

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0207 van 23 mei 2012  
in de zaak 1112/0036/SA/4/0021

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Godfried DE SMEDT  
kantoor houdende te 9160 Lokeren, Roomstraat 40  
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij :*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Dimitri PRESSMAN  
kantoor houdende te 2600 Berchem, Ruytenburgstraat 41

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 2 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 juli 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 11 maart 2011 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het regulariseren van het verbouwen van een eengezinswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

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

In het arrest met nummer S/2012/0021 van 1 februari 2012 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 maart 2012, alwaar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer [REDACTED] en advocaat Filip WILLEMS die loco advocaat Dimitri PRESSMAN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

## **III. TUSSENKOMST**

De heer [REDACTED] vraagt bij verzoekschrift van 26 oktober 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 30 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 2 april 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning (regularisatie) voor het verbouwen van een eengezinswoning. Het administratief beroep van de verzoekende partij tegen vermelde beslissing wordt op 28 juni 2010 ingewilligd door de verwerende partij en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd. De verwerende partij oordeelde dat de procedure in eerste aanleg niet correct was verlopen door het niet houden van een openbaar onderzoek.

Op 13 december 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen een nieuwe, identieke aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie voor het verbouwen van een eengezinswoning”*.

De aanvraag betreft een eengezinswoning in gesloten bebouwing en strekt tot regularisatie van verbouwingswerken op het gelijkvloers en uitbreiding van de woning op de eerste verdieping tot een diepte van 15 meter. De verzoekende partij is de aanpalende linkerbuur.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het openbaar onderzoek wordt beperkt tot het aanschrijven van de rechterbuur van het bouwperceel, de heer [REDACTED].

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen verleent op 11 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij op grond van volgende overwegingen:

“ ...

*Het project strookt qua volume en materiaalgebruik met het algemeen aanvaardbare in de omgeving.*

*De aanvraag is dan ook verenigbaar met de goede aanleg van de plaats waardoor ze stedenbouwkundig vatbaar is voor vergunning.*

**Conclusie**

*Gunstig op voorwaarde dat voor de constructies geen steun wordt genomen in de muren waarvan de bouwheer geen eigenaar is.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 april 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 mei 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 30 mei 2011 wenst de verwerende partij verduidelijking van de stad Antwerpen waarom de linkerbuur van het bouwperceel niet werd aangeschreven in het kader van het beperkt openbaar onderzoek.

In het aanvullende verslag stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daaromtrent:

“ ...

*Op 6 juni 2011 werd deze vraag per brief aan het stadsbestuur van Antwerpen gesteld. Op 20 juni 2011 werd het volgende antwoord geformuleerd:*

*“Op vraag van de deputatie van 6 juni 2011 deel ik u mede dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek behorende bij de stedenbouwkundige aanvraag de linkerbuur niet aangeschreven werd om reden dat het profiel van de scheidsmuur geen wijzigingen ondergaat. Deze muur staat reeds zeer hoog en is zeer ver uitgebouwd.”*

...”

Op 7 juli 2011 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

*“ ...*

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

*... ”*

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

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

*De aanvraag betreft enerzijds de regularisatie van de verbouwing zonder volumewijziging van de gelijkvloerse verdieping, en anderzijds de uitbreiding op de eerste verdieping tot een bouwdiepte van 15m. Deze uitbreiding is beperkt en betreft het doortrekken van de achtergevel van de huidige badkamer tot tegen de linker scheimuur.*

*Eenzelfde dossier werd reeds in graad beroep door de deputatie geweigerd op 28 juni 2010. Dit gebeurde echter omdat de procedure in eerste aanleg niet gerespecteerd werd. Er werd namelijk geen openbaar onderzoek gevoerd. De deputatie oordeelde destijds echter wel dat de aangevraagde uitbreiding vanuit het oogmerk van de goede ruimtelijke ordening principieel aanvaardbaar is, vermits het een kleine uitbreiding betreft en de hinder naar de omgeving verwaarloosbaar is. Ook het dakterras tot tegen de linker scheimuur is aanvaardbaar daar de bestaande scheimuur eventuele inkijk verminderd. Naar de rechterbuur toe dient wel een afstand van 1,9m aangehouden te worden.*

*Bij de nieuwe aanvraag werd de procedure in eerste aanleg wel correct gevoerd. Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd dat liep van 2 januari 2011 tot 1 februari 2011. Er werden hierbij geen bezwaarschriften ingediend. Derhalve kan de huidige aanvraag wel voor vergunning in aanmerking komen.*

*De uitvoering van de werken dienst steeds volgens de regels van de kunst te geschieden, waarbij zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt dient te worden naar de aanpalende burelen toe. Omwille van bouwtechnische redenen en omwille van de akoestische problemen ter hoogte van de scheimuur tussen beroeper en aanvrager, is het opportuun om de nieuwe constructie onafhankelijk van deze bestaande scheimuur op te richten.*

*De waterschade, waarvan sprake in het vorige besluit is heden weggewerkt. De problematiek van de overname van de scheimuur en de houding van de aanvrager zijn van burgerrechterlijke aard en maken dan ook geen voorwerp uit van dit besluit.*

*In zitting van 1 juni 2011 besliste de deputatie om het beroep te verdagen, dit om verduidelijking te kunnen vragen aan de stad Antwerpen waarom de links aanpalende eigenaar (huidige beroeper) niet werd aangeschreven in het kader van het in eerste aanleg ingestelde beperkt openbaar onderzoek.*

*Op 6 juni 2011 werd deze vraag per brief aan het stadsbestuur van Antwerpen gesteld. Op 20 juni 2011 werd het volgende antwoord geformuleerd:*

*“Op vraag van de deputatie van 6 juni 2011 deel ik u mede dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek behorende bij de stedenbouwkundige aanvraag de linkerbuur niet*

*aangeschreven werd om reden dat het profiel van de scheidsmuur geen wijzigingen ondergaat. Deze muur staat reeds zeer hoog en is zeer ver uitgebouwd.”*

*Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen stelt dat een openbaar onderzoek verplicht is bij aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken.*

*In casu worden er volgens de ingediende plannen geen wijzigingen voorzien aan de bestaande gemene muur met de links aanpalende buur. Derhalve dient de linkerbuur in het kader van het beperkt openbaar onderzoek niet aangeschreven te worden. Het openbaar onderzoek werd dan ook correct gevoerd.*

*De aanvraag kan voor vergunning in aanmerking komen, conform het besluit van college van burgemeester en schepenen d.d. 11/03/2011.*

**Watertoets:**

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

*Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.*

**Algemene conclusie:**

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

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

*...”*

Dit is de bestreden beslissing.

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

In het arrest met nummer S/2012/0021 van 1 februari 2012 werd vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partij tijdig is en dat zij beschikt over het rechtens vereiste belang.

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

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

De verzoekende partij zet hierover het volgende uiteen:

“ ...

*Het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen stelt uitdrukkelijk :*

*“Art. 3, § 3 De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek :*

*13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken ; ”.*

*Deze bepaling is zowel door de stad Antwerpen, als door de Bestendige Deputatie flagrant miskend.*

*De stad gebruikt als drogreden “dat het profiel van de scheidsmuur (dit is de eigen muur van verweerder) geen wijzigingen ondergaat. Dit is naast de kwestie. Gelet op de ingediende plannen en de reeds meerdere malen geformuleerde intenties van de aanvrager (o.m. tijdens de hoorzitting op de provincie op 28 juni 2010), diende de nieuwe aanvraag, net zoals de vorige trouwens, onder toepassing te vallen van de voormelde reglementaire bepaling. Een aanvraag die niet duidelijk maakt wat de intenties zijn van de aanvrager ten aanzien van een “scheimuur” valt ongetwijfeld onder toepassing van de voormelde reglementaire bepaling.*

*De Bestendige Deputatie maakt er zich vanaf door te stellen dat er geen wijzigingen worden voorzien aan de bestaande “gemene muur” met de links aanpalende buur. De Deputatie verliest daarbij uit het oog dat de voorwaarde om niet aan de muur van verzoeker te raken, slechts helemaal op het einde van de procedure in eerste aanleg werd gekoppeld aan de door de stad afgeleverde vergunning.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

“ ...

*4.1.1 Wat betreft de niet-aanschrijving van de Heer █████, stelde zowel de Stad Antwerpen als de Deputatie van de Provincie Antwerpen uitdrukkelijk dat dit in de gegeven omstandigheden niet vereist is.*

*Er worden terzake geen wijzigingen voorzien aan de bestaande gemene muur met de Heer █████, zodat de Heer █████ in het kader van het beperkte openbaar onderzoek niet diende te worden aangeschreven.*

*Volkomen ten onrechte stelt de Heer █████ dat dit geheel naast de kwestie is, aangezien de intenties van vrijwillig tussenkomende partij dienaangaande onduidelijk zouden zijn.*

*Terzake begrijpt de vrijwillig tussenkomende partij geenszins de door de Heer █████ bedoelde onduidelijkheid: de bouwplannen terzake zijn duidelijk: aan de desbetreffende gemene muur worden geen wijzigingen aan gebracht.*

*Tenslotte stelt de Heer █████ dienaangaande dat “de Bestendige Deputatie zich er snel vanaf maakt” door te stellen dat er geen wijzigingen aan de muur werden*

*voorzien, te meer daar de voorwaarde om geen steun te zoeken in een muur, waarvan de vrijwillig tussenkomende partij geen eigenaar, pas op einde van de procedure bij de Stad Antwerpen ter sprake is gekomen.*

*De Deputatie heeft terzake echter uitsluitend het dossier beoordeeld op grond van de informatie, die ongewijzigd was ten overstaan van het dossier, zoals voorheen door de stad Antwerpen, beoordeeld.*

*Aan de desbetreffende plannen werd geen enkele wijziging in de loop van de gehele procedure aangebracht.*

- 4.1.2. *Wat betreft de argumentatie aangaande de bewering dat er geen openbaar onderzoek werd gevoerd tussen 02.01.2011 en 01.02.2011, kan de vrijwillig tussenkomende partij uitsluitend verwijzen naar het standpunt van de Deputatie van de Provincie Antwerpen en de Stad Antwerpen.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij eigenaar is van een woning die paalt aan het perceel van de betrokken eengezinswoning, dat de verzoekende partij de links aanpalende buur is en dat de rechter zijgevel van de woning van de verzoekende partij een “scheimuur” is, die eigendom is van de verzoekende partij.

Artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen bepaalt:

*“ ...*

*De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:*

*...*

*13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;*

*...”*

Artikel 7, vijfde lid van hetzelfde besluit luidt:

*“ ...*

*Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8*

*...”*

In de bestreden beslissing wordt overwogen dat er “volgens de ingediende plannen geen wijzigingen voorzien (worden) aan de bestaande gemene muur met de links aanpalende buur”. De verzoekende partij toont niet aan dat deze vaststelling onjuist zou zijn.

De voorwaarde opgelegd door het college van burgemeester en schepenen en bevestigd in de bestreden beslissing, dat de aanvrager geen steun mag nemen in de genoemde “bestaande muur” impliceert, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij lijkt aan te nemen, geen wijziging van deze muur maar integendeel een bevestiging van het ongewijzigd blijven ervan. Los van de vraag wat de verzoekende partij bedoelt met de onduidelijke intenties van de aanvrager ten aanzien van de “scheimuur”, moet vastgesteld worden dat de verwerende partij de aanvraag kon en diende te beoordelen op grond van de ingediende plannen en dat de verzoekende partij niet beweert noch aantoonde dat de ingediende plannen ter zake onduidelijk zouden zijn.

Het te houden openbaar onderzoek wordt krachtens artikel 7, vijfde lid van voormeld besluit beperkt tot de aanpalende percelen “in kwestie”, zodat de verwerende partij niet onterecht vaststelde dat de verzoekende partij niet aangeschreven diende te worden in het kader van een openbaar onderzoek, na de vaststelling dat de bestaande muur aan de zijde van de eigendom van de verzoekende partij geen wijzigingen ondergaat.

Het middel is ongegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het zorgvuldigheidsbeginsel. In haar verzoekschrift zet zij dit als volgt uiteen:

“ ...

*Verzoeker had op een gemotiveerde manier aan de Bestendige Deputatie gevraagd om gehoord te worden. Na de hoorzitting op 30 mei 2011 heeft de Bestendige Deputatie echter op 6 juni 2011 bijkomende uitleg gevraagd aan de stad Antwerpen. Deze vraag was het rechtstreekse gevolg van de toelichting die verzoeker tijdens deze hoorzitting had gegeven. Bijkomende informatie werd door de provincie ontvangen op 20 juni 2011. Zoals hoger werd aangetoond, bevatte deze bijkomende informatie een volkomen foutieve interpretatie van het artikel 3, § 3, 13° van het voormelde uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering, tesamen met andere foutieve gegevens, zoals het feit dat de scheidsmuur volgens de ingediende plannen geen “wijzigingen” zou ondergaan.*

*De Bestendige Deputatie nam die door de stad bijkomend verstrekte foute gegevens klakkeloos over **zonder** de verzoeker in de mogelijkheid te stellen zijn visie hieromtrent te geven. Er werd geen nieuwe hoorzitting georganiseerd, doch verzoeker werd evenmin op een andere manier door de provincie in kennis gesteld van deze nieuwe elementen, zodat hij ook anderszins zijn visie niet heeft kunnen mededelen aan de Bestendige Deputatie. Verzoeker zou ongetwijfeld hebben kunnen aantonen dat de door de stad Antwerpen naar voren geschoven interpretatie van het voormelde uitvoeringsbesluit en de techniek van het zgn. “beperkt openbaar onderzoek” in dit concrete dossier onverdedigbaar waren.*

*De Bestendige Deputatie heeft echter haar beslissing genomen **zonder** verzoeker hiertoe nog de mogelijkheid te geven. Dit is een manifeste schending van het **zorgvuldigheidsbeginsel**.*

*Het is tevens de stelling van verzoeker dat de bestreden beslissing gebaseerd is op een manifest verkeerde voorstelling en weergave van de feiten (door de stad Antwerpen) en*



op een foutieve vaststelling van de feiten (door de Bestendige Deputatie), die van doorslaggevende aard geweest zijn bij het nemen van de bestreden beslissing.

Het behoort tot de taak van de beroepsinstantie om na te gaan of de administratieve overheid in alle redelijkheid tot de door haar gedane vaststellingen van de feiten is kunnen komen en of er in het dossier geen gegevens zijn die onverenigbaar zijn met die vaststellingen.

Het is de Deputatie die zonder meer genoeg heeft genomen met de affirmaties van de stad Antwerpen met betrekking tot het zogezegd gehouden openbaar onderzoek, aldus ingaand tegen de uitdrukkelijke versie van de feiten zoals die werd gegeven door verzoeker tijdens de hoorzitting op 30 mei 2011.

De Deputatie heeft ook de minimalistische interpretatie door de stad Antwerpen van de bepalingen van het voormelde uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering klakkeloos overgenomen, alsmede de figuur van het **“beperkt openbaar onderzoek”**, teneinde te fungeren als de kapstok om haar beslissing aan op te hangen.

De bestreden beslissing dient dus ook vernietigd te worden omdat zij tot stand kwam na een feitengaring door de Bestendige Deputatie die niet beantwoordt aan de zorgvuldigheidsnormen van een behoorlijk bestuur.

Dit gebrek aan zorgvuldigheid komt dan nog eens bovenop het nog grotere gebrek dat de stad aan de dag heeft gelegd bij de behandeling in eerste aanleg. Zoals hierboven werd aangetoond, was verzoeker zeer goed geplaatst om de stad toelichting te geven bij de opnieuw ingediende aanvraag. De Bestendige Deputatie erkent in het bestreden besluit dat het hier om “eenzelfde dossier” gaat (zie het stuk met nr. 1 in bijlage, blz. 4, onder “beoordeling”).

Het was verzoeker die met zijn oorspronkelijke, terechte klacht aan de basis lag van de vastgestelde bouwovertreiding door dhr. [REDACTED] en alle daaropvolgende stappen. Het was verzoeker die een eerste beroep instelde tegen de eerste vergunning en er de vernietiging van bekwam. De Bestendige Deputatie oordeelde op 1 juli 2010 dat verzoeker had moeten betrokken worden in de procedure en meldde officieel aan de stad Antwerpen dat haar eerste vergunning om die reden door haar vernietigd was. Niettegenstaande dit alles werd verzoeker doelbewust volkomen onwetend gelaten omtrent de nieuwe aanvraag. De stad opteerde er doelbewust voor om verzoeker in die omstandigheden toch te negeren. Dit is een schoolvoorbeeld van onzorgvuldigheid en onbehoorlijk bestuur.

...

2.

De tussenkomende partij brengt hier het volgende tegen in:

“ ...

Nochtans heeft de Deputatie vooreerst in de zitting dd. 01.06.2011 besloten om de behandeling te vedragen teneinde de Stad Antwerpen aan te schrijven met verzoek tot mededeling waarom de Heer [REDACTED] destijds niet werd aangeschreven.

Dit verzoek werd vervolgens bij brief dd. 06.06.2011 aan de Stad Antwerpen gericht, die hierop bij brief dd. 20.06.2011 antwoordde.

*De Heer ■■■■ stelt heden dat overeenkomstig artikel 3§3 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 05.05.2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen een volledig openbaar onderzoek noodzakelijk was.*

*Het voornoemde artikel 3§3, 13° verplicht dergelijk openbaar onderzoek bij stedenbouwkundige aanvragen, waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken.*

*Dergelijke muren worden echter niet opgericht, uitgebreid of afgebroken. Meer nog, de vrijwillig tussenkomende partij wordt verplicht langs haar zijde een "eigen" muur te plaatsen, teneinde de gemene muur niet te wijzigen.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt voor de overheid de verplichting in om haar beslissing zorgvuldig voor te bereiden en te steunen op een correcte feitenvinding.

De verzoekende partij acht dit beginsel geschonden omdat de verwerende partij, na aanvullende inlichtingen te vragen en te verkrijgen van de stad Antwerpen, "de minimalistische interpretatie van het voormelde uitvoeringsbesluit van de Vlaamse regering" heeft overgenomen en de verzoekende partij niet de gelegenheid gaf om deze interpretatie tegen te spreken.

Uit de bespreking van het eerste middel is gebleken dat de verzoekende partij de schending niet aantoonde van artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. De verzoekende partij heeft derhalve geen belang bij een middel dat gegrond is op een beweerde foutieve interpretatie van dit besluit.

Het middel is onontvankelijk.

### **C. Derde middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In het derde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het redelijkheidsbeginsel. Dit licht zij als volgt toe:

*" ...*

*Bij het nemen van elke beslissing moet de overheid alle betrokken belangen vooraf op redelijke wijze afwegen. Een administratieve beslissing is slechts verenigbaar met het redelijkheidsbeginsel indien deze beslissing voor iedereen als aanvaardbaar kan beschouwd worden, rekening houdend met de concrete omstandigheden, de betrokken belangen en de heersende gedragslijn van de overheid.*

*Het redelijkheidsbeginsel begrenst aldus de discretionaire bevoegdheid en beslissingsmacht van de vergunningverlenende overheid. In dit concrete dossier kan uit de hierboven gegeven samenvatting van de feiten ontegensprekelijk worden besloten dat het redelijkheidsbeginsel hier werd geschonden.*

*De Bestendige Deputatie heeft echter ook het redelijkheidsbeginsel geschonden door een voorwaardelijke vergunning te bekrachtigen, terwijl het duidelijk was dat de opgelegde voorwaarde, te weten : “op voorwaarde dat voor de constructies geen steun wordt genomen in de muren waarvan de bouwheer geen eigenaar is”, onmogelijk in overeenstemming kon worden gebracht met de terzake ingediende plannen. Deze plannen waren wel degelijk opgesteld in de optiek van een wederrechtelijke gebruikmaking van de eigen muur van verzoeker. Dit maakt de vergunning onwerkdadig en het overheidsoptreden in deze aangelegenheid volkomen onredelijk. Er diende een afwijzing plaats te vinden en een nieuwe aanvraag met aangepaste plannen te worden ingediend.*

*...*

2.

De tussenkommende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Daarbij beroept de heer [REDACTED] zich wederom op de beweerde onmogelijkheid om de voorwaarde feitelijk te verwezenlijken van het "geen steun nemen in de gemene muur".*

*Vrijwillig tussenkommende partij verwijst naar wat hierover reeds gezegd werd in punt 4.1. en 4.2.*

*Eén en ander is bovendien wel verwezenlijikbaar, met name door de oprichting van een afzonderlijke muur op de eigen grond van de vrijwillig tussenkommende partij die als dusdanig niet de litigieuze scheimuur raakt.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Een schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur veronderstelt dat de overheid bij het nemen van haar beslissing kennelijk onredelijk heeft gehandeld, met andere woorden dat zij op evidente wijze een onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt.

De verzoekende partij acht dit beginsel geschonden omdat de voorwaarde van de bestreden beslissing de verleende vergunning “onwerkdadig” zou maken.

De verzoekende partij maakt dit niet duidelijk en de Raad ziet ook niet in waarom de voorwaarde dat de aanvrager geen steun mag nemen in de “bestaande muur” van de verzoekende partij, onmogelijk verenigbaar zou zijn met de ingediende plannen, die, zoals blijkt uit de bespreking van het eerste middel, geen wijzigingen voorzien in deze “bestaande muur”.

Het middel is ongegrond.

## D. Vierde middel

### Standpunt van de partijen

1.

In het vierde middel roept de verzoekende partij de schending in van het gelijkheidsbeginsel, die zij als volgt toelicht:

“ ...

*De bestreden beslissing schendt ook het gelijkheidsbeginsel omdat de bestendige deputatie zonder meer heeft aanvaard dat in de procedure in eerste aanleg de twee “aanpalenden” op totaal verschillende wijze benaderd en behandeld werden door de stad Antwerpen.*

*Die feitelijke vaststelling van een ongelijke behandeling, hetgeen een schending uitmaakt van het gelijkheidsbeginsel en tegelijkertijd ook een schending van het vertrouwensbeginsel, heeft echter niet geleid tot de vernietiging van de aldus tot stand gekomen vergunning, wat tot gevolg heeft dat de bestreden beslissing eveneens het gelijkheidsbeginsel schendt.*

...”

2.

De tussenkomenende partij brengt hier het volgende tegen in:

“ ...

*Terzake is er maar sprake van een schending van het gelijkheidsbeginsel in de mate dat twee partijen op een verschillende wijze zouden zijn behandeld, ondank dat zij zich in een identieke situatie bevinden en er bovendien geen objectieve redenen zijn om van een gelijke behandeling af te wijken.*

*Uit eenvoudige lezing van het dossier, blijkt duidelijk dat de Heer ████████ zich niet in een identieke situatie bevond.*

*De rechterbuurman, bevond zich omwille van de door de vrijwillig tussenkomenende partij wel degelijk in de voorwaarden van artikel 3§3 van het Besluit dd. 05.05.2000, daar waar de Heer ████████ zich niet in deze voorwaarden bevond.*

*Van een identieke situatie is dan ook geen sprake.*

*De verschillende behandeling is dan ook ingegeven louter en uitsluitend omwille van een verschillende situatie van de rechtsonderhorigen*

...”

### Beoordeling door de Raad

In zoverre de verzoekende partij onder dit middel een ongelijke behandeling ziet in het feit dat enkel de rechterbuur is aangeschreven in het kader van het beperkt openbaar onderzoek, kan opnieuw worden verwezen naar de bespreking van het eerste middel, waaruit blijkt dat uit artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, volgt dat enkel de aanpalende percelen “in kwestie” moeten betrokken worden in het te houden openbaar onderzoek en dat de verwerende partij, op grond van deze bepaling, niet ten onrechte

heeft beslist dat de verzoekende partij niet diende aangeschreven te worden in het kader van het beperkt openbaar onderzoek.

Er kan derhalve niet aangenomen worden dat de verwerende partij het gelijkheidsbeginsel heeft geschonden.

Het middel is ongegrond.

## **E. Vijfde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het vijfde middel werpt de verzoekende partij de schending op van het vertrouwens- en rechtzekerheidsbeginsel. Dit zet zij als volgt uiteen:

“ ...

*Op grond van het vertrouwensbeginsel moet verzoeker kunnen vertrouwen op wat voor hem niet anders kan worden opgevat dan een vaste gedrags- of beleidsregel van de overheid of op toezeggingen die de overheid reeds eerder heeft gedaan, anders gezegd de overheid dient de rechtmatig bij de burger gewekte verwachtingen te honoreren. De vergunnende overheid kan daarbij niet zonder gegronde reden van de ene dag op de andere een volkomen tegengestelde houding aannemen met betrekking tot de toepassing van een rechtsregel. Zoals hierboven uiteengezet is het net dit wat de Bestendige Deputatie in haar bestreden beslissing heeft gedaan.*

*De Bestendige Deputatie heeft immers in de bestreden beslissing van 7 juli 2011 plots een interpretatie gegeven aan de voormelde artikelen 3, § 3, 13°, en 5, die volkomen haaks staat op de interpretatie die zij op 1 juli 2010 had gegeven aan diezelfde bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*Hierbij dient nogmaals benadrukt te worden dat de Bestendige Deputatie in haar bestreden besluit heeft erkend dat het hier om “eenzelfde dossier” ging (zie het stuk met nr. 1 in bijlage, blz. 4, onder “beoordeling”).*

...”

2.

De tussenkomenende partij verwijst ter antwoord naar haar uiteenzetting onder het tweede middel.

### *Beoordeling door de Raad*

Het vertrouwensbeginsel houdt in dat het bestuur de rechtmatige verwachtingen, die de burger uit het bestuursoptreden put, niet mag beschamen.

De verzoekende partij ziet een schending van het vertrouwensbeginsel doordat de verwerende partij in de bestreden beslissing artikel 3, § 3, 13° en artikel 5 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot

stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, anders interpreteerde dan in een eerdere beslissing over eenzelfde aanvraag.

Los van de vraag welk interpretatieverschil de verzoekende partij bedoelt, moet vastgesteld worden dat uit de bestreden beslissing geen verschillende interpretatie van de aangehaalde bepalingen blijkt, maar een verschillend procedureverloop in eerste aanleg. In de bestreden beslissing wordt overwogen dat eenzelfde dossier reeds in graad van beroep geweigerd werd omdat er tijdens de procedure in eerste aanleg geen openbaar onderzoek was gevoerd. Er wordt verder overwogen dat er voor de nieuwe aanvraag, die heeft geleid tot de bestreden beslissing, wel een openbaar onderzoek werd georganiseerd.

Het middel mist derhalve feitelijke grondslag.

## **F. Zesde middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het zesde middel voert de verzoekende partij de schending aan van het motiveringsbeginsel. Dit zet zij als volgt uiteen:

*“ ...*

*De Deputatie heeft geen of minstens onvoldoende rekening gehouden met de inhoudelijke argumenten die verzoeker naar voor bracht tegen de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen en tegen de gevolgde procedure die tot het afleveren van de bestreden vergunning had geleid.*

*Zo argumenteerde verzoeker in het beroepschrift dat hij naar de Deputatie zond o.m. het volgende :*

*De ingediende plannen stroken niet met de voorwaarde waarvan de stad de vergunning afhankelijk heeft gemaakt, zodat de vergunning niet-werkdadig oftewel niet-uitvoerbaar is : Hieromtrent wordt in het bestreden besluit niet gezegd. Verzoeker legde aan de Bestendige Deputatie echter documenten voor (de bijlagen 5 en 6 bij zijn beroepschrift dd. 12 april 2011 – het stuk met nr. 3 in bijlage gevoegd bij onderhavig verzoekschrift) waaruit de privaat-eigendom van de muur van verzoeker moest blijken. Dit gegeven maakt de voorwaardelijke vergunning immers onwerkdadig en strijdig met de ingediende plannen (zoals dit hierboven onder 3. Schending van het redelijkheidsbeginsel werd uiteengezet). De Bestendige Deputatie heeft op dit argument van verzoeker niet gereageerd in het bestreden besluit.*

*Uit het ingediende aanvraagdossier kan niet worden opgemaakt welke materialen en technieken zouden worden aangewend. De Bestendige Deputatie heeft op dit argument van verzoeker evenmin geantwoord in het bestreden besluit.*

*De aanvraag vormt een misbruik van recht, voor wat de geplande uitbreiding van de woning tot tegen de losstaande muur van verzoeker betreft. Verzoeker heeft dit argument zeer uitgebreid toegelicht in zijn beroepschrift. De Bestendige Deputatie heeft in haar bestreden besluit ook op dit argument van verzoeker niet geantwoord.*

*Om al deze redenen heeft de Bestendige Deputatie haar motiveringsplicht geschonden en dient het bestreden besluit te worden vernietigd.*

*...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop het volgende:

*“ ...*

*Wat betreft de scheimuur, stelde de Deputatie uitdrukkelijk:*

*"Omwille van bouwtechnische redenen en omwille van akoestische problemen ter "hoogte van de scheimuur tussen beroeper en aanvrager, is het opportuun om de "nieuwe constructie onafhankelijk van deze bestaande scheimuur op te richten."*

*Wie al dan niet de eigenaar is van de scheimuur heeft dan ook geen enkel belang.*

*Met welke materialen er gewerkt zou worden was voor het Schepencollege al duidelijk, uit het verslag van de stedenbouwkundige ambtenaar opgenomen in het Besluit van het Schepencollege blijkt immers:*

*"Het project strookt daarenboven qua volume en materiaalgebruik met het "algemeen aanvaardbare in de omgeving."*

*Bovendien wordt één en ander gespecificeerd op de bouwplannen.*

*In de hierboven aangehaalde motivatie omtrent de scheimuur haalt de Deputatie ook 'akoestische problemen' aan.*

*Gezien er een nieuwe muur zal gebouwd worden, zullen deze er niet of minder zijn waardoor rechtsmisbruik tevens uitgesloten is.*

*Impliciet beantwoordt de Deputatie ook dit argument.*

*De vraag is echter of rechtsmisbruik niet eerder aan de heer [REDACTED] zelf kan worden verweten.*

*Na een klacht bij de bouwpolitie dwingt hij verzoeker een vergunning aan te vragen, in plaats van het hierbij te laten, gaat hij daarop in beroep tegen de verkregen vergunning en vervolgens, wanneer de Deputatie ook in het voordeel van de vrijwillig tussenkomende partij beslist, opnieuw in beroep.*

*Het weze nogmaals duidelijk dat de heer [REDACTED] elke gelegenheid die zich stelt aangrijpt om lasterlijke aantijgingen aan het adres van vrijwillig tussenkomende partij te richten.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

Uit de uiteenzetting van het middel blijkt dat de verzoekende partij een schending aanvoert van de formele motiveringsverplichting, aangezien zij aanvoert dat de verwerende partij in het bestreden besluit niet antwoordt op de aangevoerde middelen in het beroepsschrift.

Wanneer de deputatie op grond van artikel 4.7.21, § 1 VCRO in beroep uitspraak doet over een vergunningsaanvraag treedt zij niet op als administratief rechtcollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat, onverminderd de toepassing van artikel 4.7.21, §1 VCRO en artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door

welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, die beslissing is verantwoord.

Blijkens het beroepschrift hebben de door de verzoekende partij aangehaalde beroepsargumenten betrekking op de werken aan de scheimuur, die eigendom is van de verzoekende partij. In het beroepschrift voerde de verzoekende partij in essentie aan dat de voorwaarde dat geen steun kon genomen worden in de scheimuur van de verzoekende partij de ingediende plannen volkomen onuitvoerbaar zou maken, dat de manier waarop de “ingrijpende werken” aan de scheimuur onduidelijk zijn en tevens zou onduidelijk zijn welke technieken en materialen daarbij gebruikt zouden worden en dat de aanvraag voor wat betreft de werken tot tegen de scheimuur misbruik van recht zouden vormen.

In het bestreden besluit wordt overwogen:

“ ...

*De uitvoering van de werken dient steeds volgens de regels van de kunst te geschieden, waarbij zo weinig mogelijk hinder veroorzaakt dient te worden naar de aanpalende burelen toe. Omwille van bouwtechnische redenen en omwille van de akoestische problemen ter hoogte van de scheimuur tussen beroeper en aanvrager, is het opportuun om de nieuwe constructie onafhankelijk van deze bestaande scheimuur op te richten.*

*De waterschade, waarvan sprake in het vorige besluit is heden weggewerkt. De problematiek van de overname van de scheimuur en de houding van de aanvrager zijn van burgerrechtelijke aard en maken dan ook geen voorwerp uit van dit besluit.*

...”

Uit deze passus van de bestreden beslissing blijkt dat de argumenten, die door de verzoekende partij in het middel worden aangehaald, wel degelijk “betrokken” worden in het bestreden besluit. De verzoekende partij toont niet aan dat de verwerende partij is uitgegaan van gegevens die in rechte en/of in feite niet juist zouden zijn, of die gegevens niet correct heeft beoordeeld dan wel op grond daarvan in redelijkheid niet tot het bestreden besluit kon komen.

Het middel is niet gegrond.

## **G. Zevende middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het zevende middel roept de verzoekende partij de schending in van het openbaarheids- en transparantiebeginsel. Dit licht zij als volgt toe:

“ ...

*Zoals hierboven werd aangetoond, heeft de stad Antwerpen op geen enkel ogenblik verzoeker willen in kennis stellen van de nieuw ingediende aanvraag. Nochtans was het verzoeker die met zijn oorspronkelijke, terechte klacht aan de basis lag van de vastgestelde bouwovertreiding door dhr. [REDACTED] en alle daaropvolgende stappen. Het was verzoeker die een eerste beroep instelde tegen de eerste vergunning en er de vernietiging van bekam. De Bestendige Deputatie oordeelde op 1 juli 2010 dat verzoeker had moeten betrokken worden in de procedure en meldde officieel aan de stad Antwerpen dat haar eerste vergunning om die reden door haar vernietigd was.*



*Niettegenstaande dit alles werd verzoeker doelbewust volkomen onwetend gelaten omtrent de nieuwe aanvraag.*

*Deze handelwijze werd door de Bestendige Deputatie niet bestraft, doch integendeel - via een kromme interpretatie van de voormelde bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen – met de mantel der liefde toegedeckt. Hierdoor is de bestreden beslissing eveneens aangetast door een manifeste inbreuk op het algemene beginsel van de openbaarheid en de transparantie van de bestuurshandelingen. Tegelijkertijd wordt op die manier ook het beginsel van de fair-play geschonden.*

*...”*

2.

De tussenkomende partij brengt hier het volgende tegen in:

*“ ...*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan de bestreden beslissing enkel toetsen op haar wettelijkheid, en kan zich m.a.w. niet uitspreken over het inhoudelijke aspect.*

*De Raad voor Vergunningsbetwistingen voert een toetsing door over de onredelijkheid of onzorgvuldigheid inzake goede ruimtelijke ordening van de genomen beslissing.*

*De bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen beperkt zich tot het vernietigen van een onregelmatige bestreden in dit geval vergunningsbeslissing.*

*Een beslissing is onregelmatig indien zij strijdig is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.*

*In casu ligt geen enkele schending van welke regelgeving of beginsel ook voor. De Deputatie heeft terecht geoordeeld dat alles perfect past binnen de omgeving. Het betreft een zoveelste poging van een rancuneuze buur van de vrijwillig tussenkomende partij om laatstgenoemde stokken in de wielen te steken.*

*Welk bewijs ligt er voor van het feit dat de uitbreiding van de woning van verzoeker voor bijkomende overlast zal zorgen?*

*Wat voor een argument is dit trouwens voor een vergunning die enkel handelt over de uitbreiding van een privé-woonst?*

*Behalve deze buur wordt voor de rest door niemand enige overlast of hinder van het adres van vrijwillig tussenkomende partij verweten.*

*Het feit dat de heer [REDACTED] telkens opnieuw in zijn ongelijk wordt gesteld, bewijst reeds afdoende dat er geen grondslag voor het gevorderde bestaat.*

*De Deputatie heeft op basis van de toepasselijke regelgeving en de uitgebrachte adviezen geoordeeld dat het aangevraagde wel degelijk bestaanbaar is met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied en verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.*

*...”*

### *Beoordeling door de Raad*

De verzoekende partij acht deze beginselen geschonden omdat zij door de stad Antwerpen niet werd ingelicht over het indienen van de aanvraag, die uiteindelijk heeft geleid tot de bestreden beslissing en de verwerende partij die handelwijze niet heeft bestraft.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij met kennis van zaken administratief beroep heeft ingediend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de voornoemde aanvraag. Er kan derhalve niet ingezien worden welk belang de verzoekende partij kan hebben bij het aanvoeren van het gebrek aan kennisgeving door de stad Antwerpen van deze aanvraag. Los van de vraag of de door de verzoekende partij aangehaalde beginselen de stad Antwerpen verplichtten tot het inlichten van de verzoekende partij over een nieuw ingediende aanvraag en los van de vraag of het nalaten ervan enig gevolg zou hebben voor de behandeling van het administratief beroep over deze aanvraag, moet vastgesteld worden dat het middel onontvankelijk is.

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

1. Het beroep wordt onvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het schorsingsberoep, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
3. De kosten van het vernietigingsberoep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.
4. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Hildegard PETTENS

Nathalie DE CLERCQ