwestieuze vergunningsaanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de voorschriften van de Antwerpse Bouwcode (zie stukken 17 en 20);*

*Dat verzoekende partij tenslotte al deze elementen nogmaals mondeling heeft opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting voor verwerende partij;*

*Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep door één der partijen; dat er in zulk een*

*geval immers onmiskenbaar sprake is van een verzwaring van de formele motiveringsplicht (...));*

*Dat dit in casu des te meer geldt nu de decretale regels inzake de vergunningverlening, en meer bepaald de artt. 4.7.21, §1, 4.7.22 VCRO en 4.7.23., §1 VCRO expliciet voorschrijven dat verwerende partij in het kader van een georganiseerd administratief beroep de vergunningsaanvraag (1) terug in zijn volledigheid onderzoekt en een beslissing neemt (2) op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en desgevallend (3) na de betrokken partijen gehoord te hebben tijdens een hoorzitting;*

*Overwegende dat verzoekende partij echter tot zeer grote verbazing en ontzetting diende vast te stellen dat verwerende partij het administratief beroep tegen de beslissing van de stad Antwerpen dd. 25 november 2011 ondanks de uitvoerig uiteengezette argumentatie in de stedenbouwkundige nota en in de replieknota van verzoekende partij toch ingewilligd heeft en dit op grond van de hoger vermelde foutieve en bovendien onvolledige motivering op het vlak van de bepalingen van de Antwerpse Bouwcode die betrekking hebben op de licht- en luchttoevoer in verblijfsruimten; dat verzoekende partij, sterker nog, diende vast te stellen dat de stedenbouwkundige nota en de replieknota zelfs niet eens worden vermeld in het bestreden besluit, laat staan dat de inhoud hiervan wordt besproken en beoordeeld op haar merites (zie stuk 16);*

*Dat het geen betoog behoeft dat verwerende partij, door op zulke wijze om te springen met de argumentatie aangereikt door verzoekende partij, het decretaal recht van verzoekende partij om gehoord te worden alsook haar eigen verplichting van een eenzijdige bestuurlijke rechtshandeling op afdoende wijze te motiveren op manifeste wijze heeft miskend;*

*Dat het organiseren van een hoorzitting naar aanleiding van een bouwberoep om vervolgens op geen enkele manier te verwijzen naar de argumentatie die op deze hoorzitting naar voren werd gebracht, laat staan dat hiermee rekening zou worden gehouden, het nut van zulk een hoorzitting uiteraard tot nul herleidt;*

*Dat verwerende partij een eigen onderzoek dient te doen, nu het uiteindelijk verwerende partij is die op grond van art. 4.7.21 VCRO de principiële bevoegdheid heeft om als vergunningverlenende overheid in administratief beroep uiteindelijk te oordelen of een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden of niet;*

*Dat het bestreden besluit in casu echter niet meer is dan louter knip-en-plakwerk van de argumentatie van de cs. [REDACTED] en van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;*

*Dat verwerende partij de argumentatie van verzoekende partij bij de behandeling van het bouwberoep niet is tegemoet getreden en zich integendeel er zich mee vergenoegd heeft om de argumentatie van de cs. [REDACTED] het verslag van de PSA klakkeloos over te nemen;*

*Dat, door zonder meer en op foutieve wijze vast te stellen dat de aanvraag van verzoekende partij niet in overeenstemming zou zijn met de bepalingen van de Bouwcode en zonder dat hier zagezegd van afgeweken zou kunnen worden, dit in weerwil van de argumentatie en stukken die verzoekende partij tijdens de vergunningsprocedure in eerste administratieve aanleg waaronder de hoorzitting - naar voren heeft gebracht, het bestreden besluit de in dit middelonderdeel opgeworpen bepalingen en beginselen geschonden heeft;*  
...

2.

De tussenkomende partijen antwoorden:

“ ...

25. Het standpunt van verzoekende partij kan niet worden gevolgd. In wat volgt zal worden aangetoond dat 1) de deputatie terecht mocht oordelen dat een afwijking op de bepalingen van de bouwcode niet diende toe te staan, en 2) de beperkte wijzigingen aan de plannen hieraan geen afbreuk doen, en 3) het bestreden besluit hierover een afdoende motivering bevat.

1) Geen afwijking mogelijk

26. Sinds 25 oktober 2010 werd de nieuwe bouwcode goedgekeurd door de Gemeenteraad van de Stad Antwerpen. Op 25 maart 2011 werd deze gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Voorliggende aanvraag dient bijgevolg te voldoen aan de nieuwe vereisten opgelegd door deze verordening.

27. Verzoeker merkte in zijn stedenbouwkundige nota, gevoegd bij zijn stedenbouwkundige aanvraag, terecht op dat de bepalingen omtrent minimale lichtinval en luchttoevoer strenger zijn geworden t.o.v. de vorige versie van 31 mei 1986. Algemeen genomen wordt over een afdoende lichtinval en luchttoevoer volgende zaken vooropgesteld: (...)

28. In de nieuwe bouwcode wordt des te meer het belang van minimale licht en luchttoevoer benadrukt. Voorliggende aanvraag voldoet duidelijk niet aan deze vereisten.

Enkel wat betreft de lichtinval werd door verzoeker om een afwijking in het kader van art. 4.4.1 VCRO verzocht.

29. In wat volgt zullen tussenkomende partijen aantonen dat zowel een afwijking betreffende lichtinval als een afwijking betreffende luchttoevoer noodzakelijk maakt.

Bovendien zal worden aangetoond dat verwerende partij terecht geoordeeld heeft dat een afwijking op art. 28 en 29 van de bouwcode allerminst wenselijk is/was.

➔ Minimale lichtinval vereist

30. Art. 28 van de bouwcode luidt als volgt: (...)

31. De aanvraag van verzoekers voldoet niet aan de vereisten van deze bepaling. Nergens wordt in de nieuwe op te richten keuken een uitmonding voorzien in open lucht. Bovendien werd uitdrukkelijk opgenomen dat dakkoepels niet als daglichtberekening mogen aanzien worden.

32. Het bewust doen verdwijnen van rechtstreeks licht in meerdere ruimten van het pand van tussenkomende partijen, kan niet aanvaard worden.

33. Verzoeker verzocht in zijn beschrijvende nota om een afwijking toe te staan op art. 28 van de bouwcode. Er werd door hem dan ook zelf aangegeven dat de aanvraag niet conform de voorziene vereisten op het gebied van lichtinval werd aangevraagd.

34. Door verzoeker werd bevestigd dat voor de bestreden aanvraag geen rechtstreeks licht en lucht kan voorzien worden. Wel zou de aanvraag een aanmerkelijke verbetering zijn

voor zijn eigen woning. Door verzoeker wordt hierbij geen enkele aandacht besteed aan de naastgelegen woning (van tussenkomende partijen)

35. Voorliggende aanvraag bevat geen enkele aanvaardbare reden om een afwijking op art. 28 toe te staan.

→ Minimale luchttoevoer vereist

36. Door verzoeker wordt voorgehouden dat het aangevraagde zal voldoen aan de minimale luchttoevoer die wordt opgelegd. Er wordt hiervoor verwezen naar een ventilatiesysteem dat voor-zien zal worden. Nochtans kan een ventilatiesysteem ten koste van natuurlijke ventilatie enkel worden toegestaan bij passiefbouwwoningen. Art. 29 stelt immers duidelijk: (...)

37. Verzoeker gaat er dan ook onterecht van uit dat voor voorliggend onderdeel geen afwijking gevraagd dient te worden. In dat opzicht schendt de aanvraag art. 29 van de bouwcode.

38. Verzoeker gaat in zijn standpunt voorbij aan de strikte voorwaarden betreffende licht- en luchttoevoer ingevoerd in de bouwcode. Een afwijking kan/kon in casu niet worden toegestaan.

39. Terecht werd dit standpunt van tussenkomende partij bevestigd door verwerende partij.

2) Gewijzigde plannen leiden niet tot gewijzigd standpunt

40. In de uiteenzetting van verzoeker wordt voorgehouden dat het bestreden besluit met de aangepaste plannen t.o.v. de eerder ingediende stedenbouwkundige aanvraag geen rekening gehouden zou hebben. Dit is niet correct. Ondanks de beperkte wijziging van deze plannen, zal de keuken in de nieuwe toestand nog steeds geen rechtstreekse licht en lucht mogen ontvangen.

41. De aansluiting op de bestaande lichtkoepel doet hieraan geen afbreuk. De bouwcode bepaalt immers dat een dakkoepel niet als daglichtberekening mag aanzien worden. (art. 28, §1,5°)

42. De beoordeling omtrent de afwijking op artikelen 28 en 29 van de bouwcode kon door verwerende partij dan ook behouden blijven. Zij mocht haar eerder standpunt dan ook handhaven.

3) Afdoende motivering

43. Het bestreden besluit geeft op afdoende wijze aan waarom een afwijking op artikelen 28 en 29 van de bouwcode in voorliggend geval niet dient aanvaard te worden. (...)

44. Afwijkingen van de voorschriften van stedenbouwkundige voorschriften zijn mogelijk, doch slechts in de mate zij voldoen aan hetgeen bepaald wordt in artikel 4.4.1. § 1 VCRO.

Dit artikel stelt het volgende: (...)

45. In tegenstelling tot wat verzoeker tracht te doen uitschijnen, kan het toestaan van dergelijke afwijking voor verwerende partij allerminst als verplichting worden aanzien.

Verwerende partij behoudt haar discretionaire bevoegdheid voor wat betreft het 'beperkt karakter' van de afwijking. De afwijking op de artikelen 28 en 29 van de bouwcode vormt immers de uitzondering.

46. Uw Raad oordeelde in het arrest van 7 december 2011 het volgende: (...)

47. Verwerende partij oordeelde in het bestreden besluit dat de afwijkingen op art. 28 en 29 van de bouwcode, door verzoeker gevraagd, allerminst als beperkt kan worden aanzien.

Hiervoor verwijst zij onder meer naar de bouwcode die licht en lucht aanziet als basiskwaliteiten voor elke bedrijfsruimten en naar de randvoorwaarden die hierover worden opgelegd: (...)

48. Terecht mocht verwerende partij dan ook tot een schending van art. 28 en 29 van de bouwcode besluiten. Minstens heeft hij geen kennelijk onredelijke beslissing genomen.

...

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij:

“ ...

Met betrekking tot het eerste middel van verzoekende partij blijven tussenkomende partijen ten onrechte beweren dat de aanvraag van verzoekende partij zagezegd strijdig zou zijn met de Antwerpse bouwcode, en meer bepaald met de bepalingen inzake de toevoer van licht en lucht.

Verzoekende partij betwist deze beweringen met klem en volhardt in de argumentatie die zij hieromtrent uiteen heeft gezet in zijn inleidend verzoekschrift, argumentatie die in onderhavige nota integraal hernomen werd: Art. 4.4.1., §1 VCRO voorziet uitdrukkelijk in de mogelijkheid om beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te laten bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Vanzelfsprekend is het niet zo dat, wanneer in een vergunning van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften zou afgeweken worden op rechtsgeldige wijze, deze vergunning automatisch “strijdig” zou zijn met deze stedenbouwkundige voorschriften. De bedoeling van de mogelijkheid uit de VCRO om op wettige wijze “af te wijken” van bepaalde stedenbouwkundige voorschriften is net om het vermeende strijdig karakter van zulk een afwijking te ontnemen.

Conclusie: nu in casu perfect kan afgeweken worden van de stedenbouwkundige voorschriften uit de Antwerpse bouwcode betreffende de toevoer van licht en lucht, kan geen sprake zijn van enige “strijdigheid” van de aanvraag met deze voorschriften uit de bouwcode.

In tegenstelling tot wat door tussenkomende partijen op faciele wijze beweerd wordt, zijn de afwijkingen die door verzoekende partij gevraagd werden immers wel degelijk “beperkte afwijkingen” in de zin van art. 4.4.1. §1 VCRO.

Het arrest nr. A/2011/0193 dd. 7 december 2011 van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarnaar tussenkomende partijen ten onrechte verwijzen is ter zake immers niet dienstig. Dit arrest betrof immers een vergunningsaanvraag waarin de



*verzoekende partij een afwijking had gevraagd van de voorschriften van een verkavelingsvergunning inzake de bouwmogelijkheden in een zone waarin een bouwverbod gold alsook inzake de maximaal te bebouwen oppervlakte. Welnu, de vergelijking van een aanvraag om af te wijken van voorschriften inzake de bouwmogelijkheden in een zone waarin een bouwverbod geldt kan hoegenaamd niet vergeleken worden met een aanvraag om af te wijken van voorschriften inzake de toevoer van licht en lucht. Voorschriften inzake zones waarin een bouwverbod geldt of inzake de maximaal bebouwbare oppervlakte betreffen immers voorschriften die onlosmakelijk verbonden zijn met de bestemming van een bepaalde zone, nl. doordat ze de bestemming “zone non aedificandi” betreffen en zoals gezien kan volgens art. 4.4.1., §1 VCRO van bestemmingsvoorschriften nooit afgeweken worden.*

*Specifiek met betrekking tot de onmogelijkheid om in vergunningsbeslissingen af te wijken van zones non aedificandi dient overigens verwezen te worden naar de memorie van toelichting bij de VCRO waarin hieromtrent uitdrukkelijk het volgende wordt gesteld:*

*“Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

*De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Deze opsomming is echter niet limitatief: ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten.*

*Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones.” (...).*

*Zoals gezegd, betrof de aanvraag van verzoekende partij om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften van de Antwerpse bouwcode echter geen bestemmingsvoorschriften of voorschriften in verband met zones non-aedificandi, zodat de verwijzing door tussenkomende partijen naar voormeld arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarin zulks wel aan de orde was, niet opgaat.*

*Tenslotte heeft verwerende partij, nog steeds in tegenstelling tot wat tussenkomende partijen hieromtrent ook ten onrechte mogen beweren, het bestreden besluit wel degelijk kennelijk niet afdoende want kennelijk foutief en onredelijk gemotiveerd.*

*Zoals reeds aangetoond in het inleidend verzoekschrift heeft verwerend partij immers met geen woord gerept omtrent het verzoek van verzoekende partij om te kunnen afwijken van de voorschriften van de Antwerpse Bouwcode met betrekking tot de toevoer van licht en lucht.*

*Verwerende partij poneert in het bestreden besluit enkel en alleen bij wijze van loze standaardformulering dat “uit de strijdigheid (sic) met de Bouwcode voor wat betreft de minimale lichtinval en luchttoevoer (...) de negatieve woonkwaliteit [blijkt] voor beide woningen”, waaruit de vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zou blijken.*

*Anders dan wat de tussenkomende partijen vruchteloos trachten hard te maken kan uit deze stijlclausule van verwerende partij niet afgeleid worden dat zij hiermee een uitspraak*

*zou doen over het verzoek van verzoekende partij om te kunnen afwijken van de voorschriften van de bouwcode.*

*Ondergeschikt, in het onmogelijke geval dat toch zou aanvaard worden dat deze ene frase van verwerende partij zou kunnen beschouwd worden als een beoordeling door verwerende partij van het afwijkingsverzoek van verzoekende partij (quod non), dient deze vermeende motivering (sic) nog steeds als niet afdoende te worden verworpen, net omdat het een loutere stijlclausule betreft die op geen enkele manier uitspraak doet over de concrete aanvraag van verzoekende partij.*

*Verwerende partij leidt de vermeende negatieve woonkwaliteit voor de woningen van verzoekende en tussenkomende partijen immers rechtstreeks af uit het feit dat de aanvraag van verzoekende partij zou afwijken van de voorschriften inzake licht en lucht, zonder echter. De gevraagde afwijking zou op zichzelf dus tot een negatieve woonkwaliteit leiden, volgens verwerende partij. Hiertoe besluit zij echter zonder enige verwijzing naar de toestand ter plaatse in de woningen van verzoekende partij en tussenkomende partijen en zonder rekening te houden met de argumentatie die verzoekende partij hieromtrent in haar inleidend verzoekschrift (zoals hoger integraal hernomen) heeft opgeworpen.*

*Deze handelwijze van verwerende partij is met andere woorden wel degelijk manifest onwettig want strijdig met de in het eerste middel opgeworpen bepalingen en beginselen.*

*...*

4.

In haar aanvullende nota na het tussenarrest stelt de verzoekende partij nog:

*“ ...*

*En slotte wenst verzoekende partij onder de bijzondere aandacht van de Raad voor Vergunningsbetwistingen te brengen dat in het eerste middel werd bekritiseerd dat de zogenaamde aspecten van de lichtinval en de luchttoevoer in het pand van verzoekende partij wel degelijk in overeenstemming zijn met de Antwerpse Bouwcode, hoogstens dat daarvoor een minimale afwijking kon worden toegestaan zoals geargumenteed in de omstandige argumentatienota neergelegd op de hoorzitting.*

*Aangezien hoger werd aangetoond dat het decisief weigeringsmotief de vermeende lichten en uitzichten in de gemene gevel betreft als zou het gaan om een vermeende erfdiensbaarheid, volgt hieruit dat de zogenaamde aspecten van de lichtinval en de luchttoevoer in het pand van verzoekende partij als excuus werden ingeroepen in het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar, ofschoon de stad Antwerpen, auteur van de stedenbouwkundige verordening die de Antwerpse Bouwcode is, nooit enige afwijking heeft vastgesteld ten aanzien van welke stedenbouwkundige voorschrift ook (noch m.b.t. de eerste stedenbouwkundige vergunning verleend op 19 februari 2010, zoals vervolgens ingetrokken door de deputatie bij besluit aangevochten voor Uw Raad, noch m.b.t. de tweede stedenbouwkundige vergunning verleend op 25 november 2011, zoals vervolgens andermaal ingetrokken door de deputatie bij besluit aangevochten voor Uw Raad in onderhavige procedure).*

*Inmiddels werd de Antwerpse Bouwcode opgeheven en vervangen door een nieuwe stedenbouwkundige verordening (zie stuk 31). De bestreden beslissing, in zoverre deze dus tevens gewag maakt van een door verzoekende partij bestreden strijdigheid met de Bouwcode, waarvan hoe dan ook een mineure afwijking kon worden toegestaan ingeval van strijdigheid, ontbeert dan ook de juridische grondslag zoals uitdrukkelijk ingeroepen in het eerste middel. De Bouwcode waarnaar het verslag van de Provinciaal*

*Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft verwezen en zoals klakkeloos overgenomen door de deputatie, bestaat dus niet meer.*

*...*

5.

De tussenkommende partijen stellen in hun aanvullende nota na het tussenarrest:

*“ ...*

*32. Wat betreft de impact van het vonnis dd. 30 maart 2015 op het eerste middel, dient te worden benadrukt dat dit vonnis geen invloed heeft op de hangende procedure en op de door verwerende partij gemaakte beoordeling.*

*33. Het eerste middel behelst namelijk de eventuele schending van artikel 28 en 29 van de toenmalige Bouwcode en heeft bijgevolg géén betrekking heeft op burgerlijke rechten. De burgerlijke machtiging om de raamopeningen toe te bouwen, brengt op geen enkele wijze met zich mee dat geen sprake meer zou zijn van een schending van de Bouwcode. Deze schending blijft aanwezig, en werd terecht aangewend door verwerende partij om de vergunning te weigeren.*

*34. Verwerende partij heeft terecht, op afdoende en volstrekt legale wijze besloten dat aan de bovenvermelde artikelen van de toenmalige Bouwcode niet is voldaan. Dit werd reeds uitvoering toegelicht in de toelichtende nota van tussenkommende partijen. Zij verwijzen hier dan ook integraal naar. Het vonnis dd. 30 maart 2015 doet daaraan geen afbreuk.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In haar eerste middel voert de verzoekende partij onder meer aan dat de verwerende partij ten onrechte heeft gesteld dat de aanvraag strijdig is met artikel 28 van de bouwcode met betrekking tot de minimale lichtinval, dat de verwerende partij ten onrechte geen afwijking op dit artikel heeft toegestaan en dat de verwerende partij haar beslissing onvoldoende heeft gemotiveerd en in het bijzonder geen rekening heeft gehouden met argumentatie van verzoekende partij.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van, onder meer, een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, tenzij er daarvan op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

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

*Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:*

*1° de bestemming;*

*2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*

*3° het aantal bouwlagen.”*

De memorie van toelichting geeft volgende toelichting bij de bepaling, thans artikel 4.4.1 VCRO (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, p. 136):

“ ...

*430. Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

*De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.*

*431. Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.”*

Artikel 28 van de Bouwcode, zoals van toepassing op het ogenblik van de bestreden beslissing, bepaalt:

“ ...

*Elke verblijfsruimte dient openingen te hebben voor de toetreding van daglicht.*

*Deze openingen moeten aan elk van de volgende eisen voldoen:*

- 1. De lichtdoorlatende oppervlakte van deze opening is minimaal 10% van de brutovloeroppervlakte van de ruime en minimum 1m².*

...

- 4. De opening mondt direct uit in de open lucht.*

- 5. Dakkoepels tellen niet mee bij de daglichtberekening...*

...”

3.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing als volgt dat de aanvraag in strijd is met artikel 28 van de bouwcode:

“ ...

*In casu heeft de keuken geen lichtdoorlatende opening die direct uitmondt in de open lucht. De keuken is zelfs volledig afgesloten van de eetkamer en het salon. Zowel de traphal en de aanpalende ruimten op de 3 verdiepingen van de woning van beroepers, als de nieuwe keuken van de aanvrager hebben door het dichtmaken van de licht- en luchtschacht geen rechtstreekse daglichttoetreding meer.*

*De aanvrager geeft zelf aan dat de Bouwcode op vlak van licht en lucht zelfs strenger is dan de vorige stedenbouwkundige verordening van de stad en vraagt voor dit artikel een afwijking. Van voornoemde bepalingen kan echter geen afwijking worden toegestaan. De Bouwcode benadrukt immers dat licht en lucht aanzien worden als basiskwaliteiten voor*

*elke verblijfsruimte en legt daarom duidelijk randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en luchttoevoer.*

*...*

#### 4.1

Uit de plannen blijkt dat de keuken afgesloten is van de eetkamer en het salon, en dat er maar één deur is naar de berging en een schuifdeur, die uitgaat op de hal. Vanuit de hal is er een glazen deur naar de eetkamer en een glazen deur naar het salon.

De bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegde nota verwijst specifiek naar de *“grotere keuken die via een brede (2,45 m) glazen (en dus doorzichtige) schuifdeur toegang geeft op de trappenhal.”*

In de procedure voor de Raad verwijst de verzoekende partij naar een *“rechtstreekse aansluiting met en toegang tot de bestaande eetkamer op de eerste verdieping”*, maar de Raad kan alleen rekening houden met de aan de verwerende partij voorgelegde plannen, die op basis daarvan een vergunning geweigerd heeft. Noch de in het administratief dossier terug te vinden plannen, noch de bij de aanvraag gevoegde stedenbouwkundige nota vermelden deze rechtstreekse aansluiting.

Het is dus niet zo dat de verwerende partij, door in de bestreden beslissing te stellen dat *“De keuken is zelfs volledig afgesloten van de eetkamer en het salon”*, de plannen verkeerd leest.

De verwerende partij kan in de bestreden beslissing terecht stellen dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 28 van de bouwcode.

#### 4.2

Volgens de verzoekende partij zijn er in de keuken weliswaar geen openingen voor rechtstreeks licht voorzien, maar zal de door haar aangevraagde (en door de verwerende partij met de bestreden beslissing geweigerde) verbouwing een aanzienlijke verbetering betekenen voor de leefkwaliteit en het wooncomfort, zodat zij daarom bij de aanvraag een afwijking vroeg.

Krachtens artikel 4.4.1 VCRO is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toe te staan onderworpen aan een dubbele restrictie: artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen alleen betrekking mogen hebben op de perceelsafmetingen, evenals op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat de afwijkingen ‘beperkt’ zijn, hetgeen betekent dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan. Daaruit volgt dat eventuele afwijkingen in overeenstemming moeten blijven met de algemene strekking van de bouwcode.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling, die daarom restrictief geïnterpreteerd moet worden.

De vergunningverlenende overheid, aan wie gevraagd wordt een afwijking toe te staan, heeft een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan zijn beoordeling met betrekking tot het al dan niet toestaan van de afwijking niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

Bij de legaliteitsbeoordeling van de bestreden beslissing kan de Raad alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing vermelde motieven en onderzoeken of de bevoegde overheid haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald of zij is uitgegaan van

de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij, op basis daarvan, in redelijkheid de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat *“van voornoemde bepalingen echter geen afwijking [kan] worden toegestaan. De Bouwcode benadrukt immers dat licht en lucht aanzien worden als basiskwaliteiten voor elke verblijfsruimte en legt daarom duidelijk randvoorwaarden op voor de minimale lichttoetreding en luchttoevoer.”*.

De verwerende partij verwijst hiermee naar de algemene strekking van de bouwcode en stelt vast dat de door de tussenkomende partijen gevraagde afwijking er niet mee overeenstemt.

De Raad oordeelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet uitgebreider moet motiveren waarom geen afwijking kan worden toegestaan: een motivering van de motivering is niet nodig.

#### 4.3

De rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen spreekt zich bij vonnis van 30 maart 2015 niet uit over de overeenstemming van de aanvraag met de voorwaarden van de bouwcode, zodat dit vonnis hier dan ook geen afbreuk aan doet.

#### 4.4

Dat de verzoekende partij een andere mening heeft met betrekking tot de minimale lichttoevoer en de invulling daarvan, wijst er op dat de verzoekende partij met haar beroep bij de Raad aanstuurt op een herbeoordeling door de Raad van de opportuniteit van de weigeringsbeslissing.

Krachtens artikel 4.8.1, tweede lid en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO is de Raad, als administratief rechtscollege, daar echter niet voor bevoegd.

De Raad heeft als administratief rechtscollege alleen een vernietigingsbevoegdheid door een legaliteitscontrole uit te voeren en kan zich niet in de plaats stellen van de verwerende partij om de aanvraag te beoordelen.

#### 5.

Als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij de aanvraag volledig, hetgeen betekent dat de verwerende partij de legaliteit en de opportuniteit van de aanvraag opnieuw beoordeelt, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering van de in eerste administratieve aanleg door het college van burgemeester en schepenen genomen beslissing, of door de aangevoerde beroepsargumenten.

#### 6.

De Raad moet, bij de toetsing van de wettigheid van de beoordeling door de verwerende partij, uitgaan van de feitelijke en de juridische situatie op het ogenblik van het nemen van de bestreden beslissing.

#### 7.

De Raad concludeert dan ook dat het weigeringsmotief van de bestreden beslissing dat de keuken niet voldoet aan artikel 28 van de bouwcode afdoend is om een vergunning te weigeren en dat de verzoekende partij er niet in slaagt de onwettigheid van dit motief aan te tonen.

De kritiek van de verzoekende partij op het bijkomend weigeringsmotief, dat betrekking heeft op artikel 29 van de bouwcode, is kritiek op een overtollig motief. De eventuele onregelmatigheid

van dit overtollig motief heeft geen invloed op het afdoend karakter van voormeld weigeringsmotief. Het eventueel gegrond zijn van kritiek op een overtollig motief kan niet leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

8.

De Raad verwerpt dan ook het eerste middel.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar tweede middel roept de verzoekende partij als volgt de schending in van “het grondwettelijk beginsel van de scheiding der machten, inz. art. 144 Gecoördineerde Grondwet dat de bevoegdheid tot geschillenbeslechting aangaande burgerlijke rechten toebedeelt aan de hoven en de rechtbanken, van de verplichting tot toetsing van bouwaanvragen aan de goede ruimtelijke ordening, zoals inz. gewaarborgd door art. 19 derde lid van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972, van art. 4.3.1 §1 1<sup>o</sup>b en §2, art. 4.7.21 §1, art. 4.7.23 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna “VCRO”), van de artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, de hoorplicht, en ... ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”:

“ ...

Doordat, eerste onderdeel, de vergunningverlenende overheid zich eens te meer heeft laten misleiden door de onjuiste aanspraken die de cs. [REDACTED] beroepsindieners trachten te laten gelden op een zogezegde erfdiensbaarheid die hun eigendom zou genieten lastens het eigendom van verzoekende partij, en die zich ertegen zou verzetten dat de vergunning voor het dichtbouwen van de bestaande lichtschacht aan de linkerperceelsgrens van de woning van verzoekende partij zou worden verleend;

Dat immers blijkt dat verwerende partij, na kennisname van het onterecht bezwaar dat in die zin in een eerdere procedure door de beroepsindieners werd ingediend, en van de loze argumentatie uit het onderhavig bouwberoep, heeft gemeend het beroep te moeten toewijzen en de door het schepencollege afgeleverde vergunning te vernietigen, omdat de aanvraag zogezegd zou leiden tot "onaanvaardbare hinder voor beroeper" omdat, beweerdelijk, het verdwijnen van de lichtschacht zou leiden tot een vermindering van de woonkwaliteit en het gebruiksgenot van het buurpand;

En doordat, tweede onderdeel, in de mate dat onmogelijkerwijze zou geoordeeld worden dat verwerende partij zich niet zou hebben laten misleiden door de cs. [REDACTED] en zich zogezegd niet zou gemengd hebben in de discussie betreffende vermeende burgerlijke rechten waarop de cs. [REDACTED] zich menen te kunnen beroepen doch dat verwerende partij enkel en alleen uitspraak zou gedaan hebben over de al dan niet verenigbaarheid van de aanvraag van verzoekende partij met de goede ruimtelijke ordening (quod non), verwerende partij in ieder geval een kennelijk onredelijke want kennelijk onjuiste beoordeling heeft gemaakt van deze verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening die niet gesteund is op de rechtens vereiste feitelijke grondslag en hoegenaamd geen rekening houdt met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving;

En doordat, derde onderdeel, verwerende partij bovendien de bestreden beslissing onder meer op dit vlak niet, of minstens onvolledig, onvoldoende en zeker niet afdoende heeft

gemotiveerd, onder meer mede rekening houdende met de argumentatie die verzoekende partij heeft doen gelden in zijn stedenbouwkundige nota gevoegd bij het aanvraagdossier alsook in zijn replieknota die werd neergelegd op de hoorzitting dd. 12 maart 2012.

Terwijl, eerste onderdeel, volgens een vaststaande rechtspraak van de Raad van State, het bestuur in het kader van vergunningverlening geen bevoegdheid heeft om zich uit te spreken over het al dan niet bestaan van burgerlijke rechten, waaronder zakelijke rechten in het algemeen en erfdienstbaarheden in het bijzonder; dat ten titel van voorbeeld mag verwezen worden naar het arrest RODRIGUEZ GONZALEZ van de Raad van State, waarin werd overwogen: (...)

Dat tevens verwezen mag worden naar het arrest Claeskens van de Raad van State: (...)

Dat het bestuur bij het verlenen van vergunningen derhalve dient in te staan voor de toetsing van deze aanvragen aan het bestaand wettelijk en reglementair kader, en aan de goede ruimtelijke ordening, als ruimtelijke verbijzondering van het algemeen belang; dat bij deze toetsing van aanvragen aan de goede ruimtelijke ordening derhalve het algemeen belang centraal dient te staan, en niet het particulier belang van een omwonende, zelfs niet indien deze omwonende (ten onrechte) aanspraak meent te kunnen maken op enig zakelijk recht of een erfdienstbaarheid lastens het eigendom waarop de aanvraag betrekking heeft;

dat dergelijke zakelijke rechten, mochten zij effectief bestaan en mocht de uitvoering van een vergunning ermee in strijd komen, door de hoven en de rechtbanken dienen te worden beslecht, en eventueel zullen leiden tot de niet-uitvoerbaarheid van de door het bestuur afgeleverde vergunning, maar dus juridisch niet kunnen betrokken worden in de besluitvorming van het bestuur; Dat de Raad van State, conform de aangehaalde beginselen, reeds talloze vergunningsbeslissingen heeft vernietigd omdat het bestuur doorslaggevend belang bleek te hechten aan het al dan niet bestaan van zakelijke rechten;

dat ter illustratie kan verwezen worden naar het arrest CARRON van de Raad van State: (...)

Dat de Raad van State in voormeld arrest dus een beroepsbeslissing vernietigde omdat de Deputatie bij de toewijzing van het bouwberoep doorslaggevend belang had gehecht aan het bestaan van een zakelijk recht lastens het bouwperceel;

Dat deze rechtspraak ook werd doorgetrokken naar beslissingen waarbij het bestuur een vergunningsweigering steunde op zagezegde burenhinder die uit de vergunning zou resulteren; dat in het arrest DHOOGHE werd overwogen: (...)

Dat uit voorgaande rechtspraak van de Raad van State blijkt dat het bestuur in het kader van zijn besluitvorming dient uit te gaan van de behartiging van het algemeen belang, zonder zich daarbij te steunen op beweerde zakelijke rechten of burenhinder die door omwonenden zouden ingeroepen worden;

Overwegende dat verwerende partij zich te dezen onmiskkenbaar heeft laten beïnvloeden en misleiden door de totaal ongefundeerde en onterechte aanspraken die de burenen van verzoeker hebben geformuleerd in hun bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek en in hun beroepschrift, over het bestaan van een zagezegde erfdienstbaarheid van licht en lucht die op het eigendom van verzoeker zou rusten, en die zich ertegen zou verzetten dat de vergunning zou worden verleend;

Dat verzoeker nochtans heeft aangetoond aan de hand van stukken dat er geen enkele erfdienstbaarheid bestaat ten gunste van de eigenaars van het pand ■■■■; dat op deze



argumentatie zoals ontwikkeld in het kader van de procedure voor verwerende partij geen degelijk antwoord werd geboden door verwerende partij;

Dat de motivering van het deputatiebesluit omtrent de wegname van licht en lucht volstrekt irrelevant en niet ter zake doende is, nu er nooit enige erfdienstbaarheid in het voordeel van de cs. [redacted] bestaan heeft;

Dat lang voor de aankoop van het pand [redacted] door verzoeker, zowel het pand [redacted] 157 als het pand [redacted] in eigendom waren van de [redacted], dewelke destijds de kwestieuze lichtkoker geplaatst hebben; dat vervolgens bij authentieke akte dd. 26 mei 1965 het pand [redacted] gekocht werd door de [redacted] dewelke de uitdrukkelijke intentie hadden de voornoemde lichtkoker te verwijderen door deze lege ruimte toe te bouwen (hetgeen verzoeker thans ook wenst te doen); dat te dien einde de [redacted], die nog steeds eigenaars waren van het onroerend goed [redacted], uitdrukkelijk afstand hebben gedaan van en verzaakt hebben aan de lichtopeningen gemaakt in de lichtkoker ten voordele van het pand [redacted];

Dat deze verzaking uitdrukkelijk werd overeengekomen in de voormelde aankoopakte van 26 mei 1965 tussen de [redacted] voor het pand [redacted] enerzijds en de [redacted] voor het pand [redacted] anderzijds; dat meer bepaald letterlijk werd gesteld dat "geen enkele erfdienstbaarheid meer zal bestaan ten laste van het eigendom [redacted] in het voordeel van het eigendom [redacted]"; dat bovendien deze letterlijke bewoordingen van de authentieke akte dd. 26 mei 1965 houdende de verzaking aan de lichtkoker nogmaals uitdrukkelijk werden opgenomen in de authentieke akte dd. 9 maart 1994, naar aanleiding van de reeds vermelde aankoop door mijn verzoeker van het pand [redacted];

Dat deze passage houdende uitdrukkelijke verzaking van de lichtkoker uit de authentieke akte dd. 26 mei 1965 met een aan redelijkheid grenzende waarschijnlijkheid ook werd opgenomen in de authentieke koopakte van het pand [redacted]; dat het in dit verband overigens bijzonder veelzeggend is dat de cs. [redacted] hun eigen authentieke koopakte niet meedeelden aan de Deputatie Antwerpen en aan verzoeker, zoals nochtans uitdrukkelijk gevraagd op de hoorzitting van 3 mei 2010 door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;

Dat voorts uit boven vermelde historiek van de panden [redacted] overduidelijk blijkt dat, zo er ooit al sprake zou geweest zijn een situatie waarin een toestand van "dienstbaarheid" bestond ten nadele van het pand [redacted] en ten voordele van het pand [redacted], deze toestand van dienstbaarheid overeenkomstig art. 693 en 694 B.W. in het leven werd geroepen door de destijds gemeenschappelijke eigenaar van beide panden, nl. [redacted]; dat bij de scheiding van (de eigendom van) beide panden naar aanleiding van de aankoop van het pand [redacted] door de [redacted] uitdrukkelijk gestipuleerd werd dat de voormelde toestand van dienstbaarheid bij de scheiding van de (eigendom van de) panden geenszins gehandhaafd bleef; dat dan ook geenszins sprake kon en kan zijn van een erfdienstbaarheid ten laste van het pand [redacted] (...);

Dat dit afstandsbeding niet enkel kan worden ingeroepen door de eerste verkrijger van het voorheen dienstbare pand doch overigens ook door de verdere verkrijgers, zoals in casu door verzoeker; dat dit in casu des te meer het geval is gelet op het feit dat, zoals reeds ten overvloede aangetoond, het oorspronkelijke afstandsbeding uit de authentieke akte dd. 26 mei 1965 letterlijk werd hernomen in de authentieke akte dd. 9 maart 1994 (houdende aankoop van het [redacted] door mijn verzoeker - stuk 10) alsook in de authentieke akte houdende aankoop door [redacted] van het pand [redacted], zodat niet kan worden voorgehouden dat de [redacted] niet op de hoogte waren van de afstand van de toestand van dienstbaarheid;

*Dat er in dit verband bovendien ook nog op dient te worden gewezen dat de authentieke akte dd. 26 mei 1965 met de daarin vervatte oorspronkelijke afstandsclausule werd overgeschreven op het eerste hypotheekkantoor te Antwerpen .op 10 juni 1965, zodat hieruit onmiskenbaar volgt dat deze afstand van en verzaking aan de toestand van dienstbaarheid ten nadele van het pand [REDACTED] tegenstelbaar is ten overstaan van de cs. [REDACTED] (R. DERINE, F. VAN NESTE en H. VANDENBERGHE, Zakenrecht, Gent, Story-Scientia, 1984, Deel IIB, 804-805);*

*Dat de beweringen over zagezegde verjaring volstrekt niet ter zake doen, vermits uiteraard geen verjaring kan intreden in strijd met een uitdrukkelijke titel;*

*Dat de [REDACTED] zich hier maar al te goed van bewust zijn; dat verzoekende partij naar aanleiding van de faciele beweringen van de [REDACTED] omtrent het zagezegd bestaan van een vermeende erfdiensbaarheid ten voordele van hun perceel dagvaarding heeft uitgebracht voor het Vredegerecht van Antwerpen, 6e gerechtelijk kanton, teneinde te horen zeggen voor recht dat géén erfdiensbaarheid bestaat ten voordele van het pand [REDACTED] en ten nadele van het pand [REDACTED] (zie stuk 13); dat bij Vonnis van 8 november 2010 de vordering van verzoekende partij toelaatbaar en gegrond werd bevonden en daadwerkelijk voor recht werd gezegd dat er cileen erfdiensbaarheid bestaat ten voordele van het pand [REDACTED] en ten nadele van het pand [REDACTED], doordat uitdrukkelijk verzaakt .was aan de vestiging van elke erfdiensbaarheid tussen beide panden naar aanleiding van de scheiding van beide erven door de aankoop van het pand [REDACTED] door [REDACTED] bij 'authentieke akte dd. 26 mei 1965;*

*Dat voormeld vonnis zodoende besluit dat de cs. [REDACTED] destijds als kopers van het pand [REDACTED] aldus uitdrukkelijk kennis genomen hebben van de bepalingen met betrekking tot de duidelijke en uitdrukkelijke wil van de voormelde oorspronkelijke eigenaar (tot 1965) van de twee aanpalende panden om geen erfdiensbaarheid te vestigen én dat zij in die akte van 1 februari 1983 uitdrukkelijk verklaard hebben deze bepalingen te eerbiedigen en bijgevolg thans dan ook de gevolgen van deze eerbiediging dienen te ondergaan (zie nogmaals stuk 13); dat dit laatste des te meer geldt nu de [REDACTED] in het meergenoemd vonnis van het Vredegerecht hebben berust;*

*Dat niettegenstaande het bewijs dat aldus werd geleverd aangaande het ontbreken van eender welke erfdiensbaarheid waarop de eigenaars van het pand [REDACTED] aanspraak zouden kunnen maken, de Deputatie de vergunning toch tot tweemaal toe heeft vernietigd omdat zgn. het verdwijnen van de lichtschacht en de ramen die daarop uitgeven, aanleiding zou geven tot vermindering van licht in de traphal van deze woning en de belendende ruimtes (quod non); dat terzake gewag wordt gemaakt van "zware hinder voor beroeper", die zou maken dat de aanvraag strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat uit de tekst van het besluit dus onmiskenbaar blijkt dat verwerende partij ten onrechte toch is uitgegaan van een aanspraak die de eigenaars van het pand [REDACTED] zgn. zouden kunnen maken op behoud van de lichtschacht; dat de beslissing derhalve gesteund blijkt op een beoordeling over het bestaan van een erfdiensbaarheid, dit terwijl het bewijs wordt voorgelegd dat gezegde erfdiensbaarheid niet bestaat, minstens sterk betwist is; dat dit tevens blijkt doordat verwerende partij een heel betoog opzet over zgn. "verworven rechten", door het tijdsverloop sedert de bouw van de woningen;*

*Dat bovendien het gebruik van de terminologie "zware hinder voor beroeper" verraadt dat de beslissing is gesteund op een behartiging van het privaat belang van de beroeper, daar waar volgens de hoger aangehaalde rechtspraak het bestuur exclusief dient in te staan voor de behartiging van het algemeen (stedenbouwkundig) belang; dat ten overvloede wordt*

verwezen naar het reeds aangehaald arrest DHOOGHE van 3 juli 2008, waaruit blijkt dat beweringen over zagezegde burenhinder geen aanleiding kunnen zijn tot het nemen van een weigeringsbeslissing, daar het bestuur zijn beslissing moet nemen "onder voorbehoud van burgerlijke rechten";

Overwegende dat het feit dat verwerende partij in het bestreden besluit de overweging heeft opgenomen dat "de vergunning geen enkele beslissing omtrent het bestaan en de draagwijdte van deze burgerlijke rechten" inhoudt en dat de vergunning "verleend wordt onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten" geen enkele afbreuk doet aan het voorgaande, nu het hier vanzelfsprekend gaat om een loutere stijlclausule die door verwerende partij werd ingevoegd om zichzelf in te dekken en om de valse schijn te wekken dat in de bestreden beslissing geen uitspraak zou gedaan zijn over de vermeende burgerlijke rechten waarop de cs. [REDACTED] ten onrechte menen aanspraak te kunnen maken (stuk 16);

Dat uit de historiek en uit het procedureverloop van onderhavig dossier alsook van het dossier voorafgaand aan onderhavig dossier overduidelijk blijkt dat de weigeringsbeslissingen van verwerende partij in essentie wel degelijk te herleiden zijn tot de discussie omtrent de vermeende erfdiensbaarheid waarop de [REDACTED] zich ten onrechte beroepen, niettegenstaande het feit dat verwerende partij en de [REDACTED] op sluikse wijze het tegendeel trachten te beweren door te veinzen dat de kern van de zaak zagezegd de zagezegde onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zou betreffen;

Dat het echter de [REDACTED] waren die van bij het begin van de administratieve lijdensweg die de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag ondertussen voor verzoekende partij is geworden het debat omtrent de vergunningsaanvraag hebben opgestart onder uitdrukkelijke verwijzing naar de vermeende erfdiensbaarheid die ten gunste van hun pand [REDACTED] zou gelden; dat in de argumentatienota, door de [REDACTED] gevoegd bij hun administratief beroepschrift bij de deputatie van 18 maart 2010 (naar aanleiding van de eerste vergunningsaanvraag door verzoekende partij), uitdrukkelijk het volgende te lezen viel (zie stuk 5): (...)

Dat dus reeds van bij de eerste bouwvraag van verzoekende partij [REDACTED] hun dromen voor werkelijkheid namen door in hun beroepschrift voor de Deputatie eenvoudig te poneren dat zij over een erfdiensbaarheid zouden beschikken ten laste van het perceel van de bouwheer;

Dat de [REDACTED] in het kader van onderhavige tweede vergunningsaanvraag door verzoekende partij in hun bezwaarschrift weliswaar niet meer uitdrukkelijk aanspraak gemaakt hebben op een vermeende erfdiensbaarheid, gelet op het tussen gekomen vonnis dd. 8 november 2010 waarin uitdrukkelijk werd bevestigd dat zij hierop helemaal géén aanspraak konden maken doch dat zij integendeel de gevolgen van de in de opeenvolgende authentieke koopakten betreffende de panden [REDACTED] opgenomen clausule houdende afstand van (erf)diensbaarheid dienden te eerbiedigen;

Dat het echter maar al te duidelijk is dat de plotse ommekeer van [REDACTED] door in hun bezwaarschrift in het kader van onderhavige tweede vergunningsaanvraag van verzoekende partij de teneur van hun grieven te gaan verleggen van een zagezegde aanspraak op een vermeende erfdiensbaarheid naar een vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, kadert in hetzelfde feitelijke opzet, nl. het trachten zich te blijven beroepen op en het trachten in stand te houden van een situatie van dienstbaarheid ten voordele van hun pand en ten nadele van het pand van verzoekende partij, in weerwil van de

*niets aan onduidelijkheid overlatende beoordelingen van het vonnis dd. 8 november 2010 van het Vredegerecht te Antwerpen;*

*Dat verwerende partij het weliswaar evenmin heeft aangedurfd om de vergunningsaanvraag uitdrukkelijk en rechtstreeks te weigeren op grond van de vermeende aanspraken van de ■■■ en daarom maar, om de tuin geleid door ■■■, op doorzichtige wijze de weigering gestoeld heeft op een vermeende onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening; dat verwerende partij het aspect van de goede ruimtelijke ordening aldus verkeerdelijk gebruikt (lees: misbruikt) heeft om, in strijd met de ratio legis van dit begrip, een bedekte beoordeling te maken van de aanspraak door de ■■■ op een vermeende erfdienstbaarheid; dat het juridisch begrip "verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening" aldus volledig gedenatureerd werd door verwerende partij (zie ook tweede onderdeel van het tweede middel);*

*Dat verwerende partij zich bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen van verzoekende partij aldus heeft laten misleiden, doordat zij - niettegenstaande het verbod om rekening te houden met burgerlijke rechten - alsnog de vergunning van de bouwheer heeft geweigerd onder het mom dat zij de hinder die de buren beweren te (zullen) lijden zagezegd niet zou beoordelen in het kader van eventuele burgerlijke rechten, maar wel in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening;*

*Deze sluiske verlegging van het debat gaat uiteraard in het geheel niet op, nu het in de eerste plaats de buren zelf waren die het debat gestart waren door georganiseerd administratief beroep aan te tekenen tegen de vergunning in eerste administratieve aanleg van de bouwheer en die ab initio het debat beperkt hadden tot de kwestie van burgerlijke rechten, door te pomen dat zij over een erfdienstbaarheid zouden beschikken ten laste van het perceel van de bouwheer;*

*Dat het vanzelfsprekend al te doorzichtig is van verwerende partij om enerzijds de vermoorde onschuld te spelen door op faciele wijze te oordelen dat zagezegd geen uitspraak zou gedaan worden over het al dan niet bestaan van een erfdienstbaarheid van licht en dat dit zagezegd niet zou gehanteerd worden als weigeringsmotief om vervolgens anderzijds alsnog vergunning te weigeren omdat het dichtbouwen van dezelfde lichttoevoer zagezegd onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat uit deze doorzichtige poging om het debat te verleggen dan ook overduidelijk blijkt dat verwerende partij de vergunning van verzoekende partij heeft geweigerd uit onzekerheid over het zakenrechtelijk statuut van het perceel van de bouwheer alsook uit onzekerheid over de verhouding tussen dit perceel en het perceel van de buren.*

*Dat, zoals in het verleden reeds uitvoerig werd aangetoond zulks echter alles behalve een deugdelijk weigeringsmotief is, doch integendeel de onwettigheid van de vergunningsbeslissing tot gevolg heeft;*

*Dat dit alles overigens ook zeer recent nog bevestigd werd in een verslag van het Auditoraat bij de Raad van State, meer bepaald in een verslag van 29 maart 2011 inzake G/A 196.690/X14.566, waarin het volgende werd gesteld: (...)*

*Dat uit dit zeer recent Auditoraatsverslag dan ook voortvloeit dat verwerende partij zich niet had in te laten met het zakenrechtelijk statuut van het perceel van verzoekende partij en van de verhouding van dit perceel met het perceel van de buren, doch dat ze de vergunning had moeten verlenen; dat, zoals in hoger geciteerd Auditoraatsverslag blijkt, de vaststelling*

*achteraf dat dit zakenrechtelijk statuut zich mogelijks zou verzetten tegen de uitvoering van de vergunning immers niet de onwettigheid van de vergunning tot gevolg zou hebben maar enkel de onwerkzaamheid hiervan;*

*Dat de aansprakelijkheid van de Deputatie dus ernstig in het gedrang komt, in de mate dat nog verwezen wordt naar het bestaan van een erfdienstbaarheid in hoofde van beroepsindieners alsook in de mate dat het debat hieromtrent op sluikse wijze verlegd wordt naar de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat voorgaande vaststelling volstaat om over te gaan tot het vernietigen van het bestreden besluit;*

*En terwijl, tweede onderdeel, volgens art. 4.3.1., §1, b) VCRO de vergunningverlenende overheid een stedenbouwkundige vergunning slechts dient te weigeren indien het aangevraagde onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening;*

*Dat art. 4.3.1., §2, 1° VCRO in dit verband verder nog specificceert dat de vergunningverlenende overheid de overeenstemming van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening dient te beoordelen met inachtneming van, onder meer, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen;*

*Dat tenslotte volgens art. 4.3.1., §2, 2° VCRO de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van het aangevraagde in functie van voormelde aandachtspunten rekening dient te houden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand;*

*Dat de vergunningverlenende overheid weliswaar over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt met betrekking tot de vraag of een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, doch dat dit feit niet met zich brengt dat de vergunningverlenende overheid vermag te vervallen in kennelijke willekeur; dat, wanneer de vergunningverlenende overheid zoals te dezen beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid, zij er vanzelfsprekend nog steeds toe gehouden is haar beslissing te steunen op de rechtens vereiste correcte feitelijke en juridische grondslag waarbij zij gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, met in het bijzonder het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel; dat voormelde algemene beginselen van behoorlijk bestuur de vergunningverlenende overheid ertoe verplichten om zowel bij de voorbereiding als bij het stellen van eenzijdige administratieve rechtshandelingen op behoorlijke en zorgvuldige wijze tewerk te gaan zoals iedere andere normale bestuurlijke overheid redelijkerwijze zou handelen;*

*Dat bovendien de doorslaggevende overwegingen van alsook de uiteindelijke beoordeling door de vergunningverlenende overheid omtrent de al dan niet verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening uitdrukkelijk dienen gemotiveerd te worden in het bestreden besluit zelf; dat deze uitdrukkelijke motivering bovendien ook afdoende dient te zijn, hetgeen inhoudt dat ze duidelijk, juist, pertinent en volledig moet zijn, alsook dat ze in verhouding moet staan tot de argumentatie die de bestuurde heeft aangehaald (I. OPDEBEEK EN A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 143 e.v.); dat één en ander immers is vereist door de artt. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet van 29 juli 1991 en van het materieel motiveringsbeginsel;*

*Dat verwerende partij te dezen echter geen van voormelde verplichtingen is nagekomen;*

Overwegende dat, zoals hoger reeds aangetoond (zie eerste onderdeel van het tweede middel), verwerende partij volstrekt ten onrechte vergunning heeft geweigerd aan verzoekende partij onder het mom van de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving;

Dat immers uit het dossier als geheel blijkt dat de verwijzing door verwerende partij (onder druk van de cs. ■■■ naar de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening de facto een verdoken beoordeling is omtrent de aanspraak van de ■■■ op een vermeende erfdienstbaarheid ten voordele van haar pand en ten nadele van haar pand; dat in ieder geval de verwijzing door verwerende partij naar de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag van verzoekende partij met de goede ruimtelijke ordening de facto tot gevolg heeft dat een situatie van dienstbaarheid blijft bestaan ten voordele van het pand van de ■■■ en ten nadele van het pand van verzoekende partij, hetgeen lijnrecht indruist tegen de uitdrukkelijke bepalingen van het vonnis van 8 november 2010 van het Vredegerecht te Antwerpen, waarin de ■■■ ertoe verplicht werden de in de verschillende authentieke koopakten opgenomen clausule houdende afstand van (de situatie van) (erf)dienstbaarheid te eerbiedigen;

Dat verwerende partij zich door aldus te handelen voor de kar van ■■■ heeft laten spannen en een kennelijk verkeerde invulling heeft gegeven aan het juridisch begrip "verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving"; dat, door het juridisch begrip "verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening" te gebruiken (lees: misbruiken) als verdoken beoordeling van de zagezegde aanspraak van de ■■■ op een vermeende (erf)dienstbaarheid - één en ander volledig in strijd met de letterlijke bewoordingen en met de ratio legis van dit juridisch begrip -, verwerende partij dit juridisch begrip volledig heeft uitgehold en gedenatureerd;

Dat nog, in de mate dat onmogelijkerwijze zou aanvaard worden dat de beoordeling van de aanvraag van verzoekende partij door verwerende partij zagezegd geen beoordeling betreffende burgerlijke rechten zou zijn doch slechts een beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en dat dit juridisch begrip door verwerende partij zagezegd niet gedenatureerd zou zijn (quod certe non), deze vermeende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is en op onzorgvuldige wijze gevoerd is;

Dat de vermeende hinder waarop de ■■■ zich in de administratieve procedure ten onrechte beroepen hebben en die door verwerende partij in het bestreden besluit ten onrechte aanvaard allesbehalve aannemelijk wordt gemaakt; dat de ■■■ namelijk geen enkel stuk hebben gevoegd bij hun georganiseerd administratief beroep bij verwerende partij waarin de beweerde hinder aangetoond wordt; dat zij zich in hun administratief beroepschrift enkel beperkt hebben tot het formuleren van een aantal nietszeggende algemeenheden betreffende het zagezegd "volledig wegvallen" van licht en lucht en dat hieraan in een beweging het "gevolg" (sic) gekoppeld wordt dat zij hierdoor gezondheidsschade zouden (kunnen) oplopen, zonder dat dit ook maar op enigerlei wijze aannemelijk wordt gemaakt; dat verwerende partij hieromtrent in het bestreden besluit geen zorgvuldig onderzoek gevoerd heeft, doch zich integendeel opnieuw heeft laten misleiden door de loutere beweringen van de cs. ■■■ en deze beweringen zonder meer voor waar heeft overgenomen;

Dat, in tegenstelling tot wat de ■■■ ten onrechte beweren en tot wat door verwerende partij in het bestreden besluit ten onrechte aanvaard wordt, de beweerde hinder die met de aanvraag van verzoekende partij ten onrechte gevreesd wordt in feite onbestaande is en dat deze al evenmin te vrezen valt in de toekomst.

*Dat er in de eerste plaats op gewezen dient te worden dat de bestaande koker helemaal niet als "licht- en luchtkoker" voor het voorzien van licht en lucht "in talrijke kamers die aansluiting vinden" op de trappenhal gebruikt wordt; dat de aanwezige raamopeningen integendeel bestaan uit dik, mat en ondoorzichtig glas, zodat de intensiteit van het licht dat en van de lucht die hierdoor worden aangevoerd verwaarloosbaar is (zie stukken 5 en 19); dat om deze redenen het dicht bouwen van de raamopeningen en van de koker dus geenszins tot onoverkomelijke gebruikshinder of gezondheidshinder zal leiden;*

*Dat hetzelfde geldt voor de beweerde hinder die [REDACTED] zogenegd zouden leiden bij het wegvallen van het natuurlijk zonlicht; dat immers ook hier geldt dat uit de aard van de bestaande koker (lang en smal tot op de eerste verdieping van de woningen) voortvloeit dat de intensiteit van het zonlicht dat door de koker zou worden opgevangen te verwaarlozen is en zeker niet van die aard is dat dit niet op een andere manier kan worden gecompenseerd;*

*Dat er in dit verband uitdrukkelijk op gewezen dient te worden dat de [REDACTED] uitdrukkelijk erkennen dat het bouwen van een koker zoals te dezen ooit gebeurd is gebruikelijk was "ten tijde van de bouw van de woningen" (zie stuk 19); dat zij hiermee dus zelf te kennen geven dat deze bouwwijze een restant is uit het verleden die thans volstrekt onnodig en zelfs hoogst ongebruikelijk en zelfs nutteloos is geworden;*

*Dat het immers niet is omdat het bouwen van zulk een luchtkoker voorzien was ten tijde van de bouw van de woning, dat dit vandaag de dag nog aangewezen (laat staan noodzakelijk) zou zijn; dat, gelet op de stand van de techniek op de dag van vandaag en gelet op de enorme evoluties die op dit vlak gemaakt zijn sinds de bouw van de woningen aan de [REDACTED], er thans veel betere en efficiëntere technieken beschikbaar zijn om op een milieu- en gebruiksvriendelijke vriendelijke manier in verlichting en verluchting te voorzien, zonder dat de bewoners hierdoor hinder zouden ondergaan of zonder dat afbreuk zou worden gedaan aan de gezondheid van de bewoners;*

*Dat bovendien evenmin geloof kan gehecht worden aan de bewering van [REDACTED] dat de koker nog andere kamers zou verlichten buiten de centrale traphal; dat op de (overigens enige) foto's die zij in hun administratief beroepsschriften hebben bijgebracht immers enkel de kwastieuze brede traphal te zien is, waarop overigens ook duidelijk zichtbaar is hoe deze trappenhal fysiek gescheiden is van de overige (beweerde leef)ruimtes door middel van muren en deuren (zie stukken 5 en 19);*

*Dat ook in dit verband herhaald dient te worden dat de [REDACTED] wel beweren dat ook andere (leef)ruimtes verlicht worden via de koker in de trappenhal maar dat zij nalaten dit aannemelijk te maken, laat staan te bewijzen, aan de hand van foto's of bv. een plan van de indeling van hun woning; dat, in dezelfde zin, de [REDACTED] kennelijk uit het oog verliezen dat de inval van licht en lucht evident verzekerd wordt door de ramen aan de voorzijde en de achterzijde van hun woning, zodat hun betoog onjuist en ongeloofwaardig is;*

*Dat het dan ook een raadsel is waarop verwerende partij zich steunt wanneer de hierboven weerlegde beweringen van de [REDACTED] zonder meer onderschrijft in het bestreden besluit;*

*Overwegende dat er met betrekking tot de toetsing door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag van verzoekende partij met de goede ruimtelijke ordening, tenslotte op gewezen dient te worden dat deze dient beoordeeld te worden tegen de achtergrond van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving;*

*Dat verwerende partij ook hieraan ten onrechte volledig voorbij is gegaan; dat nergens uit de weigeringsbeslissing van 15 maart 2012 van verwerende partij blijkt dat de aanvraag concreet werd getoetst aan de onmiddellijke omgeving; dat nochtans duidelijk is dat nergens in de omliggende woningen (met identieke bouwdiepte) nog dergelijke schachten aanwezig of nodig zijn voor zagezegde lichtinval;*

*Dat er dan ook niet kan worden ingezien waarom verzoekende partij wel een groot deel van zijn bebouwbare oppervlakte onbenut zou moeten laten ten gunste van zijn burens, wanneer op geen van de andere percelen in de onmiddellijke omgeving dezelfde vereisten worden gehanteerd;*

*Dat aldus door verwerende partij volstrekt ten onrechte besloten werd tot de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening;*

*En terwijl, derde onderdeel, één en ander bovendien des te meer klemmt nu verzoekende partij in het kader van onderhavige vergunningsprocedure reeds in extenso heeft gewezen op de problematiek omtrent de vermeende onverenigbaarheid van de aanvraag van verzoekende partij met de goede ruimtelijke ordening, doch dat verwerende partij hier bij het nemen van de bestreden beslissing volledig aan voorbij is gegaan;*

*Dat verzoekende partij namelijk zowel in de stedenbouwkundige nota gevoegd bij het aanvraagdossier, als in de replieknota neergelegd tijdens de hoorzitting voor verwerende partij er reeds op had gewezen dat de kwestieuze vergunningsaanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en dat de andersluidende beweringen hieromtrent door de [REDACTED] kennelijk onjuist zijn (zie stukken 18 en 20);*

*Dat verzoekende partij tenslotte al deze elementen nogmaals mondeling heeft opgesomd en toegelicht tijdens de hoorzitting voor verwerende partij;*

*Dat van een normaal, redelijk en zorgvuldig handelend bestuur in gelijkaardige omstandigheden mag verwacht worden dat zij deze elementen uit zichzelf integraal zou onderzoeken en beoordelen alsook dat zij hiermee des te meer rekening zou houden wanneer deze argumentatie, zoals te dezen, uitdrukkelijk werd opgeworpen in het kader van een georganiseerd administratief bouwberoep door één der partijen; dat er in zulk een geval immers onmiskenbaar sprake is van een verzwaring van de formele motiveringsplicht I. OPDEBEEK EN A. COOLSAET, Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, Die Keure, 1999, 158 & 164 & 198);*

*Dat dit in casu des te meer geldt nu de decretale regels inzake de vergunningverlening, en meer bepaald de artt. 4.7.21, §1, 4.7.22 VCRO en 4.7.23., §1 VCRO expliciet voorschrijven dat verwerende partij in het kader van een georganiseerd administratief beroep de vergunningsaanvraag (1) terug in zijn volledigheid onderzoekt en een beslissing neemt (2) op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en desgevallend (3) na de betrokken partijen gehoord te hebben tijdens een hoorzitting;*

*Overwegende dat verzoekende partij echter tot zeer grote verbazing en ontzetting diende vast te stellen dat verwerende partij het administratief beroep tegen de beslissing van de stad Antwerpen dd. 25 november 2011 ondanks de uitvoerig uiteengezette argumentatie toch ingewilligd heeft en dit op grond van de hoger vermelde foutieve en bovendien onvolledige motivering op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening; dat verzoekende partij, sterker nog, diende vast te stellen dat de*



*stedenbouwkundige nota en de replieknota zelfs niet eens worden vermeld in het bestreden besluit, laat staan dat de inhoud hiervan wordt besproken en beoordeeld op haar merites (zie stuk 16);*

*Dat het geen betoog behoeft dat verwerende partij, door op zulke wijze om te springen met de argumentatie aangereikt door verzoekende partij, het decretaal recht van verzoekende partij om gehoord te worden alsook haar eigen verplichting van een eenzijdige bestuurlijke rechtshandeling op afdoende wijze te motiveren op manifeste wijze heeft miskend;*

*dat het organiseren van een hoorzitting naar aanleiding van een bouwberoep om vervolgens op geen enkele manier te verwijzen naar de argumentatie die op deze hoorzitting naar voren werd gebracht, laat staan dat hiermee rekening zou worden gehouden, het nut van zulk een hoorzitting uiteraard tot nul herleidt;*

*Dat verwerende partij een eigen onderzoek dient te doen, nu het uiteindelijk verwerende partij is die op grond van art. 4.7.21 VCRO de principiële bevoegdheid heeft om als vergunningverlenende overheid in administratief beroep uiteindelijk te oordelen of een stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden of niet;*

*Dat het bestreden besluit in casu echter niet meer is dan louter knip-en-plakwerk van de argumentatie van de [REDACTED] en van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar;*

*Dat verwerende partij de argumentatie van verzoekende partij bij de behandeling van het bouwberoep niet is tegemoet getreden en zich integendeel er zich mee vergenoegd heeft om de argumentatie van de [REDACTED] het verslag van de PSA klakkeloos over te nemen;*

*Dat, door zonder meer en op foutieve wijze vast te stellen dat de aanvraag van verzoekende partij niet in overeenstemming zou zijn met de bepalingen van de Bouwcode, dit in weerwil van de argumentatie en stukken die verzoekende partij tijdens de vergunningsprocedure in eerste administratieve aanleg - waaronder de hoorzitting - naar voren heeft gebracht, het bestreden besluit de in dit middelonderdeel opgeworpen bepalingen en beginselen geschonden heeft;*

*...*

2.

De tussenkommende partijen antwoorden in hun schriftelijke uiteenzetting:

*“ ...*

*51. In wat volgt zal door verzoekende partijen in tussenkomst uitvoerig worden uiteengezet dat 1) de Deputatie geen rekening heeft gehouden met burgerlijke rechten, 2) dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening particuliere hinder wel degelijk mee in rekening dient te worden genomen, 3) dat bij realisatie van de aanvraag hinder in hoofde van verzoekende partijen in tussenkomst zonder twijfel kon worden aangetoond, 4) dat door verwerende partij aan de toetsing aan de ruimere omgeving terecht geen aandacht werd besteed, en 5) dat de beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet kennelijk onredelijk is.*

*IV.2.1 Het bestreden besluit houdt géén rekening met burgerlijke rechten*

*52. Verzoekende partij tracht te doen uitschijnen dat de Deputatie een fout heeft begaan door burgerlijke rechten mee te laten spelen in haar oordeel bij het nemen van de bestreden beslissing.*

53. Zoals eerder gemeld, werd de verleende vergunning geweigerd enerzijds aangezien de aanvraag niet kan worden aanvaard vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening, anderzijds aangezien de aanvraag niet in overeenstemming is met artikel 28 en 29 van de gemeentelijke bouw- en woningverordening. Volledig onterecht gaat verzoekende partij er dan ook van uit dat het bestreden besluit genomen zou zijn op basis van de erfdienstbaarheid die rust op het pand van verzoekende partijen in tussenkomst. Het is duidelijk dat verzoekende partij voorbijgegaan is aan het standpunt dat de Deputatie hieromtrent heeft ingenomen. Uitdrukkelijk werd in het bestreden besluit immers melding gemaakt van het feit dat géén rekening wordt gehouden met eventuele burgerlijke rechten.

De Deputatie oordeelde als volgt: (...)

55. Hoe verzoekende partij tot het besluit gekomen is dat de bestreden beslissing gebaseerd zijn op het bestaan van burgerlijke rechten is verzoekende partijen in tussenkomst een raadsel?!

56. De aangehaalde rechtspraak is dan ook terzake hoegenaamd niet dienend. Zo spreekt verwerende partij zich in het bestreden besluit, in tegenstelling tot het arresten van de Raad van State van 15 mei 2000 en 17 februari 2009, allerminst uit over het bestaan van burgerlijke rechten. Evenmin is het arrest van de Raad van State van 8 november 2002 relevant waar het bestuur doorslaggevend belang bleek te hechten aan het al dan niet bestaan van zakelijke rechten.

57. Zoals blijkt uit voormeld citaat is het bestreden besluit geenszins gebaseerd op het bestaan van zakelijke rechten. Verwerende partij heeft géén belang gehecht aan het bestaan van zakelijke rechten. Al helemaal niet was het bestaan van zakelijke rechten doorslaggevend in het bestreden besluit.

58. De stelling van verzoekende partij dat verwerende partij zich zou misleiden door de aanspraken op een erfdienstbaarheid zoals verwoord in het bezwaarschrift van verzoekende partijen in tussenkomst gaat dan ook niet op. Verwerende partij heeft zich hier niet op gebaseerd!

59. Tot slot wordt door verzoekende partij verwezen naar een arrest van de Raad van State van 3 juli 2008 inzake burenhinder. Het dient blijkbaar benadrukt te worden dat het aspect "hinder" waarover verwerende partij in het bestreden gesproken heeft, in geen geval doelt op burenhinder. De hinder waarover gesproken wordt in het bestreden besluit dient gekaderd te worden in de toetsing omtrent de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij trekt duidelijk zaken uit zijn context. Voormelde rechtspraak vindt geen toepassing op het bestreden besluit.

60. Zeer vreemd wordt het pas nu, hoewel verzoekende partij er niet genoeg op kan hameren dat burgerlijke rechten terzake niet dienend zijn in huidige procedure, hij toch in zijn verzoekschrift niet voldoende kan benadrukken dat er in casu van een erfdienstbaarheid geen sprake zou zijn. Enerzijds wordt gans de geschiedenis van het pand omtrent de erfdienstbaarheid uitvoerig uiteen-gezet. Anderzijds wordt naar verzoekende partijen in tussenkomst het verwijt geuit dat zij geen authentieke akte zouden hebben aangevoerd voor de Deputatie. Deze akte had immers het niet bestaan van de erfdienstbaarheid moeten bewijzen.

61. Het is verzoekende partijen in tussenkomst een raadsel waarom verzoeker zoveel belang lijkt te hechten aan het al dan niet bestaan van de erfdienstbaarheid, nu het eerste middel er net uit bestaat dat wordt aangetoond dat gans deze problematiek er in casu niet toe doet?

IV.2.2 Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening sluit particuliere hinder niet uit.

62. Terecht merkt verzoekende partij op dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, het algemeen belang als uitgangspunt moet worden genomen. Toch kan verzoekende partij niet voorhouden dat daardoor geen rekening zou mogen worden gehouden met het particulier belang. Het moge duidelijk zijn dat hinderaspecten wel degelijk mee onder het begrip goede ruimtelijke orde-ning vallen. Verwezen kan worden naar art. 4.3.1, §2, 1° VCRO waaruit letterlijk het aspect hinder werd opgenomen bij de beoordeling naar de goede ruimtelijke ordening.

63. Art. 4.3.1, §2, 1° VCRO luidt als volgt: (...)

64. De vergunningverlenende overheid dient aldus hinderaspecten (ook deze voor aanpalende woningen) op te nemen in haar boordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening. Zij dient hierbij onder meer rekening te houden niet de mogelijke onevenredige hinder die de aanvraag veroor-zaakt voor de bureu. Dat de vergunningverlenende overheid hierdoor rekening dient te houden met stedenbouwkundige hinder voor het aanpalende erf, staat bijgevolg niet ter discussie.' Verhinderen dat een vergunde constructie burenhinder veroorzaakt, is immers een regel van goede ruimtelijke ordening.<sup>4</sup>

65. In casu betreft de bestreden beslissing interne verbouwingen met verstrekkende gevolgen voor het aanpalende perceel. Het is evident dat dergelijke hinderaspecten wel degelijk mee ter beoordeling mogen worden genomen door de vergunningverlenende overheid.

66. In een arrest nr. 51.489 van 2 februari 1995 oordeelde de Raad van State over een weigeringsbeslissing als volgt: (...)

67. Eveneens oordeelde de Raad van State in een arrest van 3 april 1989 dat het vergunnen van een woning op de perceelsgrens, zonder rekening te houden met de configuratie van de bestaande woning op het aanpalende perceel en zodanig dat de toegangsdeur die zich in de zijgevel bevindt praktisch onbruikbaar wordt, in strijd is met de goede plaatselijke ordening.

68. Verzoekende partij tracht voorts de beslissing van verwerende partij te doen steunen op het begrip "burenhinder". Nochtans wordt door verwerende partij nergens art. 544 opgeworpen, laat staan dat zij haar beslissing hierop gebaseerd zou hebben. Het is duidelijk dat verzoekende partij louter verwarring tracht te zaaien door rechtspraak hieromtrent aan te halen. Het dient benadrukt te worden dat burenhinder in casu terzake niet dienend is.

69. Discussie over de vraag of "burenhinder" kan worden ingeroepen in het kader van een stedenbouwkundige vergunning, betreft een louter theoretische vraag naar de juiste rechtsgrond. Dezelfde argumenten inzake hinder voor het aanpalende erf kunnen immers worden ingeroepen ter ondersteuning van beide rechtsgronden: enerzijds deze voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, anderzijds art. 544 B.W. De eerste rechtsgrond kan worden ingeroepen voor Uw Raad, de tweede enkel voor de Burgerlijke Rechtbank.

70. Door te oordelen dat het dichtbouwen van de licht- en luchtkoker zware hinder veroorzaakt voor verzoekende partijen in tussenkomst heeft verwerende partij zich niet gebaseerd op aspecten van burgerrechtelijke aard, maar wel op de verenigbaarheid van de constructie met de onmiddellijke omgeving en met het aanpalende perceel. In dat opzicht kan door verzoekende partij dan ook niet worden voorgehouden dat verwerende partij de haar door de wet toegewezen appreciatiebevoegdheid om te oordelen over de goede plaatselijke ordening, overschreden heeft.

## **A DE ONMIDDELLIJKE OMGEVING**

71. Verwerende partij is terecht tot de conclusie gekomen dat zware hinder zou veroorzaakt worden door realisatie van het aangevraagde. In het bestreden besluit oordeelde zij als volgt: (...)

72. Dat verzoekende partijen in tussenkomst hinder zullen ondervinden kan niet worden ontkend. In wat volgt zal dit worden aangetoond aan de hand van volgende toetsingscriteria zoals bepaald in artikel 4.3.1 VCRO:

### **A.1 Visueel- vormelijke elementen**

73. De woningen van zowel verzoekende partij als van verzoekende partijen in tussenkomst werden zo opgericht dat zij een aanzienlijk voordeel ondervinden van de licht- en luchtkoker die lichtinval en luchttoevoer in hun woning voorziet. Niet minder dan drie verdiepingen worden voorzien van licht en lucht in talrijke kamers die aansluiting vinden op deze licht en luchtkoker. Door het wegvallen van de licht- en lichtinval zal het visuele aspect van de woningen volledig gewijzigd worden. Beide woningen zullen zonder voortdurend verbruik van kunstmatig licht en lucht onleefbaar worden. De overvloedige natuurlijke lichtinval, waar beide woningen thans van genieten, verdwijnt immers volledig.

### **A.2 Gebruiksgenot en hinderaspecten**

74. De woning van verzoekende partijen in tussenkomst betreft een zeer diepe (19 meter!) rijwoning. Ten tijde van de bouw van deze woning was het gebruikelijk om het tekort aan licht en lucht te verhelpen door middel van een extra licht en luchtvoorziening in het midden van de woning. (zie hiervoor de naastliggende woningen) Door de diepte van dit soort woningen (19m) diende de architect noodgedwongen een extra lucht- en lichtinval in het middenstuk van de woning te voorzien die doorloopt op alle verdiepingen. Zoniet zou anders een té grote duisternis gecreëerd worden in de leefruimtes van de woningen. Hoewel verzoekende partij laat uitschijnen dat de schacht enkel licht en lucht voor de gang met zich meebrengt, zal de realisatie van het aangevraagde duisternis doen ontstaan in alle leefruimtes op de 3 verdiepingen die met deze licht- en luchtkoker in verbinding staan. De licht- en luchtkoker vormt immers één onlosmakelijk geheel met de naastliggende leefruimtes. De leefkwaliteit van zowel verzoekende partij als van verzoekende partijen in tussenkomst zal hierdoor aanzienlijk verminderen. Beide woningen zullen voortdurend beroep moeten doen op kunstmatig licht.

75. Onderstaande foto's (sommigen bij nacht getrokken) geven een weergave van de 6 grote ramen die licht (en lucht) genieten van de licht- en luchtkoker die er aansluiting op vindt. ...

### **A.3 Gezondheid**

76. Door het wegvallen van natuurlijk zonlicht zal de gezonde leefsituatie in de woningen van zowel verzoekende partij als verzoekende partijen in tussenkomst verslechteren. Beide partijen zullen niet meer kunnen genieten van het gunstig effect dat natuurlijk zonlicht voor de mens met zich meebrengt. De woning van beide partijen zal op die manier volledig afhankelijk worden gemaakt van kunstmatig licht, wat een gezonde leefsituatie alles behalve bevordert.

#### A.4 Besluit

77. Verzoekende partij gaat er onterecht van uit dat de uitvoering van het bestreden besluit geen hinder zou veroorzaken voor de woning van verzoekende partijen in tussenkomst. Het bestreden besluit heeft terecht voldoende belang gehecht aan de gevolgen die de realisatie voor de woning van verzoekende partijen in tussenkomst zal teweegbrengen.

78. Het bestreden besluit werd door verwerende partij op afdoende wijze gemotiveerd, minstens is de motivering niet kennelijk onredelijk.

#### B DE RUIMERE OMGEVING

79. Verzoekende partij oordeelt voorts dat onvoldoende rekening werd gehouden met de ruimere omgeving. Nochtans merkt verzoekende partijen in tussenkomst op dat telkenmale in concreto geoordeeld moet worden of de ruimere omgeving al dan niet bij de beoordeling van de aanvraag relevant is.

80. De Raad van State oordeelde (...)

82. Uit voorgaande vloeit duidelijk voort dat een toetsing naar de ruimere omgeving geen algemene verplichting is. In concreto dient te worden nagegaan of dergelijke toetsing nuttig is. Bovendien dient er op gewezen dat, zelfs indien een bijkomende toetsing aan de ruimere omgeving had plaatsgevonden, deze ondergeschikt zou zijn aan deze van de onmiddellijke omgeving, waaraan geen afbreuk mocht worden gedaan. Bovendien zou deze toetsing geenszins inhouden dat deze toetsing een vergelijking zou inhouden van interne indelingen in woningen van de ruimere omgeving. Louter uiterlijke kenmerken zouden in dat geval voorwerp zijn van de toetsing.

83. Het moge duidelijk zijn dat het voorwerp van het bestreden besluit een 100% interne verbouwing betreft, die geen enkele uitstaans heeft met gebouwen in de ruimere omgeving.

Nergens in de omgeving zal men bovendien zicht krijgen van deze verbouwing. Niet van op straatzijde, niet vanuit de tuin. Enkel door het opvragen van luchtfoto's zal deze verbouwing kunnen worden opgemerkt. Terecht heeft verwerende partij dan ook doorslaggevend belang gehecht aan de onmiddellijke omgeving, met name het pand van verzoekende partijen in tussenkomst. Verwerende partij heeft wel degelijk voldoende aandacht besteedt aan de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening. Dat zij doorslaggevend belang gehecht heeft aan de toetsing in de onmiddellijke omgeving kan haar dan ook, verwijzend naar de rechtspraak terzake, niet verweten worden.

#### C BESLUIT

84. Het bestreden besluit heeft (1) geen rekening gehouden met burgerlijke rechten.

*Verwerende partij is haar bevoegdheid niet te buiten gegaan. Het bestreden besluit nam aspecten van hinder ten aanzien van verzoekende partijen in tussenkomst in rekening in het kader van de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en niet in het kader van burenhinder. (2) De particuliere hinder die door realisatie van het bestreden besluit zal ontstaan, dient wel degelijk in aanmerking te worden genomen bij de toetsing van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. (3) In casu zal wel degelijk hinder ontstaan wanneer uitvoering zou worden gegeven aan de aangevraagde vergunning. 4) Een toetsing aan de ruimere omgeving was terzake niet dienend en is volgens vaste rechtspraak van de Raad van State eveneens niet verplicht en minstens geheel ondergeschikt aan de toetsing aan de onmiddellijke omgeving. 5) Er is voldoende rekening gehouden met de toetsing van de goede ruimtelijke ordening.*

*85. Verwerende partij heeft terecht geoordeeld dat de vergunning niet verleend mocht worden.*

*...”*

3.

In de toelichtende nota benadrukt de verzoekende partij dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is en dat de verwerende partij alleen rekening houdt met de aanspraken van de tussenkomende partijen en niet met door de verzoekende partij aangevoerde gegevens.

4.

In haar aanvullende nota na het tussenarrest stelt de verzoekende partij nog dat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, in recente cassatierechtspraak er aan herinnert dat de bestuursrechter, in deze de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zonder schending van artikel 144 GW, niet wettig een beroep tot vernietiging kan verwerpen van een weigeringsbeslissing, die ingaat tegen de uitspraak van de burgerlijke rechter.

5.

De tussenkomende partijen stellen in hun aanvullende nota na het tussenarrest dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen belang hecht aan zakelijke rechten, maar alleen artikel 4.3.1, §1 VCRO toepast, zodat het vonnis van de rechtbank van eerste aanleg van Antwerpen niets wijzigt aan de beoordeling in de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing een vergunning omdat de aanvraag niet in overeenstemming is met de artikelen 28 en 29 van de bouwcode en omdat zij de aanvraag, omwille van de voor een goede ruimtelijke ordening relevante aspecten woonkwaliteit, gebruiksgenot en hinder, niet kan aanvaarden.

De bestreden beslissing heeft dus drie determinerende weigeringsmotieven.

In haar tweede middel betwist de verzoekende partij middel alleen het tweede weigeringsmotief met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening: het weigeringsmotief met betrekking tot een schending van de bouwcode laat zij in dit middel onbesproken.

Uit de bespreking van het eerste middel blijkt dat de verzoekende partij er niet in slaagt aan te tonen dat de verwerende partij onterecht beslist dat de aanvraag in strijd is met artikel 28 van de bouwcode en dat weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te dragen.

De kritiek van de verzoekende partij op het weigeringsmotief van de verwerende partij met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening, kan niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De Raad verwerpt dan ook het tweede middel.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In haar derde middel roept de verzoekende partij als volgt de schendingen in van “de artikelen 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel en ... ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.”:

“ ...

*Doordat, de verwerende partij in haar beslissing niet verwijst naar de inhoud van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, noch op enige andere manier aangeeft dat de beslissing op dit advies werd gegrond, dat verwerende partij hierover niet motiveert;*

*Terwijl, krachtens artikel 4.7.22 VCRO de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voor elke beslissing in beroep een gemotiveerd verslag moet opstellen en dat dit verslag een cruciale rol speelt in de beroepsprocedure aangezien art. 4.7.23 §1 VCRO expliciet bepaalt dat de Deputatie een beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar;*

*Dat, gelet op de materiële en formele motiveringsplicht, uit art. 4.7.23 §1, eerste lid VCRO voortvloeit dat uit de bestreden beslissing zelf moet kunnen afgeleid worden of de Deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dan wel of de Deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zich de motieven van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft eigengemaakt;*

*Dat dit onder meer werd bevestigd door Uw Raad in een tussenarrest dd. 15 december 2010 (rolnr. A/2010/0046) en in een tussenarrest dd. 15 februari 2011 (rolnr. A/2011/0009) waarin Uw Raad het volgende heeft gesteld: (...)*

*Dat bovendien uit hetzelfde tussenarrest blijkt dat niet enkel de feitelijke en juridische doorslaggevende overwegingen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dienen opgenomen te worden in de beroepsbeslissing doch ook, hierop volgend, dat de verwerende partij deze overwegingen aan een eigen onderzoek dient te onderwerpen en er een gemotiveerde beoordeling omtrent dient te maken: (...)*

*Dat de deputatie in casu in het bestreden besluit slechts middels een stijlformule verwezen heeft naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de overwegingen van dit verslag niet aan een eigen onderzoek en gemotiveerde beoordeling heeft onderworpen (zie stuk 16);*

*Dat de omstandigheid dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar zich in het administratief dossier zou bevinden en consulteerbaar zou zijn voor de verzoekende partij, niet volstaat om de onwettigheid weg te nemen; Dat hetzelfde geldt voor de omstandigheid dat het bestreden besluit niet meer is dan louter knip-en-plakwerk van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar; dat de verplichting voortvloeiende uit art. 4.7.23 §1, eerste lid VCRO immers een substantiële vormvereiste betreft";*

*Dat in dit verband naar analogie de parallel dient getrokken te worden met de zogenaamde "problematiek van de bijlagen" zoals deze bestond ten tijde van het in voege zijn van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 (DROG);*

*Dat art. 53, §2, eerste lid DROG bepaalde dat het college van burgemeester en schepenen bij de Vlaamse Regering een administratief beroep kon aantekenen onder de voorwaarde dat het beroep "tezelfdertijd ter kennis van de aanvrager en van de Vlaamse regering gebracht" diende te worden;*

*Dat in het licht van de geschillen die gerezen waren omtrent deze bepaling het vaste rechtspraak van de Raad van State was dat deze bepaling diende begrepen te worden in de zin dat zij de partij die administratief beroep aantekende verplichtte om de integrale tekst van het aangetekend schrijven met al zijn bijlagen over te maken aan de vergunningsaanvrager en dit teneinde de gelegenheid te geven tot een behandeling van de aanvraag (lees: het beroep) op tegenspraak; dat de Raad van State voorts van oordeel was dat deze vereiste tot overhandiging van een integraal afschrift van het beroepschrift een substantiële pleegvorm uitmaakte waarvan de schending onvermijdelijk tot de onontvankelijkheid van het beroepschrift diende te leiden (...).*

*Dat, nog volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State in dit verband, het feit dat het gaat om een op straffe van onontvankelijkheid voorgeschreven substantiële pleegvorm met zich brengt dat geen belangenschade in hoofde van verzoekende partij dient te worden aangetoond: (...)*

*Dat uit deze rechtspraak duidelijk volgt dat de omstandigheid dat verzoekende partij de argumentatie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar zouden kennen vermits het bestreden besluit bijna een exacte kopie hiervan is niet opgaat, (1) nu verwerende partij er niet enkel toe verplicht is om de doorslaggevende feitelijke en juridische overwegingen van het verslag van de PSA in het bestreden besluit op te nemen maar ook om deze aan een eigen onderzoek en beoordeling te onderwerpen alsook (2) nu deze verplichting een substantiële vormvereiste uitmaakt waarvan de schending noodzakelijkerwijze tot de onwettigheid van de bestreden beslissing dient te leiden;*

*Dat de bestreden beslissing bijgevolg artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van bestuurshandelingen schendt, evenals de materiële motiveringsplicht (arrest RVVB van 29 maart 2011, S/2011/0022);*

*Dat uit de zorgvuldigheidsplicht volgt dat uit de bestreden beslissing moet kunnen worden afgeleid of zij conform art. 4.7.23 §1 VCRO op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd genomen, minstens moet kunnen worden vastgesteld of de Deputatie rekening heeft gehouden met de determinerende overwegingen van dit verslag, zowel in feite als in rechte;*

*..."*



2.

De tussenkomende partijen antwoorden:

“ ...

89. Art. 4.7.23 VCRO voorziet m.a.w. dat de Deputatie zich dient te baseren op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en nadat de partijen gehoord werden. Het artikel vermeldt nergens dat de beslissing uitdrukkelijk dient te verwijzen naar het verslag bij gebreke waaraan er sprake is van een gebrekkige motivering. Wel in tegendeel. Het artikel stelt dat de Deputatie rekening te houden met het verslag, net zoals dient te worden rekening gehouden met de uiteenzetting van de betrokken partijen in het kader van de hoorzitting.

90. Het is duidelijk dat de Deputatie in haar beslissing wel degelijk rekening heeft gehouden met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het bestreden besluit stelt het volgende: (...)

91. Verwerende partij heeft dus m.a.w. kennis genomen van het verslag. Meer zelfs, volgende overwegingen van het verslag werden identiek overgenomen in de bestreden beslissing: (...)

92. Voorgaande toont aan dat de deputatie op basis van dit verslag haar beslissing genomen heeft.

93. Art. 4.7.23 VCRO heeft niet de draagwijdte die verzoeker eraan tracht toe te kennen, nl. de verplichte opname van het verslag in de beslissing. Het is duidelijk dat de Deputatie met kennis van het verslag van de PSA heeft beslist.

94. Tot slot dient te worden aangehaald dat verzoeker eveneens dient te beschikken over een belang bij het middel. Ieder die zich tot Uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen.

95. In het recente arrest van 3 juli 2012 oordeelde Uw Raad dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het louter inroepen van het geviseerde formele motiveringsgebrek, met name het niet vermelden van de feitelijke en juridische determinerende overwegingen van het verslag van de PSA in het bestreden besluit. Uw Raad oordeelde als volgt: (...)

96. Het is duidelijk dat zowel de Deputatie als verzoeker kennis had van de inhoud van het verslag van de PSA en de Deputatie ermee rekening heeft gehouden bij haar beoordeling.

97. Gelet op het bovenstaande is het tweede middel niet ontvankelijk, minstens niet gegrond.

98. De Deputatie heeft op afdoende wijze rekening gehouden met de elementen aangehaald in het verslag van de PSA en heeft geenszins op onzorgvuldige wijze gehandeld, noch is er sprake van een schending van de materiële motiveringsplicht.

...”

3.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij nog dat het verslag een cruciaal document is en dat de verwerende partij er rekening moet mee houden.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij stelt dat de verwerende partij niet verwijst naar de inhoud van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en alleen met een stijlformule verwijst naar het bestaan van het verslag, maar dat verslag niet zelf onderzoekt, noch gemotiveerd beoordeelt.

2.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft een met de bestreden beslissing gelijklopend verslag opgesteld.

De verwerende partij sluit zich in de bestreden beslissing uitdrukkelijk aan bij de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de materiële motieven van de bestreden beslissing, die de verzoekende partij bekritiseert met haar eerste en haar tweede middel, die de Raad in dit arrest verwerpt, zijn gelijklopend aan die van het verslag.

Het blijkt dus dat de verwerende partij de determinerende motieven van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de bestreden beslissing heeft overgenomen en zich uitdrukkelijk bij die beoordeling heeft aangesloten, hetgeen getuigt van een eigen beoordeling door de verwerende partij. Daarmee weet de verzoekende partij bovendien op basis van welke motieven de verwerende partij de vergunning weigert.

Uit artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO of uit enige andere bepaling volgt niet dat de verwerende partij moet motiveren waarom zij de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar volgt.

De Raad verwerpt dan ook het derde middel.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. 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 op 23 augustus 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Jonathan VERSLUYS, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Jonathan VERSLUYS

Eddy STORMS