

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0055 van 29 september 2015
in de zaak RvVb/1415/0491/SA/0474

In zake:

1. de heer **Kris BASTENIE**
2. mevrouw **Izabela WALASEK**

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 15 april 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 februari 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 3 juni 2013 ontvankelijk maar ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de heer Olivier GILLEBERT en mevrouw Liesbeth REYNDERS, hierna de aanvragers genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning met garage in de tuin.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2930 Brasschaat, Zwemdoklei 83 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 60Y5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 4 augustus 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Evi MEES die loco advocaten Peter FLAMEY, Gregory VERHELST en Astrid LIPPENS verschijnt voor de verzoekende partijen, en mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 13 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een halfopen eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Verbod op meergezinswoningen’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 juli 2011.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 maart 2013 tot en met 10 april 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 3 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen aan een gemeenteweg.

Het perceel heeft een breedte van 15m. Het linksaanpalende pand is bebouwd met een vrijstaande woning en het rechtsaanpalende pand is gelet op de perceelsbreedte bestemd voor een rijwoning.

Het perceel wordt bebouwd met een halfopen ééngesinswoning tot op 3m van de linker zijperceelsgrens, met een bouwprofiel van één verdieping schuin dak, waarbij de voorgevelbouwlijn, kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte aangepast worden aan de woning gelegen Zwemdoklei 79.

De woning wordt ingeplant op 4,50m uit de rooilijn. Op het gelijkvloers wordt leefruimte voorzien en een overdekt terras aan de achtergevel wat de totale diepte op het gelijkvloers op 16,99m brengt. De verdieping heeft een bouwdiepte van 12,59 waarin het nachtgedeelte wordt voorzien. De gevels worden afgewerkt in licht grijze gevelpleister en het dak in donkergrijze leien evenals het driehoekige dakvlak aande linkerzijde van de woning.

Op 27m uit de rooilijn wordt een garage ingeplant op de linker perceelgrens met een breedte van 3,02m breed bij 5,40m diep. De garage wordt uigevoerd met een bouwhoogte van 3mw en een plat dak. De gevels worden uitgevoerd in hout.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De Zwemdoklei wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, met een verscheidenheid aan profielen. De woning integreert zich in de onmiddellijke omgeving. De nieuwe woning past zich qua inplanting, dakhelling, kroonlijsthoogte en nokhoogte volledig aan bij de woning Zwemdoklei 79. De woning Zwemdoklei 81, die rechtstreeks aan de nieuwbouwwoning paalt, is niet in overeenstemming met het profiel van Zwemdoklei 79. Echter is het de bedoeling dat Zwemdoklei 81 zich – naar de toekomst toe bij eventuele aanzienlijke verbouwingen –eveneens aanpast naar Zwemdoklei 79 zodat een aaneengesloten woningblok wordt gevormd waarbij Zwemdoklei 83 de kopwoning zal vormen.

Algemene conclusie:

Gunstig op voorwaarde dat:

- 1) de bouwlijn wordt uitgezet en de bouwwerken slechts worden aangevat nadat deze bouwlijn ter plaatse is gecontroleerd*
- 2) de afvoer van de afvalwaters wordt uigevoerd overeenkomstig de bijgevoegde technische handleiding*
- 3) de laanboom (voorlopig) behouden blijft. Er dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd te worden bij de gemeentelijke dienst Planologie voor het vellen van laanbomen.*
- 4) a) binnen de drie jaar een heraanplanting wordt uitgevoerd met 5 hoogstammige streekeigen loofbomen, maat 16/20 op 1m hoogte gemeten;
b) voorafgaandelijk een waarborg in de gemeentekas wordt gestort van 625 euro;*

...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag beoogt het bouwen van een halfopen eengezinswoning met een vrijstaande garage in de tuinstrook. De aanvraag wordt vanuit deze invalshoek functioneel inpasbaar geacht.

De aanvraag past in de omgeving qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Het perceel wordt voorzien als een halfopen bebouwing wat gelet op de bebouwing in de omgeving inpasbaar is en wenselijk is. De bouwhoogte is aanvaardbaar en sluit aan bij de andere kroonlijsten in de omgeving, de nokhoogte sluit niet aan bij de woning van de beroeper maar dit is dan ook een atypische woning in deze rij. De bebouwde oppervlakte bedraagt 161,517m² ten opzichte van een perceelsoppervlakte van 990m², wat neerkomt op een bouwdichtheid van 16,31% en bestaanbaar is in de omgeving.

De woning wordt opgevat als 2 bouwlagen met een schuin dak, wat vormelijk bestaat in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden voorzien in lichtgrijze crepi en het dak in donkergrijze leien waardoor er gewerkt wordt met duurzame en esthetische materialen dewelke inpasbaar zijn.

Het eigendom van de beroeper, Zwemdoklei 81, heeft een breedte van 7,78m. De algemeen geldende bepalingen stellen dat een halfopen bebouwing een minimale voorgevelbreedte moet hebben van 9 meter en een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3 meter. Het eigendom van de beroeper heeft een breedte van 7,78m en voldoet dus niet aan deze algemeen gangbare bepaling.

Volgens de configuratie van de percelen is het eigendom van beroeper enkel geschikt als een aaneengesloten bebouwing in gegroepeerd verband. De woning van beroeper komt tot op 1,19 meter van de linkerperceelsgrens. Het perceel van de aanvrager, Zwemdoklei 83, is 15m breed en dient ten aanzien van het buurperceel, Zwemdoklei 85, waarop een vrijstaande woning is voorzien, een minimale bouwvrije afstand van 3 meter te behouden. Omdat het perceel Zwemdoklei 81 te weinig breedte heeft om als volwaardige kopwoning te fungeren (6m + 3m) is de nieuwe woning tot op de perceelsgrens aanvaardbaar.

Bovendien werd reeds in de vergunning aan de beroeper d.d. 15 juni 2009 vermeld dat de raampjes in de linkse zijgevel zich op minder dan 1,90 meter bevinden en dus in strijd zijn met artikel 678 B.W. wat stelt dat men op een besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben tenzij er een afstand van 19dm is tussen de muur waar men die maakt en het erf. In de vergunning van 2009 werd eveneens opgenomen dat de ‘raampjes in de linkse zijgevel op eerste verzoek van aanpalende eigenaar verwijderd moeten worden’, deze vergunning werd nooit aangevochten door beroeper, het besluit is dus definitief. Het verlies aan natuurlijk licht is immers een logisch gevolg van het feit dat het perceel enkel geschikt is voor een gesloten bebouwing.

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.

...”

De Raad heeft deze beslissing op vordering van de huidige verzoekende partijen geschorst met een arrest van 8 april 2014 (nr. S/2014/0054) en vernietigd met een arrest van 18 november 2014 (nr. A/2014/0775). De verwerende partij werd bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het

administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden na de betekening van het arrest.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar behoudt in zijn aanvullend verslag van 5 februari 2015 het gunstig standpunt, maar adviseert wel om de beslissing aan te vullen met een bijkomende motivering en de voorwaarde dat de zijgevel op de perceelsgrens afgewerkt moet worden met leien.

Na de hoorzitting van 10 februari 2015 beslist de verwerende partij op 12 februari 2015 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG

De aanvraag voorziet een halfopen eengezinswoning met een vrijstaande garage in de strook voor bijgebouwen.

De woning wordt ingeplant op de rechterperceelgrens en op 5,185 meter van de linkerperceelsgrens. De woning wordt voorzien van 2 bouwlagen en een hellend dak. De voorgevelbouwlijn is gesitueerd op 4 meter uit de rooilijn. De breedte bedraagt 9,815 meter en de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers 16,99 meter. De garage wordt dan weer voorzien op de linkerperceelsgrens en op 26,99 meter uit de voorgevelbouwlijn. De garage heeft een breedte van 3,025 meter en een lengte van 5,40 meter.

De kroonlijsthoogte van de aanpalende woning wordt gevolgd, namelijk 6,28 meter, en de nokhoogte bedraagt 10,78 meter. De nok ligt evenwijdig met de straat.

De woning wordt opgetrokken als een houtskeletbouw en heeft als gevelmateriaal een lichtgrijze crepi en het schuine dak wordt voorzien in donkergrijze leien, evenals het driehoekige dakvlak aan de linkerkant van de woning. De garage tenslotte wordt voorzien in hout.

Historiek

Stedenbouwkundig attest werd verleend op 7 november 2011 voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

4. BESLUIT COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

De aanvraag werd op 3 juni 2013 vergund door het college van burgemeester en schepenen van Brasschaat met volgende voorwaarden (samengevat):

Vergund met voorwaarden:

- *De bouwlijn wordt uitgezet en de bouwwerken slechts worden aangevat nadat deze bouwlijn ter plaatse is gecontroleerd.*
- *De afvoer van de afvalwaters wordt uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde technische handleiding.*
- *De laanboom (voorlopig) behouden blijft. Er dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd te worden bij de gemeentelijke dienst planologie voor het vellen van de laanbomen.*
 - a) Binnen de drie jaar een heraanplanting wordt uitgevoerd niet 5 hoogstammige streekeigen loofbomen, maat 16/20 op 1m hoogte gemeten;*

b)voorafgaandefijk een waarborg in de gemeentekas wordt gestort van 625 euro;

...

6. OORSPRONKELIJK DOSSIER

Op 12 september 2013 heeft deputatie aan Gillebert-Reynders, een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een eengezinswoning met garage in de tuin, op een terrein, gelegen Brasschaat, Zwemdoklei 83, afdeling 3, sectie F, nr. 60 Y 5.

De deputatie sloot zich aan bij het verslag van de PSA en motiveerde haar beslissing als volgt:

...

8. BESLISSING RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

Bij arrest van 18 november 2014 heeft de Raad de beslissing van deputatie van 12 september 2013 vernietigd.

De Raad oordeelt het volgende:

- De omstandigheid dat de woning van de verzoekende partij gelegen is tot op circa 1,19m van de grens met het perceel van de aanvraag, is een historisch bestaande toestand (woning verzoekende partij is opgericht tussen 1919 en 1930). In 2009 verkreeg verzoekende partij trouwens ook nog een stedenbouwkundige vergunning voor verbouwingswerken aan haar woning waarbij deze duidelijk als een halfopen bebouwing werd geconcipieerd, gekoppeld met de woning gelegen te Zwemdoklei 79.
- Door de aanvraag zal de verzoekende partij vanuit de woning/tuin geconfronteerd worden met een wachtgevel op de perceelsgrens. Tijdens de beroepsprocedure heeft zij hieromtrent haar talrijke bezwaren geuit. De tegenargumentatie die hiervoor in de beslissing wordt opgenomen kan niet aanzien worden als een redelijke beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de aanvraag voor het perceel van de verzoekende partij. De overweging dat het perceel van verzoekende partij "te weinig breedte heeft om als volwaardige kopwoning te fungeren" vormt geen vrijgeleide om abstractie te maken van de historisch gegroeide, bestaande toestand (halfopen bebouwing).
- Zelfs al zou het perceel van verzoekende partij te smal zijn voor een halfopen woning, dan nog kan dit niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een woning met wachtmuur op de perceelsgrens verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wanneer de woning op het naastliggend perceel momenteel een woning van het type halfopen bebouwing betreft. Er wordt niet aannemelijk gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zou kunnen worden afgewerkt. De deputatie is uitgegaan van een louter hypothetische toestand waarbij de woning van de verzoekende partij gesloopt en vervangen zou worden door aaneengesloten bebouwing.
- Schending motiveringsplicht + geen afdoende beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

9. GEVOLGEN VAN DE BESLISSING

Deputatie dient een nieuwe beslissing te nemen, mits inachtnaam van de bepalingen van het arrest.

Gelet op de uitspraak van de Raad stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor om de beslissing inclusief de motivatie te behouden en bijkomend te motiveren:

Het perceel Zwemdoklei 81 heeft een breedte van 7,78m en is bebouwd met een eengezinswoning die tegen de rechter perceelsgrens werd gebouwd en tot op 1,19m van de linker perceelsgrens. De oorspronkelijke woning, Zwemdoklei 81 werd volgens de gegevens van het kadaster gebouwd tussen 1919 en 1930. Op 15 juni 2009 werd een vergunning verleend voor het vergroten van het gelijkvloers en de verdieping tot op een diepte van 13m, waarbij de vergroting tot op 3m van de linker perceelsgrens blijft. De bouwaanvraag voorzag eveneens het plaatsen van 2 ramen in de linker zijgevel van de bestaande woning, waarbij de ramen zich op minder dan 1,90m van de perceelsgrens zouden bevinden. De afgeleverde vergunning maakt melding dat de ingediende plannen in overeenstemming zijn met de algemeen geldende voorschriften met uitzondering van de nieuw te plaatsen ramen in de bestaande zijgevel. Artikel 678 uit het burgerlijk wetboek stelt dat men op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van 1,90m is tussen de muur waar men die maakt, en het erf. Er werd in de vergunning opgenomen dat de ramen in de linker zijgevel dienen verwijderd te worden op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar. Op het moment van het afleveren van de vergunning voor deze verbouwing, Zwemdoklei 81, was het aanpalende perceel Zwemdoklei 83, wat nu voorwerp uitmaakt van de aanvraag, onbebouwd.

De huidige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het eigendom Zwemdoklei 83 handelt over het bouwen van een halfopen woning met een scheidingsmuur op de rechter perceelsgrens.

Het eigendom van de bezwaarindiener (Zwemdoklei 81) heeft een breedte van 7,78m. De algemeen geldende bepalingen stellen dat voor een halfopen woning een minimale voorgevelbreedte van 6m en een bouwvrije zijtuinstrook met een minimumbreedte van 3m dient voorzien te worden. Het eigendom Zwemdoklei 81 heeft niet voldoende breedte voor het oprichten van een halfopen woning. Het eigendom is volgens de configuratie van de percelen bestemd voor een aaneengesloten bebouwing. De bestaande woning bevindt zich nu op 1,19m van de linker perceelsgrens.

Deze afstand tussen 2 hoofvolumes is bestaanbaar in de omgeving. Aan de overzijde van de straat is dit onder andere toegepast bij een oudere woning (zie foto) waar een recente woning werd opgericht op de perceelsgrens.

...

Zwemdoklei - overzijde van de aanvraag

Ook verder in de wijk Mariaburg-Brasschaat is dit principe meermaals toegepast.

...

*Deze afstand van +/- 1m is vaak toegepast als een soort zij-ingang ofwel kruiwagenpad zodat de bewoners eenvoudig tuinafval en dergelijke kunnen afvoeren. Deze padjes hebben op heden meer de status van een fietsingang verkregen. Het is immers de keuze van de bouwheer of hij dit ooit wenst toe te bouwen of niet. Er wordt geen afbreuk gedaan, door middel van de huidige aanvraag, aan dit padje. De doorgang wordt behouden en verder bestendigd in deze aanvraag waardoor het ook inpasbaar blijft in de omgeving. Deze zijdelingse padjes zijn vrij typisch aan bebouwing daterend uit de periode 1900-1930 in deze wijk en doen dan ook geen afbreuk aan de bestaande goede ruimtelijke ordening. Elke bouwaanvraag wordt beoordeelt in relatie met zijn onmiddellijke omgeving. **Bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de***

beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een zijdelings pad van +/- 1m tussen 2 woningen is een specifiek kenmerk van de omgeving.

In huidige aanvraag is het immers niet omdat de huidige eigenaars dit niet wensen dicht te bouwen dat dit nooit zal gebeuren. Het mag dan wel hypothetisch zijn, de kans is echter reëel na verloop van tijd. Er is echter geen verplichting om dit open gangpad dicht te bouwen, indien men dit wenst te behouden is dat immers de vrije keuze van de eigenaar. Een gangpad van +/-1m tussen beide gebouwen is immers gebruikelijk in de onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving (wijk). De aanvraag past zich dan ook vormelijk en ruimtelijk in de bestaande omgeving.

De beroeper, Zwemdoklei 81, zou bij het niet oprichten van een halfopen bebouwing op het perceel van de aanvraag, een onbebouwbaar perceel verkrijgen. *De constructie op het perceel zou dan, conform de richtlijnen van de gemeente en de eigen interpretatie van de beroeper, op 3m moeten opgericht worden van de perceelgrens. Concreet zal men dan maar een bouwzone overhouden van +/- 4,5m. Deze opgesomde beperkingen zouden zich dan kunnen voordoen bij een eventuele vernieuwbouw, heropbouw of nieuwbouw. Met de beperkte breedte kan men geen volwaardige, kwaliteitsvolle, eengezinswoning oprichten en creëert men dus voor zichzelf een onbebouwbaar perceel.*

Omwille van de voorwaarde in de eerder verleende vergunning voor het pand Zwemdoklei 81 is het duidelijk dat de woning ook toen niet beschouwd werd als een volwaardige kopwoning gelet op de voorwaarde. *Deze voorwaarde stelt de aanpalende, aanvrager van de huidige vergunning, in de mogelijkheid de ramen in de zijgevel te laten dichtmaken van het pand Zwemdoklei 81 op zijn eerste verzoek. Deze beslissing werd nooit aangevochten door de beroeper waardoor hij kennis had van de mogelijkheden van de aanpalende. Een verlies van zon en licht in het hoofdvolume van de woning kan dan ook niet ingeroepen worden gelet op de voorwaarde van de vergunning d.d. 2009. **De hinder aangaande het verlies van zon en licht is dan ook niet relevant aangezien de eigenaar hiervan reeds op de hoogte was in 2009 en deze beslissing nooit heeft aangevochten.** In ondergeschikte orde wordt ook meegegeven dat gezien de huidige begroeiing ter hoogte van de perceelsgrens er momenteel ook geen zon en licht in de woning wordt getrokken.*

De vrijstaande wachtgevel, in snelbouwsteen, moet afgewerkt worden door de aanvrager om inpasbaar te zijn in het straatbeeld. *De gevel dient afgewerkt te worden met leien zodat deze een uniform en afgewerkt uitzicht verkrijgt conform de overige gevels op de perceelsgrens in de directe omgeving.*

Het eerdere gunstige advies behouden en aan te vullen met bovenstaande motivering en als bijkomende voorwaarde op te nemen dat de zijgevel op de perceelsgrens afgewerkt moet worden met leien.

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.

Werden gehoord in zitting van 10 februari 2015: meester Verhelst Gregory en meester Mees Evi, advocaten namens de derde belanghebbende, Van Meel Heidi, namens de gemeente.

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 5 februari 2015 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden:

- De voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 3/06/2013 dienen strikt te worden nageleefd.*
- De Linkerzijgevel dient afgewerkt te worden met leien.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een hoogdringendheid voorhanden is en dat de verzoekende partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid in hun verzoekschrift als volgt:

“ ...

18. Verzoekende partijen vragen Uw Raad over te gaan tot de onmiddellijke schorsing van de bestreden beslissing, aangezien niet kan worden ontkend dat sprake is van een ernstige vrees voor een ernstig nadeel, met name dat de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning aanleiding zou geven tot onherstelbaar lichthinder en de vrees dat de woning van verzoekende partijen zal worden gehuld in schaduw, waardoor een onherstelbare inbreuk aan het woongenot in het algemeen zal worden begaan ten laste van verzoekende partijen. Gegeven het feit dat de thans aangevraagde woning op de perceelsgrens zou worden ingeplant, zou elke lichtinval — minstens elke bezonning — van deze zijde wegvallen.

De woning van verzoekende partijen, een halfopen bebouwing georiënteerd richting deze perceelsgrens, zou daardoor volledig in de schaduw komen te liggen quasi zonder natuurlijke lichtinval.

Bovendien kijken verzoekende partijen in voorkomend geval uit op een kale wachtgevel langsheen de perceelsgrens.

19. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de oorspronkelijke woning van verzoekende partijen volgens de kadastrergegevens gebouwd is tussen 1919 en 1930, dus zelfs voordat er sprake was van een stedenbouwkundige vergunningsplicht. Het betreft een halfopen eengezinswoning op een perceel met een breedte van 7,78 m, ingeplant tegen de rechter perceelsgrens op een afstand van 1,19 m van de linkerperceelsgrens, waar de geplande woning van vergunningaanvragers ingeplant zou worden.

Recent nog heeft het Schepencollege van Brasschaat deze toestand bestendigd, door verzoekende partijen een renovatie en uitbreiding van hun woning toe te staan (zie de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2009 waarbij aan verzoekende partijen vergunning werd verleend voor het slopen van de bestaande berging en overdekt terras, het verbouwen van de leefruimte op het gelijkvloers, het aanbouwen van een slaapkamer op de verdieping en het wijzigen van raam- en deuropeningen op het perceel — stuk 4).

Gegeven het feit dat de thans aangevraagde woning op de perceelsgrens zou worden ingeplant, zou elke lichtinval — minstens elke bezonning — van deze zijde wegvallen. De woning van verzoekende partijen, een halfopen bebouwing georiënteerd richting deze perceelsgrens, zou daardoor volledig in de schaduw komen te liggen quasi zonder natuurlijke lichtinval. Bovendien kijken verzoekende partijen in voorkomend geval uit op een kale wachtgevel langsheen de perceelsgrens.

20. Dit blijkt uit een vergelijking van de bouwhoogtes en de bouwdieptes van de percelen aan de Zwemdoklei 79 (perceel rechts van verzoekende partijen), Zwemdoklei 81 (verzoekende partijen) en Zwemdoklei 83 (aanvragers' perceel links van verzoekende partijen). Na uitvoeren van de werken conform de stedenbouwkundige vergunning die verzoekende partijen op 15 juni 2009 verkregen hebben, heeft hun woning een totale bouwdiepte van 13 meter. De achteruitaanbouw die na de op 15 juni 2009 verkregen stedenbouwkundige vergunning werd bijgebouwd heeft een totale bouwhoogte van 6 meter (stuk 4).

De woning van verzoekende partijen aan de Zwemdoklei 81 heeft echter een mindere bouwdiepte dan deze van hun rechterburen aan de Zwemdoklei 79. Ook de geplande woning van de aanvragers heeft een grotere bouwdiepte dan deze van verzoekende partijen, namelijk 16,99 meter. Bovendien zal deze ook een kroonlijsthoogte hebben van 6,28 meter, hetgeen hoger is dan deze van verzoekende partijen.

Dit zal tot gevolg hebben dat de woning van verzoekende partijen ingesloten wordt tussen de woningen gelegen aan de Zwemdoklei 79 en 83 waardoor haar lichtinval zowel langs de zijkanten als langs de achterkant wordt ontnomen.

...

Het spreekt voor zich dat het ernstig nadeel moeilijk te herstellen is, aangezien het voor verzoekster als particulier zeer moeilijk en zelfs onmogelijk zal zijn om de halfopen bebouwing te doen verwijderen eenmaal deze is opgericht. Bovendien zal in ieder geval het verlies aan rustig woongenot dat in de tussenperiode zal worden geleden, onherstelbaar zijn. De kans op herstel hangt overigens voor een groot deel af van de moeite die men zich getroost om het herstel na te leven. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure.

Aldus is aangetoond dat verzoekende partijen, door de inplanting van een woning op de linker perceelsgrens met een kroonlijsthoogte van 6,28 meter en een bouwdiepte van 16,99 meter waardoor hen alle natuurlijke lichtinval wordt ontnomen, ernstig in hun

belangen zullen worden geschonden en hierdoor een onherroepelijk ernstig nadeel zullen lijden.

22. *Eén en ander heeft ook tot gevolg dat de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een spoedeisend karakter heeft.*

Immers, zoals hierboven omstandig werd uiteengezet, zal de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning onherroepelijke, schadelijke gevolgen teweegbrengen, enerzijds voor de particuliere belangen van verzoekende partijen (hetgeen reeds door Uw Raad werd bevestigd in het eerste schorsingsarrest dd. 8 april 2014, nr. S/2014/0054), doch anderzijds ook voor het algemeen belang nu de goede ruimtelijke ordening geenszins gediend is met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (hetgeen reeds door Uw Raad werd bevestigd in het eerste vernietigingsarrest dd. 18 november 2014, nr. A/2014/0775).

Verzoekende partijen verwijzen voor de volledigheid enerzijds nogmaals naar het arrest van Uw Raad van 8 april 2014 (nr. S/2014/0054 — eigen onderlijning):

...

En anderzijds nogmaals naar het arrest van Uw Raad van 18 november 2014 (nr. A/2014/0775 — eigen onderlijning):

...

Gelet op het feit dat het aanvraagdossier sinds deze arresten niet is veranderd en dat verwerende partij in de bestreden beslissing de motivering uit haar eerste beslissing dd. 12 september 2013, die overigens door Uw Raad werd vernietigd omwille van een manifeste schending van de motiveringsplicht, simpelweg overneemt met een niet-overtuigende aanvulling, blijven deze arresten actueel.

Het is dus duidelijk dat ook in casu enkel de schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit het daaruit voortvloeiende ernstige nadeel voor verzoekster kan afwenden.

Hierbij benadrukken verzoekende partijen ten slotte dat de tijdsspanne die op heden nodig is voor Uw Raad om een arrest met betrekking tot de vernietiging te vellen, dermate lang is geworden dat aan de aanvragers van de bestreden vergunning zou toegelaten worden om de volledige eengezinswoning te bouwen vooraleer Uw Raad zich zou kunnen uitspreken over de vordering tot vernietiging, waardoor het nadeel dat verzoekende partijen zullen leiden, zal worden bestendigd en zij niet in staat zullen zijn die nadeel behoorlijk te herstellen (daar alleen de gedwongen afbraak van de woning op het kwestieuze perceel daarvoor in aanmerking komt).

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst moet vastgesteld worden dat zowel de woning van verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners derhalve een normale mate van tolerantie m.b.t. de hinder eigen aan een dergelijke omgeving worden verwacht. De verzoekende partij kon dan ook in alle redelijkheid verwachten dat op het naburig perceel een woning zou worden gebouwd.

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 verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken, dan wel ernstig wordt verstoord. Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van een 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.

Vastgesteld moet worden dat verzoekende partij heden al te kampen heeft met een verminderde lichtinval en schaduw gelet op de bestaande begroeiing ter hoogte van de perceelsgrens. Dit blijkt uit de foto's zoals opgenomen in het verzoekschrift (pag. 4, 5, 6) Verwerende partij meent dat de foto's uit het verzoekschrift weliswaar niet toelaten na te gaan in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing de rechtstreekse lichtinval in de woning van verzoekende partij, rekening houdend met de actuele bestaande toestand, bijkomend zou verminderen.

Daarenboven wordt de afstand van +/- 1m vaak toegepast in deze omgeving als een soort zij-ingang ofwel kruiwagenpad zodat de bewoners eenvoudig tuinafval en dergelijke kunnen afvoeren. Deze zijdelingse padjes zijn vrij typisch aan bebouwing daterend uit de periode 1900-1930 in deze wijk en doen dan ook geen afbreuk aan de bestaande goede ruimtelijke ordening.

Verder moet verwezen worden naar de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2009 waarin de voorwaarde werd opgenomen dat de ramen in de linkerzijgevel dienen verwijderd te worden op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar. Hieruit blijkt dat de woning van verzoekende partij ook toen niet beschouwd werd als een volwaardige kopwoning. Een verlies aan zon en lichtinval kan bijgevolg niet nuttig ingeroepen worden.

In de mate dat verzoekende partij voorhoudt te moeten uitkijken op een kale wachtgevel, moet vastgesteld worden dat de vrijstaande wachtgevel zal moeten afgewerkt worden met leien zodat deze een uniform en afgewerkt uitzicht verkrijgt conform de overige gevels op de perceelsgrens in de onmiddellijke omgeving.

3.

Verder meent verzoekende partij dat eenmaal de woning is opgericht, het voor haar zeer moeilijk zal zijn om de afbraak van de woning te bekomen. Ter weerlegging hiervan, kan verwerende partij verwijzen naar rechtspraak van Uw Raad waarin geoordeeld werd dat het feit dat wordt voorgehouden dat na realisatie van de woning zoals door het bestreden besluit werd vergund, het zeer moeilijk zou zijn de afbraak ervan te bekomen, niet zonder meer beschouwd kan worden als een element dat uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit op zich voortvloeit.

Dit getuigt bovendien geenszins van hoogdringendheid, daar een schorsingsvordering steeds kan worden ingesteld wanneer de daartoe vereiste spoedeisendheid zich zou aandienen.

4.

Tot slot hekelt verzoekende partij de lange tijdspanne die op heden door Uw Raad nodig is om een arrest m.b.t. de vernietiging te vellen. Hieromtrent kan ter weerlegging verwezen worden naar de rechtspraak van Uw Raad:

"De Raad dient erop te wijzen dat het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen, hetzelfde geldt overigens voor de ernst ervan, moet voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zelf. De duur van de procedure tot vernietiging voor de Raad enerzijds en de hypothetische bewering dat de vergunninghouder in geval van een eventuele vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning niet spontaan tot de verwijdering van de constructie zal overgaan zodat een burgerlijke procedure tot afbraak noodzakelijk is anderzijds, kunnen in de concrete omstandigheden van het dossier, met inbegrip van de aard van de constructie, niet zonder meer beschouwd worden als elementen die voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich. Zij maken het vermeende moeilijk te herstellen karakter van de aangevoerde nadelen daarom niet aannemelijk."

5.

Samenvattend kan gesteld worden dat verzoekende partij niet aantoont waaruit de hoogdringendheid zou bestaan die een schorsing van de bestreden beslissing zou moeten kunnen verantwoorden. Aldus wordt door verzoekende partij geen hoogdringendheid aangetoond."

Beoordeling door de Raad

1.

Het DBRC-decreet van 4 april 2014 heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd. Sinds 1 januari 2015 moeten verzoekende partijen, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid en minstens een ernstig middel aanvoeren.

De verzoekende partijen die zich op de hoogdringendheid beroepen, dienen op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partijen rust de bewijslast om concreet, met andere woorden met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door hen gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

De verzoekende partijen zullen dus moeten aantonen dat, mochten zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zullen worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.

De nadelige gevolgen die de verzoekende partijen dreigen te ondergaan en waartegen zij zich wensen te verzetten, dienen bovendien hun exclusieve oorzaak te vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een halfopen woning met wachtgevel tot op de perceelsgrens. De verzoekende partijen vrezen als burens te worden geconfronteerd met een verminderde lichtinval, visuele hinder en een

verminderde woonkwaliteit. Volgens de verzoekende partijen zal de bouw van de woning voltooid zijn vooraleer de Raad zich kan uitspreken over de vordering tot vernietiging.

3.

De verzoekende partijen verwijzen in hun verzoekschrift onder meer naar het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat in het kader van de vorige procedure werd weerhouden in het arrest van 8 april 2014 (nr. S/2014/0054). Aangezien voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 de voorwaarde van 'het moeilijk te herstellen ernstig nadeel' vervangen is door de vereiste van 'hoogdringendheid', kan de uiteenzetting van de verzoekende partijen maar in aanmerking genomen worden voor zover hieruit feiten blijken die de hoogdringendheid aantonen.

Uit de uiteenzetting en de stukken van de verzoekende partijen kan de Raad afleiden dat er sprake zal zijn van ernstige nadelige gevolgen indien men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan. Onder meer met een fotoreportage wordt duidelijk gemaakt dat de verzoekende partijen in het bijzonder ernstige visuele hinder en een verminderde lichtinval zullen ondergaan.

Mede gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, wordt afdoende aangetoond dat het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. De Raad stelt in dit verband vast dat de vergunde woning wordt opgetrokken als houtskeletbouw en verder wordt afgewerkt met snelbouwstenen. De Raad stelt bovendien vast dat de vergunninghouders het kennelijk niet nuttig vonden om tussen te komen in de voorliggende procedure.

Zulks is vanzelfsprekend hun volste recht maar heeft evenzeer tot gevolg dat de Raad niet kan peilen naar hun intenties met betrekking tot de ten uitvoerlegging van de bestreden beslissing en derhalve enkel kan afgaan op de uiteenzetting van de verzoekende partijen hieromtrent en concluderen dat de bestreden beslissing effectief in een korte tijdspanne kan worden uitgevoerd zodat de afhandeling van de vernietigingsprocedure ondoelmatig lijkt in het licht van de ingeroepen schadelijke gevolgen.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen in een enig middel de schending in van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de formele motivering van bestuurshandelingen, en "ontstentenis van de rechte vereiste feitelijke en juridische grondslag".

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

24. Ter verdere ondersteuning van het manifest gebrek aan motivering in de bestreden beslissing, dienen verzoekende partijen Uw Raad er attent op te maken dat zulks nog

meer klemt aangezien verzoekende partijen in hun replieknota op omstandige wijze hadden aangetoond dat de aannames in het verslag van de PSA niet konden worden aanvaard (Stuk 11).

Verzoekende partijen tonen dan ook aan dat de bestreden beslissing niet tot een loutere herneming van het verslag van de PSA besluiten, aangezien het verslag niet strookt met de feitelijkheden en werd genomen in afbreuk met het gestelde in het arrest van Uw Raad van 18 november 2014.

24.1. Verzoekende partijen toonden aan in hun replieknota dat de vergunning diende te worden geweigerd aangezien de PSA ten onrechte meent de PSA dat een afstand van 1,19 meter tussen twee hoofdvolumes bestaanbaar is in de omgeving (Stuk 11).

...

De vergunningverlenende overheid mag bij de beoordeling van een aanvraag echter geen rekening houden met eventuele toekomstige gebeurtenissen, aangezien zij dan uitgaat van een hypothetische situatie in plaats van de bestaande omgeving.

...

Bovendien heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest dd. 18 november 2014 in haar arrest uitdrukkelijk erkend dat de bestaande omgeving bestaat uit een halfopen bebouwing op het perceel van verzoekende partijen.

De inplanting van een wachtgevel op de perceelsgrens kan echter slechts worden aanvaard indien deze het naastgelegen perceel wordt bestemd tot een gesloten bebouwing. Ten overvloede werd er reeds op gewezen dat bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag dient te worden rekening gehouden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, zijnde de halfopen bebouwing van verzoekende partijen.

De inplanting van een wachtgevel op de perceelsgrens kan aldus niet worden aanvaard, indien het naastgelegen perceel geen gesloten bebouwing bevat of hier niet toe wordt bestemd. Dergelijke bebouwing strookt immers niet met de goede ruimtelijke ordening.

Vastgesteld kan worden dat in de bestreden beslissing op geen van deze elementen wordt ingegaan en dat verzoekende partijen op geen enkele wijze kunnen ontwaren hoe verwerende partij is omgegaan met hun replieken op het verslag van de PSA; dat dan ook duidelijk is dat niet tot een zorgvuldige besluitvorming is overgegaan en een flagrante schending van het motiveringsbeginsel voorligt.

24.2. Bijkomend wordt in de bestreden beslissing op geen enkele wijze op gemotiveerde wijze antwoord gegeven op de repliek die verzoekende partijen hebben geformuleerd (in uitbreiding van de door hen reeds geformuleerde grief in hun beroepsschrift) dat door de uitvoering van de bestreden beslissing hun woonkwaliteit ernstig zou afnemen, met name dat de oprichting van de woning, verzoekende partijen hun licht wordt ontnomen en een inbreuk op hun privacy zal worden begaan.

...

Verzoekende partijen hebben er nog op gewezen dat de oorspronkelijke woning van verzoekende partijen volgens de kadastergegevens gebouwd is tussen 1919 en 1930, dus zelfs voordat er nog maar sprake was van een stedenbouwkundige vergunningsplicht. Deze toestand werd door het College van Burgemeester en Schepenen van Brasschaat louter ten overvloede bestendigd door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2009 aan verzoekende partijen voor het slopen van de bestaande berging en overdekt terras, het verbouwen en vergroten van de

leefruimte op het gelijkvloers, het aanbouwen van een slaapkamer op de verdieping en het wijzigen van raam- en deuropeningen aan hun woning aan de Zwemdoklei 81. Deze historische achtergrond wordt daarenboven bevestigd door de PSA in haar verslag dd. 5 februari 2015.

Dat verder kan worden aangehaald dat deze stedenbouwkundige vergunning legde inderdaad een voorwaarde op, waaromtrent de geldigheid van deze voorwaarde verzoekende partijen voorbehoud hebben gemaakt op pagina 20 van hun administratief beroepschrift. Deze voorwaarde luidt:

"De raampjes in de linkse zijgevel bevinden zich op minder dan 1,90m van de perceelsgrens en moeten op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar verwijderd worden."

Het betreft hier echter slechts één raampje van 40 op 40 cm voor het toilet van verzoekende partijen.

De andere ramen in de linker zij- alsook in de achtergevel van de woning van verzoekende partijen worden niet mee in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de PSA betrokken.

Zo wordt er geen beoordeling gemaakt van de invloed van de bouwhoogte en diepte die de geplande woning, die ingeplant zal worden op de perceelsgrens, zal hebben met betrekking tot licht en privacy van verzoekende partijen. Eén en ander is niet onbelangrijk, gelet op het feit dat de woning van verzoekende partijen een bouwdiepte van slechts 13m heeft, doch de geplande woning van de aanvrager voorziet op het gelijkvloers een bouwdiepte van 16,99m.

...

Aangezien bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van een vergunningsaanvraag dient rekening gehouden te worden met de bestaande onmiddellijke omgeving, dient deze beperking van de lichtinval en de privacy te worden betrokken bij de beoordelingsaanvraag. zelfs indien sprake zou zijn van een vergunning waarin werd geoordeeld dat op eerste verzoek van de naburen het raam in de zijgevel op minder dan 1,19 meter van de perceelsgrens zou moeten worden dichtgemaakt. De vergunningverlenende overheid moet per slot van rekening de vergunningsaanvraag toetsen aan de gehele bestaande toestand, dit wil zeggen inclus de overige ramen die niet begrepen zijn in de voorwaarde waar de PSA naar verwijst in haar verslag.

...

De woning van verzoekende partijen is minstens al sinds 1930 opgericht en dat deze op slechts 1,19m van de perceelsgrens is opgericht, is een historisch bestaande toestand die de Deputatie als uitgangspunt dient te nemen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, wat bevestigd werd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen in haar arrest dd. 18 november 2014 en waarop in onderhavige nota reeds ten overvloede werd op gewezen. Het is immers niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) die relevant is bij de beoordeling hiervan.

...

25. Het moge dan ook duidelijk zijn dat de bestreden beslissing niet op een zorgvuldige wijze werd genomen en dat verwerende partij geen zorgvuldig onderzoek heeft gedaan naar de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. Minstens moeten verzoekende partijen vaststellen dat uit de bestreden beslissing niet kan worden afgeleid

wat de onderliggende beweegredenen zijn om de replieken niet in overweging te brengen en alsnog aan te sluiten bij het verslag van de PSA.

Minstens kan echter van een zorgvuldige vergunningverlenende overheid worden verwacht dat in het geval zij replieknota's ontvangt van meer dan 10 pagina's dat zij zulks op gemotiveerde wijze zal verwerken in haar besluitvorming en op een onderbouwde wijze aan de beroeper zou te kennen geven om welke reden precies zij meent niet te moeten ingaan op de geformuleerde replieken.

In elk geval diende deze motiveringsplicht in casu op verscherpte wijze te worden in acht genomen door de verwerende partij nu Uw Raad reeds had gewezen op een manifest motiveringsgebrek. Vastgesteld kan worden dat verwerende partij hardleers is en niet ingaat op de terechte kritiek van uw Raad doch de gestelde argumentatie handhaaft en zich beperkt tot het hernemen van de motivering van de PSA.

...

2.

De verwerende partij repliceert:

“ ...

De bestreden beslissing bevat volgende uitvoerige motivatie omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

...

Hieruit blijkt dat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening afdoende werd onderzocht en waarom de bezwaren van verzoekende partij niet weerhouden werden.

Daarenboven is verwerende partij niet verplicht om alle argumenten uit de hoorzitting, noch de replieknota stuk voor stuk te weerleggen en te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede ruimtelijke ordening verband houdende, redenen haar beslissing verantwoord is, derwijze dat het de aanvrager/derden mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen en de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar wettigheidstoezicht kan uitoefenen. In casu blijkt dat aan deze voorwaarde is voldaan.

3.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij tracht voor te houden is de motiveringsplicht niet geschonden indien de eindbeslissing een letterlijke overname is van het reeds voordien opgemaakte ontwerpbesluit waarop de partijen tijdens de hoorzitting hebben kunnen reageren.

...

Vastgesteld moet worden dat de bestreden beslissing afdoende motiveert waarom verwerende partij de argumentatie van de verzoekende partij, met inbegrip van deze verrat in de replieknota, niet heeft gevolgd.

...

5.

Naar aanleiding van de motieven van het vernietigingsarrest werd bijkomende informatie ingewonnen en bijkomend onderzoek verricht naar de inpasbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing bevat wel degelijk nieuwe elementen/aangepaste motivatie die toelaten om de vergunning te verlenen.

Volgens verzoekende partij is een afstand van 1,19 meter tussen twee hoofdvolumes niet bestaanbaar in de omgeving. Dit betreft louter een aan de bestreden beslissing tegengesteld standpunt en opportuïteïtskritiek waarvoor Uw Raad niet bevoegd is.

De afstand tussen twee hoofdvolumes is wel degelijk bestaanbaar in de omgeving. Zo werd dit onder andere toegepast aan de overzijde van de straat bij een oudere woning waar een recente woning werd opgericht op de perceelsgrens. Ook verder in de wijk Mariaburg-Brasschaat werd dit principe meermaals toegepast :

...

Verder blijkt dat deze afstand vaak toegepast wordt als een soort zij-ingang ofwel kruiwagenpad zodat de bewoners eenvoudig tuinafval en dergelijke kunnen afvoeren. De doorgang wordt behouden en verder bestendigd in deze aanvraag waardoor het ook inpasbaar blijft in de omgeving. Deze zijdelingse padjes zijn vrij typisch aan bebouwing daterend uit de periode 1900-1930 in deze wijk en doen dan ook geen afbreuk aan de bestaande goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werd m.a.w. uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

Deze motivatie werd in de vernietigde beslissing niet opgenomen, waardoor Uw Raad deze feiten destijds niet bij haar beoordeling kon betrekken, gezien Uw Raad enkel rekening kan houden met de motieven van de bestreden beslissing.

Voorgaande motivatie wordt in de huidige bestreden beslissing toegevoegd. Bijgevolg zal Uw Raad in de huidige voorliggende procedure deze nieuwe gegevens mee in overweging dienen te nemen.

6.

De bestreden beslissing bevat naast een beoordeling van de onmiddellijke omgeving vervolgens ook een beoordeling van de ruimere omgeving, zijnde de bebouwing in de wijk Mariaburg-Brasschaat, ten einde nog eens aan te tonen dat de aanvraag geen onredelijkheid betreft, daar er verschillende van dergelijke vergunningen in deze specifieke omgeving werden afgeleverd. De omgeving is niet in strijd met wat in onderhavig dossier wordt gevraagd.

Bijgevolg kan geoordeeld worden dat in deze zéér specifieke omstandigheden de lichthinder die zou kunnen ontstaan ingevolge de aanvraag, niet kan beschouwd worden als abnormaal of strijdig met de goede ruimtelijke ordening, doch eerder het gevolg is van de specifieke situatie.

7.

Daarenboven kan nog verwezen worden naar art. 1.1.4 VCRO waarin het volgende is voorzien :

...

De interpretatie die verzoekende partij schijnbaar aan artikel 4.3.1, §2 VCRO lijkt te geven, meer in het bijzonder dat de in de omgeving bestaande toestand en bepaalde hinderaspecten die voor die bestaande toestand zouden optreden het niet mogelijk maakt dat verwerende partij nog op zorgvuldige wijze zou kunnen beslissen dat de aanvraag toch met de goede ruimtelijke ordening te verenigen is, gaat te ver.

Een dergelijke enge en technische interpretatie gaat voorbij aan de doelstellingen van de ruimtelijke ordening. Eng vasthouden aan bepaalde gegevens van de bestaande toestand

kan tot gevolg hebben dat een ongewenste toestand blijft voortbestaan, maar ook dat deze de ruimtelijke ordening steeds verder gaat bepalen.

...

De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld. Deze beoordeling werd gemotiveerd weergegeven. Uit wat voorafgaat blijkt dat deze beoordeling niet kennelijk onredelijk is.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het bouwen van een eengezinswoning tot op de perceelsgrens. Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in dit woongebied, te oordelen of een aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning, 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, hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te nemen, is de verwerende partij er in het licht van de op haar rustende motiveringsplicht niet toe gehouden te antwoorden op elk beroepsargument van de verzoekende partijen. Als orgaan van actief bestuur volstaat het dat de verwerende partij op een duidelijke manier de redenen vermeldt die geleid hebben tot het nemen van haar beslissing. De Raad dient na te gaan of de vergunningsbeslissing gedragen is door motieven die in feite juist en in rechte pertinent zijn. Deze motieven moeten tevens vermeld worden in de bestreden beslissing zelf en moeten op een duidelijke en afdoende wijze weergegeven waarom het vergunningverlenend bestuursorgaan tot die beslissing is gekomen.

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

2.

Zoals de Raad in het arrest nr. A/2014/0775 van 18 november 2014 reeds heeft vastgesteld, is de woning van de verzoekende partijen, gelegen te Zwemdoklei 81, een halfopen bebouwing, die rechts is gekoppeld aan de woning gelegen te Zwemdoklei 79. De verzoekende partijen

beschikken links over een bouwvrije zijdelingse tuinstrook van circa 1,19 meter, palend aan het perceel van de aanvragers. Aan de verzoekende partijen werd op 15 juni 2009 nog een stedenbouwkundige vergunning verleend voor verbouwings- en uitbreidingswerken aan hun woning waarbij als voorwaarde werd gesteld: *“de raampjes in de linkse zijgevel bevinden zich op minder dan 1,90m van de perceelgrens en moeten op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar verwijderd worden”*.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het bouwen van een halfopen woning waardoor de verzoekende partijen vanuit hun woning en tuin worden geconfronteerd met een wachtgevel op de perceelsgrens. De verzoekende partijen stellen in essentie dat de inplanting van de wachtgevel op de perceelsgrens niet kan worden aanvaard, gelet op de bestaande feitelijke toestand. In antwoord op het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hadden zij in het kader van het administratieve beroep hieromtrent een replieknota ingediend, waarmee volgens hen geen rekening werd gehouden.

3.

In de bestreden beslissing herneemt de verwerende partij in de eerste plaats de motivering uit de door de Raad vernietigde beslissing van 12 september 2013 en vult dit aan met de argumentatie zoals voorgesteld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Volgens de bestreden beslissing is het perceel van de verzoekende partijen - gelet op de beperkte breedte - niet geschikt voor een halfopen bebouwing.

Verder verwijst de verwerende partij naar de bovenmelde stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing en uitbreiding van de woning van de verzoekende partijen van 15 juni 2009 waarin een voorwaarde werd opgelegd om de ramen in de zijgevel te verwijderen op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar. De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing *“dat de woning ook toen niet beschouwd werd als een volwaardige kopwoning”*.

De verwerende partij motiveert dat een afstand van 1,19 meter tot de wachtgevel bestaanbaar is in de omgeving als volgt:

“ ...

Deze afstand van +/- 1m is vaak toegepast als een soort zij-ingang ofwel kruiwagenpad zodat de bewoners eenvoudig tuinafval en dergelijke kunnen afvoeren. Deze padjes hebben op heden meer de status van een fietsingang verkregen. Het is immers de keuze van de bouwheer of hij dit ooit wenst toe te bouwen of niet. Er wordt geen afbreuk gedaan, door middel van de huidige aanvraag, aan dit padje. De doorgang wordt behouden en verder bestendigd in deze aanvraag waardoor het ook inpasbaar blijft in de omgeving. Deze zijdelingse padjes zijn vrij typisch aan bebouwing daterend uit de periode 1900-1930 in deze wijk en doen dan ook geen afbreuk aan de bestaande goede ruimtelijke ordening. Elke bouwaanvraag wordt beoordeelt in relatie met zijn onmiddellijke omgeving. Bij het beoordelen van de goede ruimtelijke ordening dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Een zijdelings pad van +/- 1m tussen 2 woningen is een specifiek kenmerk van de omgeving.

In huidige aanvraag is het immers niet omdat de huidige eigenaars dit niet wensen dicht te bouwen dat dit nooit zal gebeuren. Het mag dan wel hypothetisch zijn, de kans is echter reëel na verloop van tijd. Er is echter geen verplichting om dit open gangpad dicht te bouwen, indien men dit wenst te behouden is dat immers de vrije keuze van de eigenaar. Een gangpad van +/-1m tussen beide gebouwen is immers gebruikelijk in de

onmiddellijke omgeving en de ruimere omgeving (wijk). De aanvraag past zich dan ook vormelijk en ruimtelijk in de bestaande omgeving.”

*De beroeper, Zwemdoklei 81, zou bij het niet oprichten van een halfopen bebouwing op het perceel van de aanvraag, een onbebouwbaar perceel verkrijgen. De constructie op het perceel zou dan, conform de richtlijnen van de gemeente en de eigen interpretatie van de beroeper, op 3m moeten opgericht worden van de perceelgrens. Concreet zal men dan maar een bouwzone overhouden van +/- 4,5m. Deze opgesomde beperkingen zouden zich dan kunnen voordoen bij een eventuele vernieuwbouw, heropbouw of nieuwbouw. Met de beperkte breedte kan men geen volwaardige, kwaliteitsvolle, eengezinswoning oprichten en creëert men dus voor zichzelf een onbebouwbaar perceel.
...*

De verwerende partij legt tot slot als voorwaarde op dat de wachtgevel moet afgewerkt worden met leien.

4.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op het eerste zicht niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening. De Raad heeft in het vernietigingsarrest van 18 november 2014 met nummer A/2014/0775 reeds geoordeeld dat de verwerende partij geen abstractie mag maken van de bestaande toestand dat er zich op het perceel van de verzoekende partijen momenteel een halfopen kopwoning bevindt met een zijtuinstrook van 1,19 meter. Deze historische toestand werd met de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2009 nog bevestigd. Uit de vergunning van 15 juni 2009 blijkt geenszins dat het perceel van de verzoekende partijen enkel geschikt zou worden geacht voor gesloten bebouwing.

De verwerende partij heeft de aanvraag beoordeeld in het licht van een onzekere toekomstige gebeurtenis, namelijk de premisse dat de huidige halfopen woning van de verzoekende partijen ooit zal worden vervangen door een aaneengesloten bebouwing over de volledige perceelsbreedte. In de vergunning van 15 juni 2009 werd weliswaar als voorwaarde opgelegd dat de ramen in de zijgevel op een afstand van minder dan 1,90 meter moeten verwijderd worden op eerste verzoek van de aanpalende eigenaar. Deze voorwaarde kaderde evenwel in artikel 678 Burgerlijk Wetboek en zegt niets over de grote raampartijen in de achtergevel en in de zijgevel die zich op een ruimere afstand tot de perceelsgrens (ca. 3 meter) bevinden.

De verwerende partij betwist niet ernstig dat de voormelde voorwaarde effectief slechts betrekking had op één klein raampje in de zijgevel. De verwerende partij kan in de bestreden beslissing derhalve ook niet voorhouden dat uit de opgelegde voorwaarde zou volgen dat het verlies van zon en licht 'niet relevant' zou zijn. De weerslag op de woning (en tuin) van de verzoekende partijen wat betreft verlies aan lichtinval en uitzicht lijkt dan ook niet afdoende te zijn onderzocht. Dit terwijl de verzoekende partijen uitdrukkelijk in hun beroepschrift en replieknota hadden gewezen op de hinder voor de aanpalende woning, meer specifiek de visuele hinder en verminderde lichtinval.

5.

De breedvoerige overwegingen dat een afstand van 1,19 meter tot een wachtgevel kan aanvaard worden als 'kruiwagenpad' of 'fietsingang', overtuigen evenmin om de verenigbaarheid van de woning met de in de omgeving bestaande toestand in alle redelijkheid te verantwoorden. De verwerende partij verwijst naar foto's van woningen in dezelfde wijk waarbij zich eveneens zo'n

'kruiwagenpad' of 'fietsingang' bevindt. Klaarblijkelijk gaat het dan telkens om de situatie waarbij twee blinde gevels niet tegen elkaar zijn aangesloten.

In zoverre de verwerende partij een dergelijk open zijstrook van ca. 1 meter breed zou willen beschouwen als 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, wijst de Raad erop dat deze bepaling minstens vereist dat de overheid desgevallend haar beleid concreet en openbaar maakt. Bovendien lijkt de wenselijkheid van dergelijk 'kruiwagenpad' volstrekt tegenstrijdig met de overwegingen in de bestreden beslissing dat een zijtuinstrook met een minimale breedte van 3 meter vereist is.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing artikel 4.3.1, §2, eerste lid 1° en 2° VCRO en de motiveringsplicht op het eerste zicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Het middel is dan ook in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel V.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. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 12 februari 2015 waarbij aan de heer Olivier GILLEBERT en mevrouw Liesbeth REYNDERS een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een eengezinswoning met garage in de tuin op een perceel gelegen te 2930 Brasschaat, Zwemdoklei 83 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 60Y5.
2. 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 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER