

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1617/0988 van 27 juni 2017
in de zaak 1213/0718/SA/3/0711

In zake: mevrouw **Sophie DELAHAUT**, wonende te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 84 en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door de heer Stijn VANDERLOCHT

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de nv **STEEN VASTGOED**

vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER, kantoor houdende te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1 en waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 juli 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 23 mei 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van een aantal derden, onder meer van de verzoekende partij, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 19 februari 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande meergezinswoning en het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift en ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 255L, 254Y en 255M.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomen partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 januari 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De heer Stijn VANDERLOCHT die met volmacht verschijnt voor de verzoekende partij en de heer Francis CHARLIER die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Aanvankelijk hebben twee verzoekende partijen de vordering ingesteld. De Raad heeft met het arrest van 17 december 2013 met nummer A/4.8.14/2013/0067 het beroep van de heer Stijn VANDERLOCHT kennelijk niet-ontvankelijk verklaard wegens het niet storten van het verschuldigde rolrecht.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv STEEN VASTGOED verzoekt met een aangetekende brief van 25 november 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 december 2013 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig werd ingediend. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is bijgevolg ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing betreft.

IV. FEITEN

Op 19 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen bestaande meergezinswoning en bouwen nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen”*.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 november 2012 tot en met 22 december 2012, wordt één collectief bezwaarschrift ingediend, ondertekend onder meer door de verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 7 december 2012 een gunstig advies uit.

De dienst openbare werken van de gemeente Kapellen brengt op 17 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Kapellen brengt op 18 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 19 december 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De groendienst van de gemeente Kapellen brengt op 15 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit voor het rooien van 10 bomen.

De milieudienst van de gemeente Kapellen brengt op 15 januari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 6 februari 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen verleent op 19 februari 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de omgeving, die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, appartementen en handelspanden en de ligging van het perceel in de dorpskern, kunnen appartementen hier toegestaan worden.

Er kan akkoord gegaan worden met de voorgevelbouwlijn die aansluit op deze van het aanpalende gebouw nr. 88, daar dit samen met nr. 86 één bouwblok vormt. Op deze manier wordt de scheidingsmuur terug afgewerkt. Het advies van de wegbeheerder betreffende deze inplanting is eveneens gunstig.

Een deel van het gebouw sluit aan op de bouwhoogte van het links aanpalende gebouw, bestaande uit 4 bouwlagen met een hoogte van 13,45m, en dit voor een breedte van minstens 8,91m. Dit kan uitzonderlijk toegestaan worden gelet op het akkoord op het drie-partijenoverleg van Ruimte Vlaanderen en gelet op de bestaande bouwhoogte en de beperkte bouwbreedte. Verder wordt de bouwhoogte afgebouwd, zodat er een overgang ontstaat naar de aanpalende gebouwen, die voornamelijk bestaan uit 2 bouwlagen met een schuin dak.

Het advies van de dienst ruimtelijke ordening stelt dat de combinatie van de grote bouwdiepte, de grote bebouwde oppervlakte, het groot volume en de grote vloerterreinindex niet aanvaardbaar is op dit perceel. Dit is niet in verhouding met aanwezige bebouwing vanaf de J. Breugelmansstraat tot de Koerspleindreef, noch met de bestaande toestand of de standaardvoorschriften en dus niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen laten een bouwdiepte van maximum 17m toe. De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag en het gebouw links, nr. 88, zijn +/- 16,5m diep. In de aanvraag bedraagt de totale bouwdiepte van het gebouw echter 33,5m, wat het dubbel is van het gangbare.

De grotere bouwdiepte zorgt er eveneens voor dat er meer inkijk ontstaat naar de rechts aanpalenden, doordat de oppervlakte van de zijgevel ook groter wordt. Bij een standaard halfopen bebouwing bedraagt de zijgeveloppervlakte 112m², als men hiervan 25% beglazing neemt, bekomt men een oppervlakte van 28m² inkijk. In de bouwaanvraag bedraagt de zijdelingse geveloppervlakte 330m² en verkrijgt men 82m² inkijk, als men eveneens 25% beglazing voorziet. Dit is driemaal meer inkijk dan normaal, door deze grote bouwdiepte. En hier is dan nog geen rekening gehouden met de grote dakterrassen op de verdiepingen. Het bestaande gebouw heeft men een zijgeveloppervlakte van 207m² en dus 52m² inkijk. De grote bouwdiepte zorgt dus inderdaad voor meer inkijk naar de aanpalenden. Dit komt ook terug in de bezwaren. Ook het volume, de bebouwde en vloeroppervlakte is niet in verhouding. Het bestaande gebouw heeft een volume van 1567m³ en een bebouwde oppervlakte van 143m². Indien er een halfopen bebouwing wordt opgericht zal dit gebouw een volume hebben van 1950m³, een bebouwde oppervlakte van 300m² en een vloeroppervlakte van 620m². Het gebouw van de aanvraag heeft echter een volume van 3687,21 m³, een bebouwde oppervlakte van 340m² en een vloeroppervlakte van +/- 900m² (inclusief terrassen 1200m²). Dit is veel meer dan toegestaan. Bijkomend wordt er nog een ondergrondse garage voorzien van +/- 600m² groot, waarvan een groot deel niet onder het gebouw wordt voorzien, maar in de tuinzone. Een ondergrondse garage is zeker positief en er wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Maar de garage heeft echter een lengte van 50m en steekt nog 16m achter het hoofdgebouw uit. Normaal gezien wordt er beperkt, over een diepte van 4 à 5m, een uitsteek toegelaten achter het hoofdgebouw, daar hierboven toch terrassen worden voorzien. Echter een uitsteek van 16m is wel heel groot.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat het project aanvaardbaar is gelet op de bestaande bebouwing en de ontwikkelingen aan de Dorpsstraat. Wegens het open karakter van het park is een lintbebouwing aan de overzijde niet gewenst. Het project werd aangepast met een ondergrondse garage om de waardevolle bomen achteraan te behouden. Er kan akkoord gegaan worden met het volume daar het aantal woongelegenheden beperkt is. In deze straat kan meer volume toegestaan worden. Het project heeft een grote meerwaarde voor de opwaardering van het centrum.

Er is voldoende rekening gehouden met de privacy van de aanpalenden door de ramen aan de zijkant kleiner te maken en de afstand tot de perceelsgrenzen te verhogen bij de hogere gebouwen.

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

watertoets

...

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De ondergrondse constructie heeft beperkte dimensies en geeft geen aanleiding tot een verminderde infiltratie in de bodem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit moet gecompenseerd worden door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke en gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

• het advies van de groendienst naleven:

Gunstig rooiadvies voor 10 bomen (nrs. 1 t.e.m. 10). Hierin is ook de oude Amerikaanse eik nr. 6 begrepen. Er kan getracht worden om deze monumentale eik te behouden, maar gelet op zijn verminderde vitaliteit en zijn ouderdom is de kans groot dat de eik de geplande werken niet zal overleven. Ook de hagen mogen gerooid worden.

De bomen achteraan op het perceel (nrs. 11 t.e.m. 16) dienen behouden te blijven. Zeker de waardevolle beuken nrs. 12 en 13 dienen maximaal beschermd te worden tijdens de werkzaamheden om een zo goed mogelijk behoud ervan te kunnen garanderen.

Volgende beschermingsmaatregelen dienen genomen te worden tijdens de werken:

1. BESCHERMING BODEM

- De ruimte -met een minimum van 1 5m- onder de kruin van de beuken dient vrij gehouden te worden van bouwverkeer, stapeling of storting van (bouw)materialen, vuurhaarden, machines, e.d. Ook het aanbrengen van grond/zand op de wortels van de bomen dient ten allen tijde vermeden te worden.
- De ruimte onder de bomen -die behouden moeten blijven en die zich rondom de bouwzone bevinden- moet afgebakend worden met hekken of andere constructies (minimaal 3m rondom de stamvoet van de bomen) teneinde verdichting van de bodem te voorkomen. Voornamelijk beuken, maar ook andere bomen met een oppervlakkig wortelstelsel (berk, esdoorn, es, e.a.) hebben uitermate snel last van bodemverdichting doordat de bijkomende laag grond de water- en luchthuishouding verstoort waardoor de wortels verstikken. Indien deze beschermingsmaatregelen niet of onvoldoende nageleefd wordt, kunnen de bomen zelfs afsterven als gevolg van de bodemverdichting.

2. BESCHERMING BEUKEN ZONNEBRAND

Om te voorkomen dat de resterende beuken op het perceel schorsbrand oplopen moet de stam worden ingewikkeld in jute of met rieten matten totdat de kroon zich heeft ingesteld op de gewijzigde lichtomstandigheden. Dit is enkel noodzakelijk voor boomsoorten met een dunne/fijne schors zoals beuk, haagbeuk, linde, esdoorn, e. d. Bij deze boomsoorten kan door schorsbrand de schors gedeeltelijk afsterven, waardoor ook delen van de kruin en soms ook de hele boom kan afsterven. Indien er niet aan de bomen worden gesnoeid en er voldoende laaghangende takken behouden blijven, is het inwikkelen met jute niet noodzakelijk.

3. MAATREGELEN BRONBEMALING

Wanneer een bronbemaling (grondbemaling) uitgevoerd dient te worden, dient hiervoor een milieuvergunning (klasse 3) bekomen te worden via het gemeentebestuur. Tijdens de bronbemaling dient de watervoorziening van het te beschermen groen te worden verzekerd. Een deel van het opgepompte grondwater dient de kans te krijgen om te infiltreren in de buurt van de bomen en zeker in de buurt van de 2 waardevolle beuken. Een retourbemaling is noodzakelijk in functie van het behoud van de aanwezige bomen (ook bomen op aangrenzende percelen). Het is zelfs aan te raden om een deel van het opgepompte water te laten retourbemalen in het gemeentepark, ten voordele van de grote beuken in het park. Aangezien het grondwater veelal zuurstofarm is dient er zuurstof te worden toegevoegd voor het infiltreert. Dit kan door het water te sproeien, gebruik te maken van een broes, het water door een kiezelbak te laten lopen, e.d.

Een bemaling als de bomen in rust zijn (tijdens de winterperiode) is minder problematisch, op voorwaarde dat het waterpeil zich kan herstellen tegen maart als de sapstroom op gang komt. Aangezien dit probleem zich voornamelijk stelt tijdens het groeiseizoen, wordt aangeraden om de bronbemaling uit te voeren tussen oktober en maart. Het

bemalingsplan, met aanduiding van de belangrijke retourbemaling ifv de bomen dient ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de groendeskundige.

4. GRONDIG SNOEIEN

Er mag niet grondig gesnoeid worden aan de bomen die in goede staat behouden moeten blijven. Onder 'grondig snoeien' van een boom wordt verstaan: elke snoeivorm die de vorm van de boom drastisch zal wijzigen, zoals kandelaren, toppen, het snoeien van vele of alle gesteltakken,...

Grondige snoeiwerken kunnen negatieve en/of zelfs fatale gevolgen hebben voor de toestand van de bomen indien ze onvakkundig worden uitgevoerd. Niet alle boomsoorten verdragen zware snoei even goed en ook het tijdstip van uitvoering is cruciaal. Indien er om een bepaalde reden toch zwaar gesnoeid zou moeten worden aan een boom dient hiervoor een stedenbouwkundige vergunning bij het gemeentebestuur (via milieu- en groendienst) bekomen te worden.

Na de realisatie van de bouwwerkzaamheden dienen de gemeenschappelijke tuinruimtes (zeker die vooraan de Dorpstraat) zo groen mogelijk aangelegd te worden met minimaal 4 (inheemse) laagstammen met minimum handelsmaat 14-16. Langsheen de rechterperceelsgrens dient een groene haag te worden aangeplant als groenscherm met het buurperceel (Dorpstraat 84). Waarborg te stellen op 500,00 euro.

• het advies van de milieudienst naleven:

HEMELWATERPUT:

totale dakoppervlakte: 340,47m²

Een hemelwaterput van 15,000 liter dient voorzien te worden.

Het hergebruik van het hemelwater dient voorzien voor minstens 1 wc in ieder appartement en één gemeenschappelijk buitenkraantje in de tuin.

Een infiltratievoorziening op de eerste overloop van de hemelwaterput dient voorzien.

RIOLERING: *riolering aanwezig - centraal gerioleerd gebied*

De afvoer van het hemelwater- en afvalwater moet gescheiden gebeuren met elk een toezichtputje ter hoogte van de rooilijn.

Een septische put is niet vereist.

WATERLOOP:

De waterloop vooraan het perceel is ingebuisd waardoor de reglementering niet van toepassing is.

• het advies van de dienst openbare werken naleven:

- De fietsenberging dient afsluitbaar te zijn. Gelet op de stijgende populariteit van elektrische fietsen dient er hier een stopcontact voorzien te worden om op te laden*
- Er dient over de hele lengte van de parkeerhelling een minimum vrije hoogte van 2m10 aangehouden te worden, dit is niet het geval.*
- Eventuele aanpassingen aan het openbaar domein dienen via de dienst OW te verlopen en door de bouwheer betaald te worden.*
- Voor de ingebruikname van het openbaar domein dient tijdig contact opgenomen te worden met de politie en de dienst openbare werken.*

• het advies van de brandweer, kenmerk 29502070-26_BW, stipt naleven: *zie kopie advies in bijlage.*

• het advies van het centrum voor toegankelijkheid met kenmerk 12.1789, naleven: *zie kopie advies in bijlage.*

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

borg bomen

Een waarborg van 500,00 euro wordt gesteld voor de aanplanting van 4 (inheemse) laagstammen met minimum handelsmaat 14-16 in de gemeenschappelijke voortuinzone en een groene haag langs de rechterperceelsgrens.

...

Onder meer de verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 25 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK

Planologische situering:

- *gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied*
- *Verordening: verordening op het bouwen, verordening water, bouwverordening inzake beplantingen, Hemelwater*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *VCRO + uitvoeringsbesluiten: wel*
- *Sectorwetgeving: voorwaardelijk*
- *Watertoets: voorwaardelijk*

Toelichting:

- *voorwaardelijk gunstige adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid en AWW: de voorwaarden uit de adviezen dienen strikt nageleefd te worden. Voor het brandweeradvies dienen er nog aanpassingen aan de plannen te gebeuren.*
- *hemelwaterverordening: er wordt een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Dit is onvoldoende. De bijkomende dakoppervlakte overschrijdt 150m² zodat minstens een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien dient te worden met regenwaterrecuperatie voor de spoeling van de gelijkvloerse wc's en een buitenkraan.*
- *mer-screening: het project komt voor als punt 10b stadsontwikkelingsproject van bijlage III van het project-mer-besluit en dient dus gescreend te worden. Een project-MER wordt niet vereist geacht omdat de impact op de omgeving eerder beperkt is. Volgende milderende maatregelen worden evenwel voorgesteld:*
 - *De bestaande en te behouden bomen dienen voldoende beschermd te worden. De te rooien loofbomen betreffen zeer grote mooie bomen die impact hebben op het straatbeeld en vanuit de omgeving. Deze bomen dienen vervangen te worden door nieuwe loofbomen met een maat 14/16 en aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na realisatie van de werken.*
 - *Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake de waterhuishouding gezien het voorgenomen project niet ligt in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er dient wel een voldoende grote*

hemelwateropvang voorzien te worden met regenwaterrecuperatie. De voorziene put is te klein.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *Functioneel is een appartementsgebouw inpasbaar op het perceel en in de omgeving. Het bestaande te slopen gebouw betreft een appartementsgebouw en er komen er meerdere in de directe omgeving voor. Het perceel is gelegen in de kern.*
- *De aanvraag is gelegen langs een gewestweg zodat voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn gegarandeerd. Er worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en fietsenberging. Dit wordt voldoende geacht voor 8 woonegelegenheden. Dit betekent ook dat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. De impact op de mobiliteit is beperkt.*
- *De configuratie van het bestaande gebouw en links aanpalende gebouw in de omgeving is apart. Het betreft 2 halfopen gebouwen die terugspringen tegenover de algemene bouwlijn in de straat. Deze percelen liggen in het centrum van de gemeente en creëren bijgevolg een opening in de straatwand. De bouwhoogte wijkt ook af van de gangbare bouwhoogte in de straat van 2 à 3 bouwlagen. Het bestendigen van deze situatie, zowel de diepe inplanting als de bouwhoogte, is aldus niet wenselijk.*
- *Het voorgestelde ontwerp probeert een overgang te maken tussen de bebouwing langs de straat en de halfopen aanpalende bebouwing. Hierdoor ontstaat een uitzonderlijk grote bouwdiepte die niet strookt met de bouwdieptes in de omgeving. Ook wordt er een nieuwe voorgevelbouwlijn gecreëerd die zowel links als rechts niet aansluit. Er dient gekozen te worden om het straatbeeld te vervolledigen in plaats van de halfopen bebouwing te bestendigen. Dit kan door een vrijstaande bebouwing te voorzien vooraan op het perceel zodat wordt bijgedragen aan de continuïteit van de straatwand. In de toekomst kan het aanpalende gebouw dan ook worden afgebroken en naar de rooilijn worden gebracht.*
- *Door de grote diepte van het gebouw ontstaat er een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Dit zorgt voor inkijk ten opzichte van de aanpalenden over de volledige bouwdiepte. De bouwdiepte overschrijdt bovendien de algemeen aanvaarde bouwdiepte van 17m en is bijna dubbel zo groot. Dit is op zich ook niet aanvaardbaar en creëert een ongewenst precedent.*
- *Ook de bouwhoogte sluit niet aan bij de gangbare bouwhoogte in de straat. Er bevinden zich meerdere appartementsgebouwen en woningen, maar deze tellen slechts 2 bouwlagen onder hellend dak en 3 bouwlagen onder plat dak. De aanvraag telt 4 bouwlagen onder plat dak.*
- *De gevraagde bebouwing overschrijdt de schaal en draagkracht van de omgeving. Ook zijn de naar achter verspringende volumes visueel-vormelijk afwijkend in het straatbeeld en zorgen deze voor een eerder massief volume.*
- *Door de aanvraag dienen ook een aantal grote en mooie loofbomen gerooid te worden. Door het gebouw naar voor te plaatsen kunnen een aantal van deze bomen bewaard blijven en verhoogd de kwaliteit van het binnengebied.*

Het gevraagde ontwerp is niet inpasbaar in de omgeving en brengt de goede aanleg van plaats in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 23 mei 2013 om het beroep niet in te willigen en onder dezelfde voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

...

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. 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. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, appartementen en handelspanden. Het perceel is gelegen in de dorpskern. Het project heeft een grote meerwaarde voor de opwaardering van het centrum.

Functioneel is een appartementsgebouw inpasbaar op het perceel en in de omgeving. Het bestaande te slopen gebouw betreft een appartementsgebouw en er komen er meerdere in de directe omgeving voor.

De aanvraag is gelegen langs een gewestweg zodat voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn gegarandeerd. Er worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en fietsenberging. Dit wordt voldoende geacht voor 8 woongelegenheden. Dit betekent ook dat de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op het openbaar domein. De impact op de mobiliteit is beperkt.

De configuratie van het bestaande gebouw en links aanpalende gebouw in de omgeving is apart. Het betreft 2 halfopen gebouwen die terugspringen tegenover de algemene bouwlijn in de straat. Deze percelen liggen in het centrum van de gemeente en creëren bijgevolg een opening in de straatwand.

Het voorgestelde ontwerp probeert een overgang te maken tussen de bebouwing langs de straat en de halfopen aanpalende bebouwing achterin. Het gebouw telt 3 verbonden volumes die in hoogte afbouwen naar de straat toe van 4 bouwlagen tot 2 bouwlagen. Het laagste volume is op circa 5m uit de roonlijn gelegen en 3m van de rechter perceelsgrens.

Door de diepte van het gebouw ontstaat er een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Volgens beroepers zorgt dit voor inkijk ten opzichte van de aanpalenden over de volledige bouwdiepte. Deputatie oordeelde echter dat er voldoende rekening is gehouden met de privacy van de aanpalenden, door de ramen aan de zijkant kleiner te maken en de afstand tot de perceelsgrens te verhogen bij de hogere gebouwen.

Het gevraagde ontwerp is inpasbaar in de omgeving en brengt de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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 voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er dient voldaan te worden aan de hemelwaterverordening. Er wordt een hemelwaterput van 5.000 liter voorzien. Dit is onvoldoende. De bijkomende dakoppervlakte overschrijdt 150m² zodat minstens een hemelwaterput van 7.500 liter voorzien dient te worden met regenwaterrecuperatie voor de spoeling van de gelijkvloerse wc's en een buitenkraan.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat de adviezen van brandweer, toegankelijkheid, AWW, milieu worden nageleefd.

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

...

De deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 16 mei 2013 gelet op bovenstaande motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

Ter zitting is gebleken dat de monumentale eik, op de scheiding met het perceel van de verzoekende partij inmiddels reeds verwijderd is. Het bestaande gebouw is ook reeds gesloopt.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partij

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig en regelmatig werd ingediend. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Schending van artikel 11 Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing bij gebrek aan ernstige middelen als volgt:

“ ...

In casu dient te worden vastgesteld dat door de verzoekende partijen enkel een feitelijke omschrijving wordt gegeven met betrekking tot bepaalde elementen van de verleende vergunning waarin zij zich niet kunnen vinden.

In geen der verzoekschriften wordt enige schending van de decretale bepalingen van de VCRO of enig andere verordenende regelgeving aangegeven.

Evenmin wordt gesteld dat de beginselen van behoorlijk bestuur zouden geschonden zijn of dat de maat der redelijkheid bij de beoordeling zou zijn overschreden.

Bijgevolg wordt geenszins inzichtelijk gemaakt op welke wijze en waaruit een schending zou moeten blijken.

Evenwel vormt de uiteenzetting van de middelen een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, teneinde aan de tussenkomende partij (en ook verwerende partij) de mogelijkheid te bieden tot verweer en het benutten van haar rechten van verdediging.

(...)

Bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen elementen inroepen die niet van stedenbouwkundige aard zijn, meer in het bijzonder wanneer wordt verwezen naar de burgerrechtelijke aspecten inzake privacy (...). In de lijn met de vaste rechtspraak van Uw Raad dient besloten te worden dat ingeval een beroepsindiener zich in het verzoekschrift beperkt tot het weergeven van een eigen opportuniteitsoordeel omtrent de gevraagde werken, en bovendien nalaat de beweerde strijdigheid met het gevoerde stedenbouwkundig beleid te toetsen aan enige regelgeving, het beroep als onontvankelijk moet worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.2, tweede lid VCRO bepaalt dat de Raad de bestreden vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing vernietigt wanneer die beslissing onregelmatig is en dat een beslissing onregelmatig is wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 11, tweede lid, 7° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur moet bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.

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

Zoals hierna, in onderdeel VI B, zal blijken, bekritiseert de verzoekende partij in haar verzoekschrift niet enkel de opportuniteit van de bestreden beslissing.

De exceptie wordt dan ook niet aangenomen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Aanvraag tot schorsing

Indien de betwiste bouwvergunning zou uitgevoerd worden, zouden wij en onze kinderen een moeilijk te herstellen en ernstig persoonlijk nadeel ondervinden en meer specifiek zoals in de onderstaande punten a tot i is aangehaald.

a. Grote en permanente visuele hinder: Door de grote bouwdiepte van 34m, met ommuurde terrassen (zie foto in bijlage XI), zullen wij vanuit onze achtertuin, woonkamer en terras (zie foto van onze achtergevel in bijlage XIV) telkens tegen een erg grote zijgevel aankijken (330 vierkante meter vergeleken met 207 vierkante meter in de huidige toestand). In bijlagen XVII en XVIII kan U een simulatie terugvinden van de zijgevel in huidige en toekomstige situatie. De zijgevel is hierbij erg veel groter dan de huidige situatie (zie ook foto van de huidige situatie in bijlage XVI) en nog groter dan wat volgens bouwvoorschriften voor halfopen bebouwing (17 meter bouwdiepte op gelijkvloers, 13 meter op verdieping, of 112 vierkante meter zijgeveloppervlakte) is toegestaan.

Voorts begint de bebouwing op 5 meter van de straatlijn, waardoor er tot 39 meter diep gebouwd wordt, daar waar dat bij onze woning slechts 11-17meter is. Dit zorgt dan ook voor netto 39-17=22 meter inblikmogelijkheid.

Ook zijn de naar achter verspringende volumes visueel-vormelijk afwijkend in het straatbeeld en zorgen deze voor een eerder massief volume. Dit kan men ook visueel zien

op de simulatie die in bijlage XI is toegevoegd, en wordt bevestigd door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie bijlage IV, p4).

Door deze genoemde zaken, zullen wij veel minder genot van onze momenteel erg rustige tuin genieten. Hier lijden wij erg van aangezien we vanaf nu tegen een grote massieve bakstenen blokkendoos zullen aankijken.

b. Het mooie uitzicht vanuit onze tuin/terras en woonkamer zal belemmerd worden door de grote massieve muur van beton en baksteen aan de linkerzijde. Bovendien worden er enkele monumentale bomen gerooid en zal er door de afwijkende bouwwijze veel groen verdwijnen: de vergunning laat het immers het rooien van 10 bomen (zie bijlage V, p10/15) toe, welke dus met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid zullen verdwijnen. Het verdwijnen van al dit groen waarop wij vanuit onze salon, veranda en terras zicht hebben, de grote massieve inkijk (8 appartement met direct inkijk in tuin, slaapkamers, badkamer, terras en woonkamer (zie foto in bijlage XIV van onze achtergevel) - inkijk kan rechtstreeks op de bouwplannen van de promotor worden afgeleid – we hebben deze helaas niet van de gemeente gekregen) en de daarbij horende ernstige schending van onze privacy vinden wij heel erg. Er zal namelijk geen plekje meer over zijn in onze tuin waar we uit het zicht van anderen kunnen genieten of met de kinderen spelen. Bij toekenning van deze bouwvergunning vormt deze situatie een niet te herstellen en een heel groot persoonlijk nadeel waar wij en onze 2 kinderen erg onder lijden. De huidige rust weg van alle bezigheden en bemoeienissen na een drukke werkdag, stellen wij erg op prijs en deze zal zeker verdwijnen- dit staat als een paal boven water.

c. Erg groot Schending van privacy – er zal namelijk geen privacy overblijven :

- i. **Extra verdieping bovenop gangbare** - Het gewestplan laat slechts bebouwing in 3 bouwlagen toe. Het voorgestelde gebouw heeft 4 bouwlagen. Door de extra bouwlaag, zal er beduidend meer inkijk zijn (zie bijlage XIX met inschatting hoeveel groter een haag zou moeten zijn om dit te belemmeren). Uit de voorvermelde situatie schets kan men dan ook opmaken dat dit nadeel zeker is omdat er geen hagen zijn welke tot 9 meter hoogte groeien. Wij zijn als dusdanig ook zeker dat we geen privacy meer over hebben aangezien we steeds in ons doen en laten door burens in de gaten gehouden zullen worden. Bovendien is deze inkijk in het gedeelte van de tuin welke het meest gebruikt wordt aangezien dicht bij het huis gelegen, waar wij in de zomer op ons terras gaan zitten. Bovendien is er tevens een rechtstreekse inkijk in onze woonkamer, terras, slaapkamers en badkamer wegens het rechtstreekse zicht op onze achtergevel (zie foto in bijlage XIV van onze achtergevel). Dit rechtstreekse zicht (zie bijlagen XII en XIII) is ontstaan door de erg grote bouwdiepte van 34 meter, tot 39 meter diep in het perceel en het niet bouwen aan de straatzijde. Ook hieraan kan geen haag verhelpen.
- ii. **De bouwaanvraag wordt verder gekenmerkt door erg grote, zijdelingse en ommuurde dakterrassen.** (Zie simulatieschets in bijlage XI). Deze dakterrassen zijn allen op het zuiden gericht (zuiden is onze tuin) en zorgen dus voor erg grote inkijk (Zie blauwe peilen in bijlage XIII). Bovendien zijn de terrassen erg groot. Er is dan zoals reeds eerder aangehaald in de advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (zie bijlage II p 11/12 en 12/12 en bijlage IV, p4), ook geen privacy meer over. Dit is voor ons een erg pijnlijke en niet aanvaardbare situatie, aangezien we met onze kinderen erg veel van de rust in onze tuin genieten. Deze inbreuk is zeker en erg groot, en we kunnen er met een haag van 3 meter niet veel aan veranderen (zie bijlage XIX en punt i. Hierboven). De grote dakterrassen maken het geheel nog extra erg gezien deze zich op een hoogte van 6 en 9 meter respectievelijk bevinden, volledig zuidgericht op onze tuin zijn (zie

ook bijlagen XII en XIII) hetgeen onmogelijk met een haag tegen inkijk verhinderd kan worden.

- iii. **Grote zijdelingse inkijk wegens grote bouwdiepte.** In de situatieschets in bijlage XVIII kan U een vergelijking van de zijdelingse ramen in de huidige en toekomstige situatie terugvinden (zie ook foto in bijlage XVI). Hierbij is het duidelijk dat er geen privacy meer overblijft, door de grote toename in ramen. Deze zijn een rechtstreeks gevolg van de grote terrassen, grote bouwdiepte, extra verdieping en moedwillige orientatie naar onze tuin. Het gebrek aan privacy is erg zeker en kan moeilijk gecompenseerd worden.
- iv. **Grote en rechtstreekse inkijk langs achterzijde** wegens niet bouwen aan de algemene bouwlijn (5m uit bouwlijn) en door de extreme bouwdiepte van 34 meter. Hierdoor is er een rechtstreekse inkijk in ons huis, dit is zeker en ons doen en laten zal dan ook continu geobserveerd worden. Dit beschouwen wij als een ernstige inbreuk op onze privacy. Noteer hierbij dat in de huidige situatie deze inbreuk er niet is omdat het raam op de derde verdieping een badkamer raam is, en de 2 ramen in de zijgevel afgeschermd worden door de gemeenschappelijke haag. In de toekomst, is dit echter niet meer het geval en zal onze privacy er erg onder lijden. De enige privacy die er overblijft, is in onze kelder.
- v. **Woning wordt gebouwd in het binnengebied** (zie foto in bijlage 21) waardoor de levenskwaliteit van dit binnengebied geschaad wordt door het verwijderen van groen, waardevolle bomen (waaronder >100j oude eik – zie bijlage XX omcirkeld) en vernietiging van open ruimte in dit binnengebied. Onze tuin en woonkamer hebben zicht op dit binnengebied en onze levenskwaliteit en deze van onze kinderen zal er dus ook op achteruit gaan. Het verwijderen van zoveel groen in een van de groenste gemeentes van Antwerpen, en bovendien in een tuin welke in de gemeente gekend heeft gestaan voor zijn groene indruk (oude dokterswoning), doen ons veel verdriet. We zullen beduidend minder genot hiervan hebben.

d.Natuurbescherming: Door de constructie vollop in het binnengebied in plaats van aan de straatzijde, heeft een negatieve invloed op hetzelfde binnengebied aangezien een aantal waardevolle bomen gerooid (10 volgens de toegekende verunning, zie bijlage V, p10/15) moeten worden en er meer plaats ingenomen wordt. Hierdoor verliezen de bewoners van het hoekperceel (wij) aan levenskwaliteit door de verwijdering van groen in deze binnenruimte. Bovendien gaan wij nu langs alle zijden door beton omgeven zijn namelijk Julien breughelmansstraat aan 1 zijde, en een grote massieve wand aan de andere zijde. Dit leidt tot een grote vermindering van de levenskwaliteit door de vermindering van groen en aantasting van gebruiksgenot.

e.Geluidsoverlast en stofhinder als persoonlijk nadeel: een ander element is het gegeven dat er door de bouwwerkzaamheden geluidsoverlast, visuele hinder, stof en gezondheidsrisico's voor ons zullen ontstaan en zeker voor onze kinderen, nu er een aan- en afrijden van werfverkeer zal zijn. Bovendien zullen wij een groot verlies van rust hebben, die we momenteel genieten als we in de tuin zitten. Dit nadeel zal voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zelf.

f.Parkeerproblemen en er vrees voor wildparkeren van diverse aannemers in de loop van de werkzaamheden en ook nadien omdat in het bestreden project onvoldoende parkeerruimte voorzien is. Er werd slechts 1.5 parkeerruimte per appartement voorzien. Hedendaags beschikken gemiddelde gezinnen over 2-3 wagens. Hetgeen de parkeerruimte onvoldoende maakt.

*g. **Onvoldoende bescherming monumentale bomen in onze tuin:** we zijn tevens bevreesd dat de bestaande en de te behouden mooie grote loofbomen (2 rode beuken, 1 tamme kastanje en 1 iep, alle vier ouder dan 100 jaar) in onze tuin niet of onvoldoende beschermd zullen zijn. Bovendien zal op aanliggend perceel een beduidende hoeveelheid groen verwijderd worden door de werkzaamheden gezien bouwwerkzaamheden vaak gepaard gaan met het uitdoen van bomen (hoewel dit niet toegelaten is) of het beschadigen van bomen en het bijgevolg afsterven hiervan op korte termijn. De werkzaamheden vinden plaats op minder dan 15 m van onze grote monumentale beuken in de tuin, en de werkzaamheden bevatten het oppompen van grondwater voor het uitgraven van een erg grote kelder. Er is de vrees dat de monumentale bomen de periode van de werkzaamheden zonder water (oppompen grondwater gedurende ~2 jaar) niet zullen overleven. Dit kan namelijk veelvuldig in naslagwerken teruggevonden worden, waarvan er een voorbeeld in bijlage XXII zijn weergegeven. Het kappen van veelvuldig bomen, het omwoelen van de grond en het erg diep bouwen op het perceel, erg dicht bij onze bomen, zal dus met enige waarschijnlijkheid de afsterven van deze boom tot gevolg hebben. Er zijn hiervoor geen voorwaarden in de bouwvergunning opgenomen. Indien de bomen zouden afsterven, wordt ook ons mooi zicht op onze bomen ontnomen. Het groeien van dergelijk bomen neemt meer dan 100 jaar in beslag en het verdwijnen kan dan ook niet hersteld worden.*

(Zie fotos in bijlage XXIII over de grootte van onze bomen)

Het is zeker dat we hiervan veel hinder zullen ondervinden, we hebben de tuin steeds met deze monumentale bomen gekend, en deze zijn wellicht al meer dan 150 jaar oud en nog steeds in goede gezondheid. Bovendien zijn de te rooien loofbomen op het perceel van Dorpsstraat 86 zeer grote, mooie bomen die een impact hebben op het straatbeeld en vanuit de omgeving. Een van deze mooie bomen (een eik) werd destijds in onderling overleg op de scheidingslijn geplant. Eenmaal deze bomen verwijderd, duurt het jaren om dergelijke mooie bomen terug te laten groeien. (Zie fotos in bijlage IX in bijlage van de eik)

*h. **Emotionele schade:** Mogen wij u tevens vermelden dat het bovenstaande de familie erg triestig stemt en persoonlijk raakt aangezien het familiehuis reeds 5 generaties in de familie is. De aard van de wijzigingen wordt al seen serieuze inbreuk op onze beleving, gevoelsgesteldheid, privacy en gemoedsrust ervaren welke niet te herstellen is.*

i. Verder wens ik u erop te wijzen dat wanneer de bouwwerken volledig zijn gerealiseerd, de gevorderde schorsing zonder enig nut is. De aangevoerde nadelen kunnen immers door realisatie van de bouwwerken niet meer worden voorkomen, zeker met inachtnaam met de hoge kosten van afbraak welke hiermee gepaard gaan. Vandaar de vraag tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt aldus het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

3.2.1 Nopens de vermeende visuele hinder en verlies van uitzicht vanuit tuin/terras/woonkamer en schending van privacy

Ten eerste blijkt duidelijk dat de woning van verzoekers aan de kant van het nieuwbouwproject gekenmerkt wordt door een blinde gevel zonder raamopeningen.

(...)

Enkel aan het bijgebouw links van de woning van verzoekers zijn een aantal kleine ramen aangebracht, voornamelijk in mat glas, verder afgeschermd door een smeedijzeren hekwerk.

Ten tweede is de nieuwbouw zo geconcipeerd dat er sprake is van een graduele afbouw naar de straatzijde toe, zodanig dat de privacy van verzoekers — waarvan de woning ingeplant is aan de straatkant— maximaal wordt gevrijwaard.

(...)

De iets hogere weggetrokken bebouwing — waarvan verzoekers manifest geen last kunnen hebben aangezien deze verder op het terrein is ingeplant — sluit aan bij een bestaande zeer recent gerenoveerde woning en houdt de facto een herbouw in van een bestaande woning op deze plaats.

(...)

Ten derde blijkt uit simulaties van de architect van het project (tevens toegevoegd als STUK) dat de zichtlijnen vanuit de nieuwbouw ten aanzien van de woning c.q. het perceel van verzoekers geenszins van aard kunnen zijn om privacyverstorend te werken.

Uit deze simulatie blijkt met name dat enkel een zeer beperkt zicht op de blinde gevel van verzoekers woning tot de mogelijkheden behoort. De zichten op de grond worden duidelijk afgeblokt door de haag van 4 m hoog.

(...)

Ten vierde zal in herinnering worden gebracht dat het eerste volume aan de straatzijde een zeer lage hoogte heeft (7,4 m); gevolgd door een volume van 10,55 m hoog; om ten slotte aan te sluiten bij de bestaande links gelegen woning (13,55 m), zulks in het centrum van Kapellen.

De percelen worden tevens gescheiden door een nieuwe haag van 4 m hoog.

Ten vijfde geldt dat de woning van verzoekers een specifieke inplanting heeft, waardoor de zichtlijnen vanuit de woning haaks op de Dorpsstraat lopen, weg van de bebouwing aan de Dorpsstraat 86, zodanig dat quasi geen visuele relaties bestaan tussen de Dorpsstraat 86 en de woning van verzoekers.

(...)

Ten zesde faalt de stelling dat de beroepers door de nieuwbouw zouden verstoken blijven van zon in hun tuin/terras, kennelijk in feite.

Immers de nieuwbouw is gelegen ten noorden van het perceel van de beroepers, terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake kan zijn van het creëren van schaduw door de nieuwbouw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning van de beroepers.

(...)

Een eenvoudige luchtfoto maakt reeds duidelijk dat er van schaduw veroorzaakt door de bebouwing op het perceel van tussenkomende partij geen sprake kan zijn.

De schaduwen worden geworpen door de bomen van het perceel van verzoekers op het perceel van tussenkomende partij.

(...)

Ten zesde raakt de bewering dat er een massieve 'muur' zou worden opgetrokken die de tuinbeleving van verzoekers belemmert, kant nog wal.

Tussen de nieuwe bebouwing en de woning van verzoekers worden in een verstedelijkte context ongebruikelijk brede vrije zones voorzien: het bouwblok aan straatzijde hanteert de normale bouwvrije zone van 3 m; het volgende bouwblok hanteert een zijstrook van 5 m en het diepst teruggetrokken bouwblok werkt met een bouwvrije zijstrook van 10 m.

Daarenboven blijkt uit het fotomateriaal, hierboven opgenomen, duidelijk dat de tuin van verzoekers dicht begroeid is. Aldus kan passend verwezen worden naar de rechtspraak van Uw Raad, dewelke overweegt: (...RvVb 16 april 2012, 5/2012/74)

Gelet op de centrale ligging van het vergunde dient bijkomend gewezen te worden op:

- de rechtspraak van Uw Raad naar luid waarvan
"de verzoekende partij geen exclusief recht kan laten gelden op een uitgestrekt uitzicht en een groen omgeving."
(RvVb S/2012/111, 30 mei 2012)
- de rechtspraak van de Raad van State naar luid waarvan
"de kritiek van de verzoeker op het "massieve bouwvolume" niet weglneemt] dat in het bestreden besluit wordt gewezen op het feit dat het bouwperceel zich midden in het centrum bevindt, tussen twee straten en dus met twee voorgevels en dat het links- en rechtsaanpalende perceel volledig zijn lichtgebouwd, met uitzondering van de kleine koer op de eigendom van de verzoeker. Deze beoordeling van de verenigbaarheid van het bouwvolume met de onmiddellijke omgeving kan allerm minst kennelijk onredelijk worden genoemd."
(RvS 8 maart 2010, nr. 201.633, Mannaert)

Uit voormelde beweringen kan aldus kennelijk geen MTHEN worden afgeleid.

3.2.2 Nopens de natuurbescherming – vrijwaring binnengebied

...

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, in geen geval gelegen is in een binnengebied.

Integendeel, het perceel is gelegen langsheen de Gewestweg en thans evenzeer bebouwd met een meergezinswoning.

Evenmin kan met de beroepers aangenomen worden dat de huidige invulling van een deel van het perceel met groenaanleg enige garantie of verplichting inhoudt om het bouwperceel ook in de toekomst als groenzone in te richten.

Bovendien is recht tegenover het perceel van de beroepers een gemeentelijk park gelegen, dat voorziet in bijzondere groenvoorzieningen voor de gehele buurt. De tuin van het kwestieuze perceel behoort niet tot dit parkgebied.

(...)

Uit artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de algemene doelstellingen van een duurzame ruimtelijke ordening omvat, en dat doorwerkt in het

planologische en het vergunningenbeleid, kan tevens een tendens tot verdichting worden afgeleid:

(...)

Eigenlijk vloeit het gepercipieerde 'nadeel' dat erin zou bestaan dat op de kavel een meergezinswoning opgericht wordt, dus voort uit (i) de gewestplanbestemming en (ii) de bestaande toestand in de omgeving.

(...)

3.2.3 Nopens de vermeende hinder tijdens de bouwfase

(...)

Terzake heeft Uw Raad reeds meermaals gesteld dat tijdelijke hinder ingevolge werfactiviteiten en tijdens de uitvoering van de bestreden vergunning niet als een MTHEN kan worden aangenomen. Immers, dergelijke hinder is inherent aan het uitvoeren van de werken en heeft geen blijvend karakter (RvVb 19 september 2012, S/2012/200; RvVb 12 september 2012, S/2012/191; RvVb 23 augustus 2011, S/2011/101).

Aldus kan het door beroepers aangevoerde middel geenszins als een MTHEN worden aangenomen.

3.2.4 Nopens de parkeergelegenheid

De beroepers (...) gaan hierbij uit van de veronderstelling dat een gemiddeld gezin zou beschikken over 2 à 3 wagens.

Geenszins is het uitgangspunt van de beroepers correct; evenmin wordt op enigerlei wijze aannemelijk gemaakt dat hun stelling zou steunen op een degelijk en objectief gegeven, doch gaan zij uit van een loutere veronderstelling en vermoeden.

Bovendien wordt in het project voorzien in een ondergrondse parkeergarage voor 12 wagens, dienstig voor 8 wooneenheden, hetgeen neerkomt op 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Het aantal parkeerplaatsen stemt perfect overeen met de Gemeentelijke verordening op het bouwen dd. 05.06.2009 waarin bepaald wordt dat per wooneenheid dient voorzien te worden in 1,5 parkeerplaatsen. Verzoekers roepen ook de onregelmatigheid van deze verordening nergens in...

Geenszins kan aangenomen worden dat in casu dient afgeweken te worden van de gemeentelijke bouwverordening op basis van veronderstelde vermoedens door de beroepers.

(...)

3.2.5 Nopens de bescherming van de bomen in de tuin van de beroepers en het behoud van een eik

(...)

De beroepers verwijzen hierbij naar het gegeven dat er in hun tuin bomen aanwezig zijn die op minstens 15 meter van de te voorziene bebouwing zijn ingeplant.

Geenszins kan uit deze aangehaalde minimumafstand worden afgeleid dat dit een potentieel en reëel nadeel zou inhouden in hoofde van de bomen op het terrein van de beroepers. Integendeel is er in casu sprake van een bijzonder ruime afstand tussen beide elementen, zodat een impact vanuit de nieuwbouw op de bomen geenszins zomaar kan worden aangenomen. Evenmin wordt een en ander door de beroepers aannemelijk gemaakt.

Het door de beroepers ingeroepen nadeel berust op loutere vermoedens en kan in lijn met de vaste rechtspraak van Uw Raad niet worden weerhouden als een MTHEN,
(...)

*Tot slot beklagen de beroepers er zich over dat de een oude eik, gelegen in de bouwvrije zijstrook dient gerooid te worden. Hieromtrent dient opgemerkt te worden dat volgens het plan van de aanvragers, de eik behouden zou blijven, doch dat deze dient te worden **gerooid op basis van het advies van de Gemeentelijke Groendienst dd. 15.01.2013, die wees op de verminderde vitaliteit van de eik:***

(...)

3.2.6 Nopens emotionele schade

(...)

Een en ander wordt niet in concreto aangetoond en onderbouwd.

Evident kan geenszins aangenomen worden dat het bouwen van een meergezinswoning in een ontwikkeld en dens bebouwd woongebied, in het centrum van de gemeente langsheen een gewestweg én op een site waar thans reeds een meergezinswoning aanwezig is, enige emotionele schade zou kunnen toebrengen aan de bureu.

Immers uit bovenstaande blijkt genoegzaam dat er in casu geen sprake is van enige bijzondere overmatige hinder; men bezwaarlijk kan verwachten dat een woonperceel volledig wordt ingericht als groenzone ten pleziere van de buurt.

Met Uw Raad kan worden aangenomen dat in alle redelijkheid als uitgangspunt kan worden gehanteerd dat de bewoners en gebruikers van een nieuw, relatief beperkt, woonproject een normaal en rustig woongenot zullen nastreven, ...

3.2.7 Nopens het voorkomen van de realisatie van de bouwwerken

(...)

Eerder stelde Uw Raad dat het louter stellen dat "het minder voor de hand zal liggen om een aangevat bouwwerk stil te leggen en de werken ongedaan te maken" niet voldoende is om een MTHEN aannemelijk te maken (RvVb 18 juni 2012, S/2012/131).

Eveneens stelde Uw Raad dat de loutere vrees dat de vergunninghouder tot het oprichten van de vergunde constructie zal overgaan wanneer de beslissing niet wordt geschorst, te vaag is (RvVb 27 augustus 2012, S/2012/174).

Bij gebrek aan concrete gegevens is het ingeroepen nadeel louter hypothetisch, niet ernstig en niet moeilijk te herstellen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voert de verzoekende partij vooreerst visuele hinder, inkijk in de tuin en woning en, hierdoor, het einde van haar rust en levenskwaliteit aan. Zij verwijst hiervoor naar de bouwdiepte (34 m) met inspringende voorgevel en 3 aansluitende, steeds hogere bouwblokken met terrassen, en het rooien van zowel een monumentale eik op de grens met haar eigendom als ander groen.

Voorts duidt de verzoekende partij op geluids- en stofhinder en dus gezondheidsrisico's tijdens de bouwwerken, respectievelijk op een gebrek aan parkeerplaatsen tijdens en na de uitvoering van de werken (1,5 per appartement). Zij vreest ook dat haar eigen bomen zullen verdwijnen tengevolge van het oppompen van het grondwater voor de grote kelder en, later, door de bouwdiepte op geringe afstand (3 tot 10 m).

Tenslotte voert de verzoekende partij emotionele schade aan doordat haar huis reeds vijf generaties lang meegaat.

3.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied. Daarin mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

3.

De luchtfoto's in bijlages VII en VIII en, meer in detail, in bijlages X, XI en XII, illustreren duidelijk de bestaande toestand: de inplanting van het bestaande gebouw, dat samen met het links aanpalende pand twee halfopen gebouwen vormt, springt een heel eind terug tegenover de algemene bouwlijn in de straat en zit verscholen tussen hoogstammen, niet in het minst ook aan de zijde van het perceel van de verzoekende partij. De foto's, bijlage IX, illustreren ook in detail, in vooraanzicht, de verhouding tussen het bestaande gebouw en dat van de verzoekende partij, door middel van een monumentale eik gescheiden, en, in zijaanzicht, het te slopen gebouw met een

gangbare bouwdiepte en met raamopeningen in die grotendeels dichtgemaakt lijken te zijn. Het zicht vanuit de tuin op het bouwperceel is middels foto's in bijlages IX en XVI geïllustreerd: vanaf de zijgevel van het bestaande gebouw, grotendeels nog geflankeerd door een haag en ander groen, kijkt de verzoekende partij, richting straat, uit op groen.

De toekomstige situatie daarentegen, ziet er helemaal anders uit, zo blijkt uit de contouren van het project, zoals aangebracht op de luchtfoto's in bijlages X, XI, XII en XIII. Er worden drie aansluitende, steeds hogere bouwblokken met plat dak ingeplant, met een voorgevelbouwlijn die noch links noch rechts aansluit bij de bestaande bebouwing, en waarvan het laatste blok, dat zelfs vier bouwlagen telt, aanleunt bij het links aanpalende pand. Op deze manier ontstaat een uitzonderlijk grote bouwdiepte in vergelijking met de panden in de buurt en, aan de zijde van de verzoekende partij, ook een aanzienlijk zijgevelvlak met een groter aantal ramen. Heel wat groen wordt in functie van het project verwijderd en de platte daken zijn voorzien van dakterrassen, grotendeels langs de kant van de verzoekende partij.

Met de bijlages XVII, XVIII en XIX simuleert de verzoekende partij nog het verschil in zichten vanuit haar tuin op de zijgevel van het nieuwe gebouw. Aan de hand van vermelde stukken biedt de verzoekende partij de Raad een duidelijk beeld van de inkiijk. Er is voldoende concreet en duidelijk aangetoond dat de inkiijk in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

De graduele afbouw naar de straatzijde toe, en het behoud alsook een nieuwe aanplant van een 4 m hoge haag, doen aan voorgaande vaststelling geen afbreuk. Het bestreden project veroorzaakt een dermate ernstige inbreuk op de privacy van de verzoekende partij dat het relatieve evenwicht ernstig wordt verstoord.

De Raad is daarnaast van oordeel dat het door de Raad ernstig bevonden nadeel, gegeven de aard en de omvang van het vergunde project, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

4.

De aantasting van de privacy van de verzoekende partij is voldoende ernstig én moeilijk te herstellen, zodat er dan ook is voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

1.

In haar enig middel roept de verzoekende partij de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening (schending artikel 4.3.1, §1, b) en §2 VCRO) in. Zij licht dit als volgt toe:

“ ...

De combinatie van grote bouwdiepte, de grote bebouwde oppervlakte, het grote volume en de grote vloerterreinindex is niet aanvaardbaar op dit perceel. Dit is niet in verhouding tot de aanwezige bebouwing tussen J.Breugelmansstraat tot de Koerspleindreef, noch met de bestaande toestand of de standaardvoorschriften.

(...)

a. Aantal bouwlagen niet conform met bouwvoorschriften:

De bouwhoogte sluit niet aan bij de gangbare bouwhoogte in de straat en ook niet met de bouwvoorschriften. Op de fotos in bijlage VII kan u zien dat er zich in de straat wel wat appartementsgebouwen en andere woningen bevinden. Deze tellen slechts 2 bouwlagen onder hellend dak (voornamelijk tussen Julien Breugelmansstraat en Koerspleindreef, tevens het gedeelte waar de aanvraag zich in bevindt) en 3 bouwlagen onder plat dak (richting centrum van Kapellen). De aanvraag telt 4 bouwlagen onder plat dak.
(...)

b. Er wordt niet aan de straatlijn gebouwd.

Alle gebouwen in de wijde omgeving zoals zichtbaar op luchtopname foto van google in bijlage VII en in bijlage VIII staan aan de straatlijn. De laatste jaren werden alle oude gebouwen in de Dorpstraat welke afgebroken en vernieuwd werden, aan de straatzijde gebouwd.
(...)

Er wordt door de bouwheer zelfs een nieuwe bouwlijn geïntroduceerd aangezien het gebouw op 5-7m van de (preciese maat niet zeker aangezien niet weergegeven op plannen welke ter inzage bij gemeente lagen).

Er is ook hoegenaamd geen reden om niet aan de straatlijn te bouwen op dit perceel. De enige reden is dat dit de maximalisatie van de bebouwde oppervlakte door de promotor toelaat, en dit tot ons nadeel.
(...)

c. Bouwdiepte niet conform met bouwvoorschriften

Een vergunning mag geen overmatige hinder berokkenen aan de naburen. Het nieuwe gebouw telt een bouwdiepte van maar liefst 34 meter, dubbel zoveel dan het huidige gebouw. Noteer ook dat 17 meter de gangbare bouwdiepte in de nabij maar ook in de wijde omgeving (zie bijlage VII met luchtopname van omgeving – lintbebouwing aan straatzijde met bouwdiepte 17m) is, en tevens in de bouwvoorschriften.
(...)

De vergunningsaanvraag zou resulteren in grote visuele hinder aangezien het hier een zijdelingse geveloppervlakte van ~370 vierkante meter zou betreffen, 370% toename dan bij standaard halfopen bebouwing (370 vierkante meter/105 vierkante meter, 105 vierkante meter = (gelijkvloer van 19 meter x 17 meter, verdiep van 19 meter x 14 meter, penthouse van 19m x 19 meter)), of 140% groter dan bij bebouwing aansluitend bij pand gelegen te Dorpsstraat 88 (15 meter bouwdiepte x 13.35 meter bouwhoogte = 200 vierkante meter, 370 vierkante meter/200 vierkante meter). Zie ook bijlage XVII voor een schets welke gemakkelijkere visualisatie toelaat.

Wanneer wij op ons terras en in onze tuin zitten zullen wij in het oog gehouden worden (door de zijdelingse terrassen) en zullen wij uitkijken over een gebouw met een diepte van niet minder dan 34 meter. Dit past totaal niet en tast ons zeer erg aan in onze privacy.

Bovendien bedraagt de bewoonbare vloeroppervlakte (inclusief terrassen) over de verschillende verdiepingen voor de aanvraag bedraagt ~1200 vierkante meter. Dit is meer dan 160% hoger dan bij standaard halfopen bebouwing (straatbreedte van 19 meter x (bouwdiepte gelijkvloer van 17 meter + 1ste verdiep met 14 meter diepte, 2de verdiep met 9 meter diepte = 760 vierkante meter).

Het bovenstaande wordt eveneens visueel weergegeven in bijlage X en XI met een overzicht van de 3 verschillende bouwblokken. Merk hierbij op de grote verandering ten opzicht van de huidige situatie.
(...)

d. Hinder door bovenmatige inkijk

(...)

e. Schending van privacy

(...)

f. Ontnemen van licht in de tuin

In vergelijking met de huidige situatie zal ons heel erg veel licht ook ontnomen worden zowel in onze tuin als op ons terras door de enorme bouwdiepte van het project. Dit is hierbij geen direct zonlicht aangezien ons pand zich in het zuiden bevindt, maar voornamelijk gedisperseerd licht. Dit komt voornamelijk door de massieve geveloppervlakte welke lichtweerskaatsing zal belemmeren, en het hieruit voortvloeiende bunker gevoel – de gevel zal immers 13 meter hoogte bedragen terwijl gangbare bebouwing in straat nog geen 10 meter is.

g. Vermindering van levenskwaliteit en waardevermindering van perceel door constructie in binnengebied op het aanpalende perceel. Er wordt namelijk in een langerekte S-vorm op het perceel gebouwd (zij bijlage X weergegeven in rood).

(...)

Bovendien worden er ook enkele grote waardevolle bomen gekapt (zie luchtfoto in bijlage XX), (...) Hierdoor zal onze levenskwaliteit erop achteruit gaan aangezien we minder van het groene zicht in onze achtertuin kunnen genieten.

... ”

2.

De tussenkomen partij antwoordt als volgt:

“ ...

3.3.2. Kennelijke ongegrondheid van het beroep. Geen ernstige middelen

Aantal bouwlagen

(...)

In casu moet worden vastgesteld dat het teruggetrokken bouwblok perfect aansluit met de gerenoveerde woning links, die even hoog is en eveneens vier bouwlagen heeft.

Geen bebouwing aan straatzijde

Verzoekers formuleren de loutere beleidskritiek dewelke inhoudt dat er niet volledig aan straatzijde wordt gebouwd.

Verzoekers gaan voorbij aan het gegeven dat de goede ruimtelijke ordening niet enkel in het licht van de eigen wensen en verzuchtingen wordt beoordeeld, maar ook rekening dient te houden met – in casu – de links gelegen gerenoveerde woning (waarmee één harmonisch bouwblok zal gevormd worden).

(...)

Bouwdiepte

(...)

Tussenkomen partij geen weet van een reglementaire 17-meterregel en vraagt zich dan ook met recht en rede af waarop de bewering van verzoekers gebaseerd is.

(...)

Ten tweede heeft de bestreden beslissing zeer duidelijk en aan de hand van de plaatselijke ordening aangegeven waarom de teruggetrokken bouwwijze toelaatbaar is, meer bepaald omwille van de aansluiting met het links gelegen bouwblok.

Bovenmatige inkijk-privacy

De loutere beweringen van verzoekers omtrent bovenmatige inkijk werden reeds in de feiten weerlegd bij de weerlegging van het MTHEN (supra).

***Tevens** dient te worden gesteld dat een en ander betrekking heeft op burgerrechtelijke betwistingen.*

Echter kan gesteld worden dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woongebied, te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

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

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

Verder moet uit de bestreden beslissing duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad, bij de uitoefening van zijn legaliteitstoezicht, kan nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, appartementen en handelspanden. Het perceel is gelegen in de dorpskern. Het project heeft een grote meerwaarde voor de opwaardering van het centrum.

Functioneel is een appartementsgebouw inpasbaar op het perceel en in de omgeving. Het bestaande te slopen gebouw betreft een appartementsgebouw en er komen er meerdere in de directe omgeving voor.

(...)

De configuratie van het bestaande gebouw en links aanpalende gebouw in de omgeving is apart. Het betreft 2 halfopen gebouwen die terugspringen tegenover de algemene bouwlijn in de straat. Deze percelen liggen in het centrum van de gemeente en creëren bijgevolg een opening in de straatwand.

Het voorgestelde ontwerp probeert een overgang te maken tussen de bebouwing langs de straat en de halfopen aanpalende bebouwing achterin. Het gebouw telt 3 verbonden volumes die in hoogte afbouwen naar de straat toe van 4 bouwlagen tot 2 bouwlagen. Het laagste volume is op circa 5m uit de roonlijn gelegen en 3m van de rechter perceelsgrens.

Door de diepte van het gebouw ontstaat er een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Volgens beroepers zorgt dit voor inkijk ten opzichte van de aanpalenden over de volledige bouwdiepte. Deputatie oordeelde echter dat er voldoende rekening is gehouden met de privacy van de aanpalenden, door de ramen aan de zijkant kleiner te maken en de afstand tot de perceelsgrens te verhogen bij de hogere gebouwen.

Het gevraagde ontwerp is inpasbaar in de omgeving en brengt de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang.

...

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De verwerende partij had de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand juist des te concreter moeten motiveren, in het bijzonder naar de inplanting en de gevolgen voor het straatbeeld en het eigendom van de verzoekende partij toe, nu zowel de verzoekende partij, tijdens het openbaar onderzoek, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in zijn verslag, uitgebreid hebben gewezen op de in functie van de continuïteit van de straatwand problematische inplanting met nieuwe voorgevelbouwlijn enerzijds, als op de uitzonderlijke bouwdiepte en bouwhoogte die niet alleen niet passen in het straatbeeld, maar die ook en vooral ten aanzien van de verzoekende partij voor inkijk zorgt ten gevolge van het groter aantal ramen in de zijgevel en de dakterrassen langs de zijkant. Veel meer dan de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, inclusief de impact op het perceel van de verzoekende partij concreet te onderzoeken en te beoordelen, beperkt de verwerende partij zich tot het in algemene termen zoeken van een verantwoording voor de inplanting van een (omvangrijke) meergezinswoning.

Voorts erkent zij dat de straatwand een opening heeft door de aparte configuratie van het bestaande en het links aanpalende gebouw, maar beperkt zich ter zake evenwel tot de loutere vaststelling dat het voorgestelde ontwerp een overgang probeert te maken tussen de bebouwing langs de straat en de halfopen aanpalende bebouwing achterin. Het feit dat een nieuwbouwproject wordt voorgesteld, maakt dat dit geenszins kan volstaan om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te motiveren. De verwerende partij vraagt zich zelfs niet af of dit bestendigen van een halfopen bebouwing, met een voorgevelbouwlijn die noch links noch rechts aansluit bij deze van de bestaande bebouwing, daadwerkelijk de goede ruimtelijke ordening dient.

De verwerende partij erkent ook dat de diepte van het nieuwe gebouw een aanzienlijk zijgevelvlak veroorzaakt en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel. Zij spreekt ook over de dakterrassen

die zich grotendeels langs de zijkant bevinden, maar meent verder 'dat er voldoende rekening is gehouden met de privacy van de aanpalenden, door de ramen aan de zijkant kleiner te maken en de afstand tot de perceelsgrens te verhogen bij de hogere gebouwen'. Een dergelijke beoordeling is kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

4.

Het enige middel lijkt op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv STEEN VASTGOED is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 23 mei 2013 waarbij aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het slopen van een bestaande meergezinswoning en het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift en ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 255L, 254Y en 255M.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 juni 2017, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

Jorine LENDERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER