

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0649  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0403/SA/0385

Verzoekende partijen      1. mevrouw **Maria GEEURICKX**  
   2. de heer **Jozef AERTS**  
   3. de heer **Pieter AERTS**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5

Verwerende partij            de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

Tussenkommende partijen   1. de heer **Jorge DEMESMAEKER**  
   2. mevrouw **Sandra KARLSSON**

Met woonplaatskeuze te 2610 Wilrijk (Antwerpen), Druivenstraat 17.

---

### I.        **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 februari 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 19 september 2014 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning na het rooien van bomen op een perceel gelegen te 2610 Wilrijk (Antwerpen), met als kadastrale omschrijving Wilrijk, afdeling 42, sectie B, nummer 59p3.

### II.       **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De Raad heeft met het arrest nr. UDN/2015/0007 van 7 april 2015 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, ingesteld door de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 30 maart 2015, verworpen.

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 19 juni 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 18 augustus 2015 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 22 september 2015 met nummer RvVb/S/1516/0026 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

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

De dienstdoende kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Sander KAIRET *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de verzoekende partijen.

De verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

### III. FEITEN

Op 22 mei 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“rooien van bomen / bouwen v/e rijwoning”*.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 23 februari 1993 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nummer. 1-2 ‘Sint-Bavostraat-Dokter Donnyplein en omgeving’, meer bepaald in een zone voor woningen (zone E).

Het perceel ligt eveneens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 19 juni 2009.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 juni 2014 tot 26 juli 2014, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 26 augustus 2014 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

**Openbaar onderzoek**

... ”

Inventaris van de bezwaarschriften

*Er werd één schriftelijk bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift handelt over de volgende punten:*

*\* De voorgestelde plannen zijn niet in harmonie met de omgeving zoals opgelegd in het bijzonder plan van aanleg. De aanpalende panden hebben beide dakpannen met een rode kleurtint;*

*\* De inplanting van het nieuwe pand is niet in harmonie met het pand van de bezwaarindiener waardoor de goede ruimtelijke ordening verstoord wordt. Zo loopt de noklijn van het voorgestelde project evenwijdig met de rooilijn, maar dwars op de noklijn van de aanpalende. Zowel constructief als burgerrechtelijk levert dit eveneens problemen.*

*\* Het nieuwe pand wordt opgetrokken in een lichtkleurige gevelsteen en een eerder klassieke stijl wat niet in harmonie is met de aanpalende panden;*

*\* Het voorgestelde project verstoord de privacy van de bezwaarindiener. Door de voorgestelde bouwdiepte van 15,45 meter op het gelijkvloers en door het realiseren van ramen in de achtergevel heeft men vanuit de nieuwbouw een zicht op het perceel van de bezwaarindiener. Er zal inkijk zijn in de badkamer van de bezwaarindiener die afgewerkt is met een transparante dakplaat. Daarnaast genereert het volume verlies van lichtinval bij de bezwaarindiener. Onder meer de lichtinval via de dakvlakramen zal beperkt worden. Maar ook de ganse woning zal overschaduwde worden.*

*De bezwaren kunnen als volgt besproken worden:*

*\* Harmonie is niet beperkt tot de aanpalende panden maar dient aan de hand van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving beoordeeld te worden. In de omgeving zijn meerdere hellende daken afwerkt met pannen in een donkere kleur. De voorgestelde materialisatie van het dak is aldus in harmonie met het referentiebeeld. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond;*

*\* De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door panden met een klassieke stedelijk profiel, dit wil zeggen een hellend dak met een noklijn evenwijdig met de rooilijn of een plat dak. Het pand van de bezwaarindiener heeft een noklijn dwars op de rooilijn, dit is een typologie die zowel in de onmiddellijke omgeving als in de stedelijke context slecht beperkt voorkomt. Het pand van de bezwaarindiener is aldus de uitzondering in het straatbeeld. De voorgestelde dakopbouw is inherent aan het referentiebeeld. Burgerrechtelijke of constructieve bezwaren zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.*

*\* De omgeving wordt gekenmerkt door panden afgewerkt met een rode, licht oranje, beige of licht grijze paramentsteen. De voorgestelde materialisatie met een lichtkleurige gevelsteen is aldus in harmonie met de omgeving. De ontworpen gevel heeft een typische stedelijke vormtaal en is inpasbaar in het referentiebeeld. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.*

*\* Het voorgestelde bouwprofiel is kleiner dan het maximaal toegelaten profiel omschreven in het bijzonder plan van aanleg. Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond.*

### **Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften**

*De aanvraag is niet in overeenstemming de voorschriften het bijzonder plan van aanleg. Het perceel is gelegen in zone E. Deze zone is bestemd om, door middel van openbare en/of privé initiatieven, ontwikkeld te worden tot een woongebied met ééngezins- en/of meergezinshuizen, op basis van een op te stellen gedetailleerd totaalontwerp. Hierbij dient de nodige aandacht besteed te worden aan de natuurlijke gegevenheden van het terrein alsmede aan de ontsluiting van het gebied d.m.v. penetratiewegen (zonder doorgaand verkeer naar wegen van een hoger niveau) voor het gemotoriseerd verkeer en d.m.v. fiets- en voetgangerspaden naar de omringende openbare wegen.*

*Er werd geen totaalontwerp toegevoegd aan het dossier.*

*De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp voldoet hieraan.*

*...*

### **Beoordeling**

*De aanvraag betreft het bouwen van een eengezinswoning.*

*Het nieuwe bouwvolume omvat 2 bouwlagen onder hellend dak en wordt gebouwd tussen 2 bestaande panden. Hiertoe worden 3 hoogstammige bomen gerooit. Het gelijkvloers richt men in met een leefruimte, inkomhal met toilet, bureau en berging, de eerste verdieping omvat 3 slaapkamers en een badkamer, de daklaag doet dienst als zolder. De gevel wordt afgewerkt met een lichtkleurige gevelsteen, het dak met donkere pannen.*

*De stedenbouwkundige geschiktheid van het ontwerp dient aan de hand van de geldende voorschriften te worden beoordeeld. Vastgesteld wordt dat de aanvraag niet overeenstemt met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. Zo dient de zone waar het perceel deel van uit maakt, zone E, ontwikkeld te worden op basis van een op te stellen gedetailleerd totaal ontwerp dat rekening houdt met de natuurlijke gegevens van het terrein.*

*Rekening houdend met de ligging van het perceel aan een uitgeruste weg, tussen een bebouwing die bedoeld is om er nog lang te staan, kan het voorgestelde project de toekomstige ontwikkeling van het binnengebied niet belemmeren. Daarom kan het perceel ontwikkeld worden zonder dat er een totaalontwerp voor zone E voorgelegd is. Een afwijking van de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg is aldus aanvaardbaar. Hiertoe werd een openbaar onderzoek gevoerd. Betreffende deze afwijking werden geen bezwaren ingediend.*

*Om de ontwikkeling van het perceel mogelijk te maken worden 3 hoogstammige bomen geveld. Om, zoals omschreven in het bijzonder plan van aanleg, het bestaande groene karakter van de zone te behouden en in overeenstemming met het advies van de dienst Groen en Buurtonderhoud van de stad Antwerpen wordt als voorwaarde bij de vergunning opgelegd dat men tijdens het eerstvolgende plantseizoen na voleinding van de werken 3 hoogstammige bomen van eerste grootteorde dient aan te planten.*

*Bij het beoordelen van de aanvraag behoort het tevens tot de autonome bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid te oordelen of een bouwwerk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De voorgestelde volumetrie bevindt zich binnen het maximale profiel omschreven in het bijzonder plan van aanleg en is dus in harmonie met het toekomstbeeld dat men voor ogen heeft voor de zone waarvan het perceel deel uitmaakt. De omgeving wordt gekenmerkt door gevels afgewerkt met gevelsteen en dakpannen in verschillende kleurtinten. De voorgestelde materialisatie met een lichtkleurige gevelsteen en donkere dakpannen in harmonie is met dit referentiebeeld. De verblijfsruimtes beschikken over voldoende leefkwaliteit aangezien ze een aanvaardbare vloeroppervlakte hebben en de licht- en luchtinval gegarandeerd is doordat de vrije hoogte minimaal 2,60 meter meet en de raamoppervlaktes voldoende groot zijn.*

*Gelet op het voorgaande is de aanvraag onder voorwaarden stedenbouwkundig aanvaardbaar en aldus vatbaar voor vergunning.*

### **Conclusie**

*De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend aan de aanvrager, die ertoe gehouden is tijdens het eerstvolgende plantseizoen na voleinding der werken 3 nieuwe bomen aan te planten van eerste grootteorde (stamomtrek 18/20 centimeter gemeten op 1 meter hoogte).*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 19 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing door te verwijzen naar het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college legt de volgende voorwaarden op:

“ ...

1. *het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvang van die werkzaamheden of handelingen;*
2. *de van toepassing zijnde algemene voorwaarden die aan de vergunning zijn gehecht en er integraal deel van uitmaken, strikt na te leven;*
3. *tijdens het eerstvolgende plantseizoen na voleinding der werken 3 nieuwe bomen aan te planten van eerste grootteorde (stamomtrek 18/20 centimeter gemeten op 1 meter hoogte).*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 november 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 januari 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Op 13 januari 2015 vindt de hoorzitting plaats.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt in een aanvullend verslag van 29 januari 2015:

“ ...

*In zitting van 15 januari 2015 behandelde uw college voorliggend beroep dat het bouwen van een eengezinswoning na het rooien van bomen te Druivenstraat, Antwerpen, als voorwerp heeft.*

*De partijen werden gehoord op 13 januari 2015.*

*Het beroep werd verdaagd voor aanvullend verslag. Uw college vraagt zich af of de muur niet worden overgenomen door de aanvrager als tegemoetkoming aan de aanpalende beroeper.*

***Het opleggen van de voorwaarde/last dat de aanvrager de scheimuur dient over te nemen, is niet mogelijk.***

*De overname van een scheimuur is niet van stedenbouwkundige aard. Het Burgerlijk Wetboek bevat immers een heel aantal eigen regels over de zogenaamde “gemene muur”. Conform artikel 661 B.W. heeft de eigenaar van een erf dat paalt aan de muur het recht om er geheel of gedeeltelijk een gemene muur van te maken, maar moet hij daar zijn buur voor vergoeden. Wanneer een buur niet vrijwillig overgaat tot muurovername, is een procedure tot gedwongen muurovername voor de vrederechter mogelijk. De deputatie zou zich met andere woorden door het opleggen van dergelijke voorwaarde/last begeven op het pad van de burgerlijke rechter.*

*Voorts kan het ook niet de bedoeling zijn dat deputatie bij een vergunning een last oplegt ten aanzien van derden. Lasten kunnen worden opgelegd door de vergunningverlener omdat de begunstigde van de vergunning hieruit een voordeel haalt en doordat de overheid bijkomende taken voor de uitvoering ervan op zich dient te nemen (wegenis, openbaar domein, nutsvoorzieningen, groenaanleg ed.).*

***Voorgesteld wordt het originele advies van de PSA te handhaven en vergunning te verlenen, onder de bijkomende voorwaarde dat er een rode, geelbruinkleurige gevelsteen dient te worden voorzien.***

***Aanpassing materiaalgebruik:***

*De aanvrager bracht na de hoorzitting een voorbeeld bij van de gevelsteen die zij willen gaan gebruiken i.p.v. de voorgestelde gevelsteen in de aanvraag. Het betreft een rode, geelbruine gevelsteen. De aanvraag voorzag in een lichtkleurige gevelsteen. Daarnaast wordt er een voorbeeld gegeven van de gekozen blauwgrijze dakpan, ter verduidelijking van de donkerkleurige dakpan in de aanvraag. De woning sluit, door de nieuwe keuze van gevelsteen, beter aan bij aanpalende panden en de omgeving.*

*De aanvrager wil hiermee de beroepers tegemoetkomen, die ook bezwaar hebben ingediend tegen het materiaalgebruik.*

*...*

Op 5 februari 2015 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen “overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen d.d. 19 september 2014 en met bijkomende voorwaarde dat er een rode, geelbruinkleurige gevelsteen dient te worden voorzien”. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA. De voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zit m.a.w. reeds vervat in de toetsing van het gevraagde aan het BPA.*

*De aanvraag voor een nieuwbouw van een eengezinswoning is gelegen in de Druivenstraat, ten noorden van het Steytelinckpark in Wilrijk, op een perceel tussen 2 bestaande woningen. De Druivenstraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing, voorzien van 2 bouwlagen met schilddak, met verschillende kroonlijsthoogtes en nokhoogtes. Het links aanpalende pand bestaat uit 2 bouwlagen en een schilddak*

*evenwijdig met de straat en het rechter aanpalende pand bestaat uit 2 bouwlagen en een schilddak haaks op de straat.*

*De woning is voorzien tussen 2 wachtgevels. Deze gevels waartussen wordt gebouwd, staan op de perceelgrens en zijn geenszins afgewerkt met een hoogwaardig materiaal. Hiertegen kan wel degelijk worden aangebouwd. Het aangevraagde beoogt een kwalitatieve afwerking van de straatwand.*

*Over het bouwen tegen de wachtgevel wordt opgemerkt dat dit een burgerrechtelijk argument is en de vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van het beschikken over de nodige zakelijke (eigendoms)rechten.*

*De beroeper geeft aan dat hij hinder door schaduw van de nokhoogte zal hebben: De afmetingen van de woning zijn conform het BPA, deze zijn zelfs minder hoog dan in het BPA toegelaten.  
Er is maar een beperkte hinder van de lichtinval.*

*De kleur van de voorgestelde dakpannen zijn niet in overeenstemming met de omgeving volgens de beroeper.  
De kleurkeuze is conform de voorschriften van het BPA.  
Het pand aan het einde van de woningrij is tevens voorzien van zwarte pannen.*

*Het beroep werd verdaagd omdat de Deputatie zich de vraag stelde of de scheimuur niet kon worden overgenomen door de aanvrager als tegemoetkoming aan de aanpalende beroeper.*

*Het opleggen van de voorwaarde/last dat de aanvrager de scheimuur dient over te nemen, is niet mogelijk.*

*De overname van een scheimuur is niet van stedenbouwkundige aard. Het Burgerlijk Wetboek bevat immers een heel aantal eigen regels over de zogenaamde "gemene muur". Conform artikel 661 B.W. heeft de eigenaar van een erf dat paalt aan de muur het recht om er geheel of gedeeltelijk een gemene muur van te maken, maar moet hij daar zijn buur voor vergoeden. Wanneer een buur niet vrijwillig overgaat tot muurovername, is een procedure tot gedwongen muurovername voor de vrederechter mogelijk. De deputatie zou zich met andere woorden door het opleggen van dergelijke voorwaarde/last begeven op het pad van de burgerlijke rechter.*

*Aanpassing materiaalgebruik:*

*De aanvrager bracht na de hoorzitting een voorbeeld bij van de gevelsteen die zij willen gaan gebruiken i.p.v. de voorgestelde gevelsteen in de aanvraag. Het betreft een rode, geelbruine gevelsteen. De aanvraag voorzag in een lichtkleurige gevelsteen. Daarnaast wordt er een voorbeeld gegeven van de gekozen blauwgrijze dakpan, ter verduidelijking van de donkerkleurige dakpan in de aanvraag. De woning sluit, door de nieuwe keuze van gevelsteen, beter aan bij de aanpalende panden en de omgeving. Dit zal als voorwaarde worden opgelegd bij de beslissing.*

*...*

*Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen d.d. 19 september 2014 en met bijkomende voorwaarde dat er een rode, geelbruinkleurige gevelsteen dient te worden voorzien.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

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

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

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

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

##### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen putten een eerste middel uit de schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b), 4.3.1, §2, 1°, 4.3.1. §2, 2° en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Dit eerste middel gaat terug op de overweging in de bestreden beslissing die stelt dat de voorschriften van het toepasselijke BPA geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Volgens de verzoekende partijen diende de verwerende partij de verenigbaarheid met een goede ruimtelijke ordening volwaardig af te toetsen. Zij menen dat de bestreden beslissing terugvalt op de ligging in een BPA terwijl de bepaling in dat BPA die een gedetailleerd totaalontwerp vooropstelt manifest onwettig is, gelet op een arrest van de Raad van State in die zin. Volgens de verzoekende partijen werd die bepaling dan ook terecht niet toegepast en mocht deze ook niet toegepast worden. Als gevolg daarvan menen zij echter dat de het BPA niet geacht kan worden zo gedetailleerd te zijn dat een afzonderlijke toetsing aan een goede ruimtelijke ordening niet vereist was.

Het BPA bevat in hun ogen geen voorschriften die een afweging vormen van alle criteria vervat in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. Volgens de verzoekende partijen ontbreekt een afweging van de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen nu de voorschriften uit het BPA enkel betrekking zouden hebben op afmetingen.

Onder verwijzing naar het feit dat hun woning dateert van voor het BPA stippen zij het belang aan om, overeenkomstig rechtspraak van de Raad, de onmiddellijke omgeving als referentiepunt te hanteren. Zij verwijten de verwerende partij een kennelijk onredelijke toetsing aan de goede



ruimtelijke ordening doordat geen rekening werd gehouden met de haakse inplanting van het gebouw met een nokhoogte van 10, 57 meter tegen een dakrand met een hoogte van 5, 25 meter. Ook het feit dat het bouwen van een woning op een aantal centimeters van de muur van hun woning door de haakse inplanting voor gevolg heeft dat de dakrand oversteekt en het een gevelmuur betreft, doet hen in die zin besluiten.

Zij lezen in de bestreden beslissing geen toets aan de goede ruimtelijke ordening, geen antwoord op hun bezwaren of minstens een tegenstrijdige motivering zodat de in het eerste middel aangehaalde bepalingen miskend worden.

2.

De tussenkomenende partijen voegen in hun schriftelijke uiteenzetting foto's toe van hun woning en menen dat deze overeenstemt met de goede ruimtelijke ordening. Zij stellen dat deze foto's aantonen dat er geen inkijk is in de privévertrekken van de verzoekende partijen. Ook in een omgekeerde richting is er, vanaf het erf van de aanpalende woning, geen inkijk in hun woning.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad wenst vooreerst op te merken dat de verwijzing door de verzoekende partijen naar het vernietigingsarrest van de Raad van State niet dienstig is nu dit arrest betrekking had op een ander vergunningsbesluit en bijgevolg enkel een gezag van gewijsde *erga omnes* heeft wat de vernietiging van die beslissing betreft. Overigens blijkt uit voornoemd arrest dat enkel de bijzondere voorwaarde van het bijzonder plan van aanleg tot opstelling van een gedetailleerd totaalontwerp buiten toepassing is gelaten, en waarbij de wettigheid van het BPA zelf niet ter discussie stond.

Partijen discussiëren over de vraag of het BPA, zonder de vereiste van een gedetailleerd totaalontwerp, voldoende gedetailleerde voorschriften bevat die geacht worden de decretale criteria en aandachtspunten van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

2.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalt:

*“§ 2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:*

*1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;*

*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;*

*3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

Uit artikel 4.3.1, §1 VCRO volgt dat een stedenbouwkundige vergunning voor een perceel, gelegen binnen de omschrijving van een bijzonder plan van aanleg, geweigerd kan worden wanneer de aanvraag strijdig is met de erin vervatte stedenbouwkundige voorschriften, of wanneer de aanvraag strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Wat deze laatste weigeringsgrond betreft, worden de voorschriften van het BPA geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, voor zover ze de in artikel 4.3.1, § 2, 1° VCRO vermelde aandachtspunten regelen.

Wanneer het BPA echter over sommige aspecten van een goede ruimtelijke ordening zwijgt of daarover nog beoordelingsruimte laat, blijft de vergunningverlenende overheid gehouden tot een eigen beoordeling van de aanvraag. Zij moet in dat geval in haar beslissing toereikend verantwoorden waarom, rekening houdend met alle relevante feitelijke omstandigheden, de aanvraag in dat opzicht, eventueel al dan niet problemen oplevert.

3.

Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen de grenzen van het BPA nummer. 1-2 'Sint-Bavostraat-Dokter Donnyplein en omgeving', meer bepaald in een zone voor woningen (zone E).

De Raad oordeelt dat het geldend BPA wel degelijk gedetailleerde voorschriften bevat met betrekking tot de inrichting van het perceel, de terreinbezetting, het aantal bouwlagen, de bouwdiepte, de bijgebouwen en de dakvorm.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, zijn die voorschriften de emanatie van diverse afwegingen inzake een goede ruimtelijke ordening zoals ruimtegebruik, de schaal, de hinderaspecten en het gebruiksgenot.

Zo bevat het BPA onder artikel 5 'zone E voor woningen' de volgende, op de aanvraag toepasselijke, voorschriften:

“ ...

## **HOOFDSTUK I BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

*Belangrijke opmerking: Dezelfde voorschriften gelden als voor “zone A voor woningen” behoudens de hiernavermelde aanvullingen, beperkingen en/of verplichtingen.*

### **1.- BESTEMMING**

#### **a) Hoofdbestemming**

*Onbeperkt toegelaten: wonen: eengezinshuizen en meergezinshuizen*

#### **b) Nevenbestemming**

- *Nevenbestemmingen die op buurtniveau, omwille van hun specifieke en frequente relatie tot het publiek, noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie en hiervoor geen abnormale hinder veroorzaken.*
- *kleinwinkelbedrijven, met een maximum verkoopsoppervlakte van 30m², en met uitsluiting van elke vorm van opslagplaats en/of werkplaats voor bereiding of*

*vervaardiging van producten. Deze nevenbestemming is slechts toegelaten op de benedenverdieping*

- *Beperkte gemeenschapsuitrusting op de benedenverdieping.*
- *Zijn niet toegelaten: Horeca – bedrijven.*

...”

De voorschriften vervat in artikel 1, ‘zone A voor woningen’ die behoudens strijdigheid met de hierboven vermelde voorschriften, toepassing vinden, luiden onder meer als volgt:

“ ...

### **Algemeen ordeningsvoorschrift**

*Deze woonzone wordt gevormd door die, reeds bebouwde, gebiedsdelen waar de woonfunctie primeert, doch waar tevens een, in hoofdzaak op buurt- en wijkniveau afgestemde dienstverlening, handels- en ambachtelijke bedrijvigheid aanwezig is. Deze functievermenging kan, voor zover ze niet hinderlijk is voor de woonfunctie, behouden worden of zelfs worden uitgebreid.*

## **HOOFDSTUK I BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN**

### **1.- BESTEMMING**

#### **a) Hoofdbestemming**

*Onbeperkt toegelaten: wonen: eengezinshuizen, meergezinshuizen*

#### **b) Nevenbestemming**

*Per pand is, naast de hoofdbestemming, slechts een der volgende nevenbestemmingen toegelaten, die, op buurniveau, omwille van hun specifieke en frequente relatie tot het publiek, noodzakelijkerwijze en eng verbonden zijn met de woonfunctie en hiervoor geen abnormale hinder veroorzaken.*

- *kleinwinkelbedrijven (enkel toegelaten op de benedenverdieping)*
- *horecabedrijven, exclusief hotels (enkel op de benedenverdieping)*
- *verzorgende bedrijven (enkel toegelaten op de benedenverdieping)*
- *kantoren (hetzij op de benedenverdieping, hetzij op de eerste bovenverdieping)*
- *gemeenschapsuitrusting*

### **2.- AFWIJKINGSREGEL OP GROND VAN DE BESTAANDE TOESTAND**

- Bestaande inrichtingen, gelegen binnen de grenzen van deze zone, die strijdig zijn met de toegelaten bestemmingen en geen abnormale hinder veroorzaken, mogen behouden blijven en zo nodig uitgebreid worden, mits te voldoen aan de bouwvoorschriften en voor zover ze geen bijkomende hinder veroorzaken voor de omringende bewoning.*

*Bij stopzetting van de activiteiten en/of afbraak der bestaande constructies, dient de nieuwe bestemming in overeenstemming te zijn met de toegelaten bestemmingen.*

- b. De voorschriften bij nieuwe verkavelingen kunnen bovenstaande bestemmingen nader specificeren of beperken.

## **HOOFDSTUK II BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN**

### **DEEL 1 HOOFDGEBOUWEN**

#### **1.- ALGEMEEN ORDENINGSVOORSCHRIFT**

*Woonhuizen met traditionele basisvormen (in hoofdzaak rechthoekig grondvlak) met inzonderheid langsheen de historisch gegroeide straten Heistraat en Laarstraat, bij voorkeur een schuine bedaking, om deze nog dominante dakvorm te bestendigen en verder te ontwikkelen.*

*Door de schuine dakvorm, evenals door de vrijstaande en verspringende puntgevels, wordt het dakenspel en de nog bestaande relatieve kleinschaligheid verder beklemtoond.*

*In straten met een overwegend of uitsluitend platte dakvorm, kan deze vorm behouden blijven of kan, als overgangsvorm, een vermenging van plat en schuin dak worden toegestaan.*

*Bij eengezinshuizen zijn de hoofdzakelijke daglokalen op de benedenverdieping te situeren, zodat de eigen tuin er a.h.w. de verlenging der woonruimten is.*

#### **2.- BEBOUWINGSWIJZE**

##### **a) Bij vernieuwbouw of wederopbouw**

*Aaneengesloten, gekoppeld of vrijstaand, zoals de bestaande toestand*

##### **b) Bij nieuwbouw in verkavelingen of op voorheen niet bebouwde percelen**

*Aaneengesloten of gegroepeerd, met dien verstande dat aan de blinde scheidsmuur van reeds bestaande gebouwen, steeds dient aangebouwd te worden.*

#### **3.- PLAATSING VAN DE GEBOUWEN**

##### **a) Voorgevel en naar de straat gerichte zijgevel**

*Ofwel, op de voorgevelbouwlijn/rooilijn, tenzij voor een goede ruimtelijke ordening, of bij aansluiting aan de bestaande bebouwing met een voortuinstrook, het noodzakelijk of wenselijk is een voortuinstrook of achteruitbouwstrook in acht te nemen.*

*Ofwel, op de voorgevelbouwlijn, op die plaatsen waar een voortuinstrook opgelegd, of reeds aanwezig is. De diepte van de voortuinstrook zal, naargelang het geval, gelijk zijn aan de diepte van de bestaande voortuinen, ofwel bij nieuwe gevallen, minimum 6m en maximum 10m bedragen.*

##### **b) De achtergevel van het hoofdgebouw, op de bovenverdieping**

*Wordt bepaald door de determinerende achtergevels van de bestaande naastliggende woning, waarbij voor de bovenverdieping(en) een afwijking in méér dan maximum 2m kan*

worden toegestaan, met dien verstande dat de bouwdiepte der nieuwe gebouwen minimum 9m bedraagt, en het maximum profiel niet wordt overschreden.

**c) De afstand van de vrijstaande achtergevel tot de achtergrens van het perceel**

De afstand van de vrijstaande achtergevel van de benedenverdieping en/of de bovenverdieping(en) tot de achtergrens van het perceel, moet in elk geval minstens 5m bedragen, zonder dat hij evenwel kleiner mag zijn dan de hoogte van de vrijstaande achtergevel.

**d) Bij gekoppelde of vrijstaande bebouwing**

Kop- en zijgevels: op minimum 3,00m afstand van de perceelgrens.

**4.- AFMETINGEN VAN DE GEBOUWEN**

**a) Bouwhoogte**

Binnen de op verder vermelde maximum-profielen zijn volgende bouwhoogten vastgesteld:

**1) Gebouwen met 1 bovenverdieping**

zijn verplicht in de:  
Doornstraat

**2) Gebouwen met 1 of 2 bovenverdiepingen zijn toegelaten aan de:**

St. Bavostraat met dien verstande echter dat het aantal bovenverdiepingen in harmonie is met de bouwhoogte van de aanpalende gebouwen, of er mee in harmonie wordt gebracht.

**3) Gebouwen met 2 bovenverdiepingen zijn verplicht aan de:**

Jules Moretuslei

**b) Bouwdiepte**

Zie maximum profielen

**1) algemene regel**

De diepte van de benedenverdieping der hoofdgebouwen moet in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen. Desbetreffende kan niet gerefereerd worden naar bestaande bouwdiepten die niet in overeenstemming of storend zijn met de omgeving.

**2) bouwdiepte bij verkaveling of bij nieuwbouw op reeds gevormde percelen**

- benedenverdieping:  
bij percelen met een diepte van 30m en minder:  
maximum bouwdiepte 13,00m.  
bij percelen met een diepte van méér dan 30m:  
maximum bouwdiepte 17,00m
- bovenverdieping(en):  
minimum bouwdiepte: 9,00m

- *maximum bouwdiepte: zie maximum profielen en de bepalingen van artikel 1, hoofdstuk II, deel 1, 3. b en c hiervoor*

*Opmerking:*

*Bij percelen welke slechts gedeeltelijk in de woonzone zijn gelegen, geldt enkel de diepte van die woonzone ter bepaling van de bouwdiepte.*

### **3) bouwdiepte bij aanbouw aan bestaande bebouwing**

*Bij aanbouw aan de bestaande gebouwen waarvan de bouwdiepte deze van de maximum – profielen overtreft kan, om de toetreding van licht en lucht te bevorderen, de bebouwing van de benedenverdieping inzake oriëntering op de meest gunstige wijze worden uitgeput, zonder evenwel de maximum toegelaten bouwoppervlakte te overschrijden.*

*De bouwdiepte der bovenverdieping(en) bedraagt minimum 9,00m en wordt als maximum begrensd door de verbindingslijn tussen twee punten, gelegen op 2m achter de achtergevel van de aanpalende gebouwen, gemeten op de perceelgrens, waarbij echter de maximum bouwoppervlakte (gevelbreedte x maximum bouwdiepte) niet wordt overschreden en er rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 1, hoofdstuk II, deel 1, 3. b en c hiervoor.*

#### **c) Afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand**

*Aan de bouwdiepten en bouwhoogten, hiervoor vermeld, kan afwijking worden verleend met betrekking tot het aanpassen van nieuwbouw aan de bestaande gebouwen der naastliggende panden, voor zover:*

- *het één huis betreft gelegen tussen twee bestaande huizen*
- *er bij percelen van 9m breedte en méér, een overgangsprofiel wordt gerealiseerd van een hoogte van het bestaande gebouw, naar een hoogte voorzien in het nieuwe profiel.*

#### **Maximum profielen**

##### **A.- Gebouwen met één bovenverdieping onder schuin dak**

*[figuur]*

##### **B.- Gebouwen met twee bovenverdiepingen onder schuin dak**

*[figuur]*

##### **C.- Gebouwen met één bovenverdieping onder plat dak**

*[figuur]*

##### **D.- Gebouwen met twee bovenverdiepingen onder plat dak**

*[figuur]*

## **5.- WELSTAND VAN DE GEBOUWEN**

### **a) Bedaking**

## **1. Dakvorm**

**a) Bij straatwanden of delen ervan waar reeds uitsluitend of overwegend schuine daken aanwezig zijn:**

### **1) bij aaneengesloten bebouwing**

1. alle hoofdgebouwen aan de straatzijde worden overheersend voorzien van zadeldaken met een helling van  $40^\circ$  à  $45^\circ$ , met de nok evenwijdig aan de voorgevel.
2. zijn eveneens toegelaten:
  - mansardedaken
  - puntgevels waarvan de aanzet gelegen is op minimum 0,75m afstand van het midden der scheidsmuren. De nok van de punt staat loodrecht op de voorgevel.

### **2) bij vrijstaande bebouwing**

*zadeldaken, tentdaken, schilddaken, puntdaken, mansardedaken*

### **3) bij kop- en hoekgebouwen**

*zadeldaken, schild- of wolfsdaken, mansardedaken.*

### **4) delen van de benedenverdieping die niet gelegen zijn onder de schuine bedaking**

*worden afgedekt met: ofwel plat dak, ofwel, enkel toegelaten bij aansluiting aan bestaande gebouwen: lessenaarsdak.*

**b) Bij straatwanden of delen ervan waar reeds uitsluitend of overwegend platte daken aanwezig zijn:**

- platte daken
- indien het nodig of wenselijk is kan een mengvorm van schuin dak en plat dak worden opgelegd.

## **2. Dakkapellen, dakvensters en dakramen**

### **a) Dakkapellen en dakvensters**

#### **1) plaats van oprichting**

*op 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak op minstens 1,00m afstand van het midden der scheidsmuren, van de vrijstaande zijgevels of van de hoekkepers.*

#### **2) afmetingen**

- maximumbreedte:  $\frac{2}{3}$  van de gevelbreedte, met een maximumbreedte van 4,00m per dakkapel of dakvenster
- maximumhoogte: tot bovenkant kroonlijst of aanzet van de punt- of trapgevel: de helft van de dakhoogte van het hoofdgebouw  
*De dakkapellen zijn voorzien van een schuin dak met dezelfde helling als deze van het geopenetreerde zadel- of schilddak*

## **b) Dakramen**

*In alle dakvlakken zijn in het dagvlak liggende dakramen toegelaten op een afstand van minimum 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minstens 1,00m afstand van het midden der scheidsmuren, van de vrijstaande zijgevels of van de hoekkepers.*

## **3. Dakterrassen**

### **a. Bij schuine daken**

*Dakterrassen, zichtbaar vanaf de openbare weg, het openbaar domein of vanaf de voor het publiek toegankelijke plaatsen, zijn toegelaten indien zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de dakvorm, zodanig dat de borstwering wordt gevormd door de voortzetting van de schuine dakvorm. Zij mogen worden geconstrueerd op minimum 0,40m uit de snijlijn van het gevelvlak met het dakvlak en op minstens 1,00m afstand van het midden der scheidsmuren, van de vrijstaande zijgevels of van de hoekkepers.*

### **b. Bij platte daken**

*Dakterrassen zijn bij platte daken slechts toegelaten ter hoogte van het vloerpeil der bovenverdiepingen, mits inachtneming van de bepalingen van het burgerlijk wetboek.*

*Dakterrassen ter hoogte van de bovenste verdieping zijn eveneens toegelaten, indien zij geconstrueerd zijn binnen het volume van het maximumprofiel, in vervanging van de bovenste verdieping, doch met dien verstande dat de voorgevel gerealiseerd wordt, in voorkomend geval, tot op de hoogte van het naastliggend gebouw.*

*De zichtbaar blijvende scheidsmuren worden afgewerkt zoals vermeld onder punt 5.B.4. hierna.*

*Een borstwering van minimum 1,00m hoogte bevindt zich op minimum 1,00m achter de voorgevel.*

## **4. Bedekking der schuine daken**

*De dakbedekkingen moeten inzake kleur in harmonie zijn met deze der bebouwde omgeving en inzonderheid met deze der naastliggende gebouwen.*

*Zij zal bestaan uit:*

*Ofwel niet – verglaasde pannen of daktegels met een rode tot bruin – rode of een donkergrijze tot zwarte kleur, ofwel (rechthoekige) leien met een donkergrijze tot zwarte kleur, in horizontale rijen geplaatst.*

## **5. Schoorstenen**

*Bij schuine daken der hoofdgebouwen worden de schouwen te paard op de nokken geplaatst. Zij worden uitgevoerd in dezelfde of evenwaardige gevelsteen als deze van de voorgevel.*

## **6. Afwijkingsregel op grond van de bestaande toestand**



*Voor zover zij de dominerende karakteristieken van de schuine bedaking niet in het gedrang brengen wat betreft vorm en kleur, kunnen in het dakvlak liggende constructies worden toegelaten met het oog op het winnen van energie.*

*Bij aansluiting aan bestaande gebouwen kan afwijking worden verleend aan de voorgaande bepalingen voor wat betreft de aard, vorm en kleur van de dakbedekkingsmaterialen en wat betreft de dakhelling, doch enkel op voorwaarde dat de eventuele afwijking een kwalitatieve verbetering van de woonomgeving betekent.*

## **b) Gevels en muren**

### **1. Gevelgeleding en gevelopbouw**

*Voor alle gevels zichtbaar vanaf de openbare weg, het openbaar domein en vanaf de voor het publiek toegankelijke plaatsen, geldt het volgende:*

- *In de gevelopbouw dient de verticale lijnvoering over de volle hoogte te overheersen.*
- *Afwijking aan deze regel kan slechts worden toegestaan in die straatwanden of homogene delen ervan waar reeds uitsluitend of overwegend een horizontale lijnvoering aanwezig is.*
- *Voor het geval dat meerdere aaneengesloten huizen het voorwerp uitmaken van één ontwerp, dient in de gevelindeling voldoende verscheidenheid aanwezig te zijn om de onderscheiden woningen blijvend te kunnen herkennen.*

### **2. Balkons, loggia's en vaste uitsprongen**

- *De diepte van de uitsprongen moet begrepen zijn tussen twee loodrechte vlakken die van de erfscheiding uitgaande, elk een hoek van 45° vormen met het normale gevelvlak.*
- *Verdere detaillering, afmetingen en verhoudingen volgens de schema's en tabel op volgende pagina.*

### **3. Gevelmaterialen**

**Voor alle gevels:**

**Gevelsteen:**

*Gebakken gevelsteen waarvan de kleur in harmonie is met de kleursfeer van het straatbeeld*

*[figuur]*

*Verglaasde gevelsteen is slechts toegelaten als decoratief element in de gevelopbouw.*

**Natuursteen:**

*Parementen in natuursteen moeten uitgevoerd worden in rechthoekig verband.*

*Kunststeen is slechts toegelaten indien deze een witte of een blauwe hardsteenkleur vertoont.*

**Beton- en metaalconstructies:**

*Zichtbaar blijvende onderdelen van beton- en /of metaalconstructies dienen behandeld of geschilderd te worden in een kleur die harmonieert met de omgeving.  
Betonconstructies mogen echter hun natuurkleur behouden.*

**Prefab- en kunststofmaterialen:**

*Geprefabriceerde bouwelementen en bouwonderdelen en/of bouwmaterialen in kunststof zijn toegelaten voor zover ze duurzaam zijn en wat vorm en kleur betreft, in harmonie zijn met de omgeving.*

*Bouwonderdelen en/of bouwmaterialen in kunststof zijn enkel toegelaten als vulmateriaal in de gevelconstructie tot een maximum van 15% van de geveloppervlakte.*

**Bepleistering en schildering**

*der gevels is verboden, behoudens voor vrijstaande gebouwen, en voor zover deze gebouwen door een groenscherm van de overige gebouwen zijn gescheiden.*

**Een overmatige verscheidenheid**

*van materialen en kleuren en het gebruik van in het oog springende gevelmaterialen, bekledingen, schrijnwerken, beglazingen en schilderijen zijn niet toegelaten.*

**Blinde gevels**

*zichtbaar vanaf de openbare weg, zijn verboden.*

**Snelbouwsteen:**

*Het gebruik van zichtbaar verwerkte snelbouwsteen is verboden.*

**4. Afwerking van vrijblijvende, vanaf de openbare weg zichtbare gedeelten van scheidsmuren**

*Afwerking met:*

- *Handvorm of machinaal gevormde baksteen in dezelfde tint en afmeting als deze van de voorgevel en als parement afgewerkt.*
- *Bekleding met natuur- of kunstleien in een donkergrijze tint.*

*...*

Omwille van de geringe schaal, de voor de onmiddellijke omgeving gangbare vormgeving en het feit dat het een eengezinswoning betreft, kon de verwerende partij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in beginsel beperken tot de overeenstemming met de bouw- en inplantingsvoorschriften van het BPA.

De verzoekende partijen slagen er in elk geval niet in om aan te tonen dat, buiten de criteria die reeds vervat liggen in de voorschriften van het BPA, ook de criteria 'veiligheid in het algemeen' of 'gezondheid' relevant zijn voor de vergunde projecten, laat staan dat de verzoekende partijen duiden hoe een afweging in dat verband enkel aanleiding kan geven tot een weigeringsbeslissing.

Wanneer een vergunningverlenend bestuur er in voorkomend geval toch toe gehouden is een bijkomende beoordeling te doen in het licht van een goede ruimtelijke ordening dan beschikt zij op dit punt alleszins over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan haar eigen beoordeling niet in de plaats stellen en enkel een wettigheidstoezicht uitoefenen met in begrip van een marginale toetsing aan het redelijkheidsbeginsel.

Uit de gegevens waarop de Raad acht mag slaan, blijkt niet dat de, weliswaar eerder summiere, beoordeling met betrekking tot de door de verzoekende partijen ingeroepen stedenbouwkundige hinder (schaduwhinder) kennelijk onredelijk is, mede gelet op de overeenstemming met de gedetailleerde voorschriften van het toepasselijke BPA. De verzoekende partijen brengen geen elementen aan die de Raad van het tegendeel overtuigen. Gelet op het gedetailleerd karakter van het BPA komt het aan de verzoekende partijen toe om op een doortastende wijze te duiden hoe een eengezinswoning, in overeenstemming met dat BPA, alsnog stedenbouwkundige hinder veroorzaakt die van aard is dat de vergunning moet geweigerd worden.

De Raad stelt overigens, op basis van de bestreden beslissing, vast dat de verzoekende partijen de door hen ingeroepen hinderaspecten, in het kader van hun administratief beroep, in hoofdzaak verbinden aan de dimensionering van de beoogde woning. Het hoeft, gelet op wat voorafging, niet te verwonderen dat de verwerende partij op dit punt in de eerste plaats terugvalt op het BPA als toetsingskader. Zij oordeelt in de bestreden beslissing in elk geval ook bijkomend dat de ingeroepen hinder niet van aard is tot een vergunningsweigerig te besluiten.

Dat de verwerende partij een voorwaarde oplegt met betrekking tot de aanpassing van het materiaalgebruik toont aan dat zij bovenop de toetsing aan het BPA, waar relevant, nog een toetsing heeft doorgevoerd in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee kwamen de verwerende partij en de tussenkomende partijen tegemoet aan de door de verzoekende partijen ingeroepen schending van artikel 5 van het BPA. De daarin vervatte harmonieregel is andermaal een concretisering van de toets aan de goede ruimtelijke ordening maar laat, in tegenstelling tot de hierboven aangehaalde voorschriften, nog enige beoordelingsmarge.

Het middel wordt verworpen.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen ontleen een tweede middel aan de schending van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, b), 4.3.1, §2, 1°, 4.3.1, §2, 2°, 4.2.22, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het gebrek aan de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

Het tweede middel van de verzoekende partijen gaat terug op de volgende, door hen geciteerde, overweging uit de bestreden beslissing:

*“De woning is voorzien tussen twee wachtgevels. Deze gevels waartussen wordt gebouwd, staan op de perceelsgrens en zijn geenszins afgewerkt met een hoogwaardig materiaal. Hiertegen kan wel degelijk worden aangebouwd. Het aangevraagde beoogt een kwalitatieve afwerking van de straatwand.*

*Over het bouwen tegen de wachtgevel wordt opgemerkt dat dit een burgerrechtelijk argument is en de vergunning wordt afgeleverd onder voorbehoud van het beschikken over de nodige zakelijke (eigendoms)rechten.”*

In de ogen van de verzoekende partijen is de muur van hun woning kennelijk geen wachtgevel omdat die woning haaks ingeplant staat ten opzichte van de straat, de gevel afgewerkt is met gevelsteen en de dakrand uitsteekt. Ook het vergunde project zou dit staven doordat gebouwd wordt tot aan de dakrand en er een opening wordt gelaten tussen de muren die enkel aan de zijkanten wordt afgedicht.

De overweging “*de woning is voorzien tussen 2 wachtgevels*” waar “*wel degelijk tegen kan aangebouwd worden*” strookt volgens de verzoekende partijen dan ook niet met de feitelijke gegevens van het dossier en de vergunde plannen. In dit verband verwijzen zij nogmaals naar een foto die zij ook aan de verwerende partij hebben voorgelegd. De overweging dat de aanpalende muur van de verzoekende partijen een wachtgevel betreft die niet is afgewerkt met een hoogwaardig materiaal zou ook kennelijk onjuist zijn.

Om al deze redenen menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de in het tweede middel aangehaalde bepalingen miskent.

2.

In hun schriftelijke uiteenzetting halen de tussenkomende partijen enkel aan dat zij de juiste bouwtechnische oplossing toepassen voor wat het dichtn van de ruimte tussen de muren betreft langs de zijkanten.

#### *Beoordeling door de Raad*

Verzoekende partijen bekritiseren in dit middel het gegeven dat de muur van hun aanpalende woning als een wachtgevel wordt beschouwd. Zoals uit de bespreking van het derde middel duidelijk wordt, bekritiseren zij in dat middel net dat de verwerende partij aan de tussenkomende partijen, onder de vorm van een vergunningsvoorwaarde, had moeten opleggen om tegen die muur aan te bouwen en tot muurovername over te gaan.

Uit de gegevens waarop de Raad acht mag slaan, komt het niet als kennelijk onredelijk over om een muur die, volgens de vaststellingen van de verwerende partij, op het eerste zicht op de perceelgrens werd opgericht, een egaal oppervlak vertoont, geen enkel venster of deuropening bevat en bijgevolg een blinde muur is, als een “wachtgevel” te beschouwen.

Zoals verder ook nog uit de bespreking van het derde middel volgt, schendt de verwerende partij met deze feitelijke vaststelling de door de verzoekende partijen ingeroepen bepalingen en beginselen niet.

Het middel wordt verworpen.

### C. Derde middel

#### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen ontwikkelen een derde middel aan de hand van de schending van de artikelen 4.2.19, §1, 4.2.20, §1, 4.2.22, §1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Met hun derde middel bekritisieren de verzoekende partijen de overwegingen in de bestreden beslissing die er volgens hen op neerkomen dat de verwerende partij, die van oordeel lijkt te zijn dat een voorwaarde of last moet worden opgelegd om de vergunning te kunnen afleveren, bij de vaststelling dat dit niet mogelijk is, gemakshalve de vergunning toch aflevert.

Zij bekritisieren ook het feit dat de verwerende partij spreekt over “*voorwaarde/last*” daar waar een last, zijnde een tegemoetkoming aan de bijkomende taken die een overheid door de uitvoering van de vergunning op zich moet nemen, een kennelijk onjuiste term is. Zij lezen in de bestreden beslissing dan ook de noodzaak om de overname van de scheimuur als voorwaarde en niet als last op te leggen. Die voorwaarde bestaat er alsdan in de aanvraag voor vergunning in aanmerking te laten komen.

Volgens de verzoekende partijen kwam het aan de verwerende partij toe hetzij de problematische overgang tussen de beide gebouwen op te lossen door een voorwaarde op te leggen, hetgeen volgens hen perfect kan, hetzij de vergunning te weigeren.

Tot slot stellen zij nog dat de motivering, dat “*er maar beperkte hinder van de lichtinval*” zou zijn, kennelijk geen afdoende motivering uitmaakt omdat het beperkt karakter daarvan nergens uit blijkt. Zij zijn van mening de allesbehalve beperkte aard daarvan uitvoerig te hebben aangehaald. In dat verband stellen zij de aandacht te hebben gevestigd op de specifieke configuratie van de bebouwing en de percelen, de plaatsing van de dakramen en de oriëntatie die van belang is voor het verlies aan lichtinval.

Om al deze redenen menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing de in het derde middel aangehaalde bepalingen miskent.

#### *Beoordeling door de Raad*

Het komt steeds aan het vergunningverlenend bestuur toe om, vanuit het algemeen belang dat zij behartigt, te oordelen of het verbod op het stellen van een bepaalde handeling kan worden opgeheven door het verlenen van de daartoe vereiste vergunning. Wanneer zij, handelend vanuit datzelfde perspectief, oordeelt de gevraagde vergunning te kunnen verlenen, betekent dit nog niet dat de uitvoering van deze vergunning de burgerlijke rechten van derden niet kan schenden.

Artikel 4.2.22, §1 VCRO luidt dan ook:

*“Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.”*

Concreet betekent dit dat de verwerende partij zich, bij de vraag of het voorliggende project voor vergunning in aanmerking komt, enkel moet laten leiden door de toetsing aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en de inpasbaarheid in het licht van een goede ruimtelijke

ordering. Zij diende in beginsel geen oog te hebben voor het gerezen burgerrechtelijk geschil waarover enkel de natuurlijk bevoegde rechter kan oordelen.

Tot slot gaat de Raad niet in op de louter formele kritiek ten aanzien van het gebruik van de overweging “voorwaarde/last” nu deze geen verband houdt met de wettigheid van de bestreden beslissing.

De kritiek ten aanzien van de niet afdoende motivering op het vlak van de hinder door lichtinval ligt reeds vervat in het hoger besproken eerste middel.

Het middel wordt verworpen.

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jorge DEMESMAEKER en mevrouw Sandra KARLSSON is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 maart 2017 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend kamervoorzitter,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH