

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0400 van 23 juli 2013
in de zaak 2010/0440/SA/1/0397

In zake:

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

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 mei 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 25 maart 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 15 december 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED], en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 29 januari 2013 met nummer S/2013/0015 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 28 mei 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jan VERVOORT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Julie LAUWERS, die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van een procespartij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 juni 2010 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 5 juli 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomenende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 16 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis: op 15 april 2008 vernietigt de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, een stedenbouwkundige vergunning van 11 april 2006 voor het bouwen van een appartementsgebouw met 14 wooneenheden op hetzelfde perceel.

De nieuwe aanvraag heeft betrekking op 13 wooneenheden, 11 ondergrondse parkeerplaatsen, 1 bovengrondse garage en een carport.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in woongebied.

Het perceel is 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.

Het perceel is wel gelegen binnen de grenzen van het rooilijnplan '■■■ - ■■■', goedgekeurd bij koninklijk besluit van 26 juni 1951.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 juli tot en met 29 augustus 2009, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Iveka adviseert voorwaardelijk gunstig op 6 november 2008.

De technische dienst van de stad Herentals adviseert gunstig op 27 juli 2009.

De brandweer van de stad Herentals adviseert voorwaardelijk gunstig op 27 augustus 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 13 oktober 2009:

“ ...

Beoordeling openbaar onderzoek en adviezen

Openbaar onderzoek

1. Bebouwing

Het project mag inderdaad grootschalig worden genoemd. Maar het project ligt in het dorpscentrum. Hier kan een grotere dichtheid toegestaan worden. Er worden 13 wooneenheden voorzien op een oppervlakte van 1.505 m². Dit komt zelfs overeen met 87 wooneenheden per hectare. In kernen van het buitengebied moet gestreefd worden naar minimum 15 wooneenheden per hectare. Ook in de onmiddellijke omgeving (overkant van de straat ■■■) bevinden zich appartementen met een dichtheid van 34 en 56 wooneenheden per hectare.

De gevel van voorliggend project is breed. Het appartementsgebouw heeft een straatgevel langs de ■■■ van 29,41 m en een straatgevel langs de ■■■ van ± 30,26 meter. Door gebruik te maken van een gedifferentieerde gevelopbouw, licht wisselende kroonlijsthoogten, dakkapellen en materialen wordt visueel het beeld gecreëerd dat het project bestaat uit een aantal aaneengesloten rijwoningen die een individuele architecturale eigenheid vertonen en waardoor voorliggend project zich integreert in de lokale bestaande bebouwing. Op deze manier zal het straatbeeld niet worden verstoord. Aan de overzijde van de straat (hoek ■■■ - ■■■■■) bevindt zich een aaneengesloten bebouwing met een totale voorgevelbreedte van ongeveer 50 m.

Het voorgestelde project integreert zich in de bebouwde omgeving.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Mobiliteit en verkeersveiligheid

Voorliggend project is gelegen op een hoekperceel. Bij een hoekperceel kan niet worden vermeden dat de toegang tot het project vlakbij het kruispunt komt te liggen. Binnen de

beperkingen van het perceel is er een maximale afstand tussen de oprit en het kruispunt gehouden. Er is een bouwvrije voortuinstrook van 8,00 m voorzien. De stad vraagt om in deze voortuinstrook bijkomend een uitwijkstrook te voorzien. Zo kan de veiligheid extra worden gegarandeerd.

Voor elke wooneenheid is een parkeerplaats voorzien: 2 bovengronds en 11 ondergronds. Bezoekers kunnen parkeren op een van de parkings op wandelafstand van dit project, net zoals de bezoekers van de andere woningen en de bezoekers van de kerk, horeca en dergelijke in de onmiddellijke omgeving van dit project.

Het bezwaar wordt behouden wat betreft het verhogen van de veiligheid bij het in- en uitrijden van de ondergrondse parking. Voor het overige wordt het bezwaar niet weerhouden.

3. Economisch

De waardevermindering van omliggende eigendommen is geen stedenbouwkundig aspect en wordt dan ook niet behandeld.

Voorliggend project omvat enkel wonen. De hinder en lasten afkomstig van voorliggend perceel zijn dan ook beperkt. Voorliggend project is in een dorpscentrum gelegen. In een dorpscentrum zal steeds de aanwezigheid van naaste burens ervaren worden.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

4. Milieu

Uit de studie van de slagschaduw blijkt dat de impact van de bebouwing ten opzichte van de naastliggende woning inzake schaduw niet groter is dan wanneer hier een eengezinswoning zou worden gebouwd.

Voorliggend project omvat enkel wonen. Het is te verwachten dat de impact qua geluid niet boven de normale normen zal uitkomen. Indien toch geluidsoverlast ontstaat, valt dit onder de handhaving. Handhaving in verband met geluidsoverlast is geen stedenbouwkundig aspect.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

5. Privacy

Privacy in een tuin, in een dorpscentrum, kan nooit volledig gegarandeerd worden.

Langs de tuinzijde wordt op de eerste verdieping één terras voorzien voor een appartement gelegen langs de [REDACTED]. Dit terras is beperkt van afmetingen. Op de tweede verdieping worden twee terrassen voorzien voor appartementen gelegen langs de [REDACTED]. Deze terrassen worden afgeschermd met een 1,80m hoog scherm richting de linkerbuur en worden op een ruime afstand van de perceelsgrens voorzien.

Hierdoor wordt de inkijk in de tuin van de linkerbuur beperkt tot het aanvaardbare.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig op 2 december 2009:

“ ...

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg welke in de ruimere en onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door een heterogene bebouwingstypologie van eengezinswoningen in open, gekoppeld en gesloten verband, alsook meergezinswoningen waaronder appartementsgebouwen.

De bouwdiepte van het gelijkvloers en de verdieping van maximaal 12,79 meter behelst, gelet op de specifieke configuratie van het terrein, enkel een afwijking op de maximale bouwdiepte ten belope van 17 meter op het gelijkvloers van het aanpalende gebouw, maar is binnen het zuiver woongebied en in een dichter bebouwde omgeving als het centrum van Noorderwijk, een algemeen aanvaarde norm omdat enerzijds in de ruimere en onmiddellijke omgeving van de aanvraag verscheidene gebouwen, ondermeer deze verder gelegen in de ■■■■, aanwezig zijn met dezelfde bouwdiepte en omdat het hoofdvolume van de aanvraag een ruimere dan in de onmiddellijke omgeving bestaande afstandsnorm van minimaal 3 meter met de perceelsgrens respecteert.

Door de hierdoor gecreëerde afstand van minstens 6 meter tussen de zijgevels van de hoofdvolumes van het aanpalende gebouw en de aanvraag, samen met de zuidoostelijke oriëntatie, de aaneensluiting van de bestaande en ontworpen bovengrondse garage tot op de perceelsgrens, de weinige ramen in de zijgevels en de grotere bouwdiepte en het geknikt grondplan met een bebouwing over de gehele breedte van het perceel van het aanpalende gebouw, is de aanvraag verenigbaar met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Niettegenstaande het appartementsgebouw een straatgevel langs de ■■■■ van +/- 30 meter en een straatgevel langs de ■■■■ heeft van +/- 30 meter en een maximale nokhoogte van +/- 10,5 meter, worden, door gebruik te maken van een gedifferentieerde gevelopbouw, wisselende kroonlijsthoogten en materialen, als het ware aparte woonentiteiten gecreëerd die een individuele architecturale eigenheid vertonen waardoor voorliggend project niet afsteekt tegen de omgevende bebouwing, maar ermee integreert.

Het aanpalende gebouw, gelegen aan de ■■■■, voorziet namelijk op een perceel met kleinere breedte in een verhoudingsgewijs zwaardere bebouwing met een gevelbreedte van 17 meter, een nokhoogte van 7,10 meter en een grotere bouwdiepte tot 17 meter. Het appartementsgebouw is, door het uitzicht van aparte woonentiteiten in gesloten en half open verband op de gebruikelijke voorgevelbouwlijn, bovendien, niet enkel rekening houdende met esthetische en stedenbouwkundig architecturale overwegingen aanvaardbaar, maar ook uit ruimtelijk oogpunt, nu het in een meer geleidelijke overgang tussen de verdichte kern van Noorderwijk en de meer heterogene bebouwing van de ■■■■ en de ■■■■ resulteert. Inzake materialen, kleuren en dakvorm wordt, door de roodbruine machinesteen en een zadeldak met een bedekking in blauwgesmoorde dakpannen, niet afgeweken van de gangbare normen.

Het project voorziet voldoende ruime woonentiteiten die beantwoorden aan de hedendaagse comforteisen, zowel wat betreft omvang van de lokalen als bezonning en natuurlijke verlichting.

De draagkracht van het gebied en het terrein wordt door de aanvraag niet overschreden

doordat voldoende parkeergelegenheden worden voorzien voor de bewoners, terwijl redelijkerwijze valt te verwachten dat door de ligging in het centrum van Noorderwijk als lokaal economisch-cultureel knooppunt met al zijn voorzieningen, gemotoriseerd vervoer beperkt zal blijven.

Vermits het hier een hoekperceel betreft, kan niet vermeden worden dat de oprit nabij het kruispunt gelegen is. Door de 8 meter bouwvrije voortuinstrook wordt het echter mogelijk geacht een goede zichtbaarheid te garanderen.

Het in- en uitrijden van de auto's naar de ondergrondse parkeergarage gebeurt vooraan het gebouw zodat de hinder voor de omgeving minimaal is.

Het zal de rust en de stilte in het gebied slechts in beperkte en aanvaardbare mate beïnvloeden, gezien het aantal voorziene woongelegenheden beperkt is.

Mede door het rationele gebruik van de bebouwde oppervlakte rest op perceelsniveau, zowel aan de straatkant als in de tuinzone, afdoende ruimte voor laag- en hoogstammig groen, waardoor ook in een verdere versterking van de reeds aanwezige natuurlijke buffer met de onmiddellijke omgeving kan worden voorzien.

Tevens wordt verdere versnippering van het buitengebied vermeden doordat de woonbehoefte opgevangen wordt in de woonkern.

Er is dan ook voldoende open ruimte voorzien op het perceel om de leefbaarheid optimaal te garanderen zonder de onmiddellijke omgeving te verstoren.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 15 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij, met als voorwaarden:

“ ...

- De bouwheer moet zowel de aanvang als het einde van de bouwwerken doorgeven aan de dienst stedenbouw van de stad Herentals.*
- De bouwlijn moet worden uitgezet door de gemeente.*
- Vóór de aanleg van het afvalwaterstelsel (DWA) op het private terrein, moet de bouwheer contact opnemen met de technische dienst administratie (TDa) van de stad. Zodoende kunnen de plaats van het aansluitputje en de aansluitdiepte op de openbare afvalwaterriolering (DWA) worden vastgelegd.*
- Alle nodige maatregelen moeten getroffen worden om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem op het eigen terrein zodat voldaan wordt aan de code van goede praktijk over buffering hemelwater.*
- Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van 27 augustus 2009 (met kenmerk 2009/00205) moet worden gevolgd.*
- Het voorwaardelijk gunstig advies van Iveka van 6 november 2008 (met kenmerk K/TUR/44197) moet worden gevolgd.*
- De toegang naar de ondergrondse garage in de voortuinstrook moet voorzien*

worden van een uitwijkstrook zodat twee wagens elkaar kunnen kruisen en er geen wagens achteruit op de openbare weg moeten rijden wanneer gelijktijdig een wagen de parking wil inrijden en een wagen de parking wil uitrijden.

- Buiten de toegang tot de gebouwen en de uitwijkstrook bij de toegang naar de ondergrondse garage moeten de voortuinstrook en bouwvrije zijtuinstroken als tuin worden aangelegd met streekeigen groen en als dusdanig gehandhaafd. Het niet-bebouwde deel van het terrein moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.*
- Elke wooneenheid moet beschikken over correct geïnstalleerde rookmelders conform het decreet van 8 mei 2009 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum als volgt dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op één perceel te realiseren.

Door het oprichten van 13 appartementen op een perceel van 1.516m² wordt een bebouwingsdichtheid gecreëerd van 86wo/ha. Op basis van het bijgebracht omgevingsverslag kan vastgesteld worden dat de bebouwingsdichtheid in de omgeving beduidend lager ligt, zijnde gemiddeld 16wo/ha. 5 recente appartementsgebouwen in de omgeving hebben dit gemiddelde opgetrokken aangezien ze een respectievelijke bebouwingsdichtheid van tussen de 50 en 70wo/ha hebben. De vooropgestelde verdichting is meer dan een verviervoudiging van de bebouwingsdichtheid van de omgeving en zorgt voor een breuk met de onmiddellijke omgeving.

Bovendien heeft het nieuwbouwappartement een voorgevelbreedte van respectievelijk 29m39 (■) en 30m27 (■). Geen enkele woning in de ruime omgeving heeft een vergelijkbare voorgevelbreedte. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het schepencollege dat deze breedte ‘door het uitzicht van aparte woonentiteiten’ aanvaardbaar is, kan niet bijgetreden worden. Het geheel komt visueel over als één geheel en wordt ruimtelijk ervaren als één geheel. De architecturale en visuele ingrepen kunnen niet verhullen dat het hier om een zeer groot appartementsgebouw gaat met een gevelbreedte van ca. 60m00.

Door de specifieke perceelconfiguratie en het oprichten van 13 appartementen blijft een zeer beperkte achtertuintuin over. Op perceelsniveau is er geen evenwicht tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte. De bebouwing staat tot op min. ca. 4m00 van de achterste perceelgrens.

Op de eerste en tweede verdieping worden er drie terrassen voorzien. Door de specifieke perceelconfiguratie, met een geringe afstand tot de achterliggende

perceelgrens, hebben deze terrassen een directe inkijk in de tuin van het aanpalende perceel. Bovendien zal er ook veel inkijk zijn van de verschillende appartementen in de tuin van de aanpalende.

De overschrijding van de ruimtelijke draagkracht blijkt eveneens uit het bezwaar van de aanpalende eigenaar. De naastliggende woningen zijn ééngezinswoningen. Het inplanten van een meergezinswoning in een bebouwing met aan weerszijden ééngezinswoningen veroorzaakt aanzienlijke overlast voor de aanpalenden. De inplanting van een meergezinswoning, bestaande uit 13 appartementen, brengt immers een sterk verhoogde dynamiek met zich mee, die door de specifieke configuratie van het perceel voor overlast zorgt.

Als parkeernorm worden bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien. In casu betekent dit 1,5 x 13 parkeerplaatsen, of minstens 21 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet echter slechts in 13 parkeerplaatsen, of 1 parkeerplaats per woonentiteit. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat 13 parkeerplaatsen, gelet op de ligging in het centrum van Noorderwijk als lokaal economisch-cultureel knooppunt, voldoende is, kan niet bijgetreden worden. Door de ligging op een hoekperceel is er niet veel ruimte om op de openbare weg te parkeren. De parkeerdruk van het private appartementsgebouw (bezoekers en eigen wagens) wordt grotendeels afgewenteld op de openbare weg, hetgeen niet wenselijk is.

Samenvattend kan gesteld worden dat de onmiddellijke omgeving, bestaande uit hoofdzakelijk ééngezinswoningen die voornamelijk gekenmerkt worden door 1 of 2 bouwlagen onder schuin dak, de doorslag geeft in de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving. Het plaatsen van voorgestelde meergezinswoning is niet inpasbaar in een dergelijke omgeving.

...

Na de hoorzitting van 22 maart 2010 beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Het eigendom is gelegen in het centrum van Noorderwijk. Het voorzien van meergezinswoningen binnen de woonkern kan principieel aanvaard worden. Enige verdichting op deze plaats kan dus, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Bovendien is het belangrijk dat de meergezinswoning op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt geïntegreerd in de omgeving. Naast de bebouwingsgraad bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving.

...

In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op één perceel te realiseren.

Het gaat hier inderdaad om een grootschalig project, maar het project ligt anderzijds in het dorpscentrum waar een grotere dichtheid kan worden toegestaan, en reeds toegestaan is, gegeven de verscheidene appartementsgebouwen in de omgeving.

De draagkracht van het terrein wordt door de aanvraag niet overschreden. De afstandsnorm van drie meter t.o.v. de perceelsgrenzen wordt ruimschoots

gerespecteerd. Er is op perceelsniveau voldoende laag- en hoogstammig groen mogelijk, zowel aan de straatzijde, als in de tuinzone. Hierdoor kan in een verdere versterking van de reeds aanwezige natuurlijke buffer met de onmiddellijke omgeving voorzien worden.

Een verdere versnippering van het buitengebied wordt vermeden doordat de woonbehoefte geconcentreerd kan opgevangen worden in de kern. Er is voldoende open ruimte op het perceel voorzien om de leefbaarheid optimaal te garanderen zonder de onmiddellijke omgeving te verstoren.

Het appartementsgebouw geeft het uitzicht van uit aparte woonentiteiten te bestaan in gesloten en half open verband op de gebruikelijke bouwlijn en toont daarom niet als één zwaar geheel. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende stijlen en materialen om te komen tot een gedifferentieerde gevel. Zodoende vormt dit gebouw een antwoord op de geleidelijke overgang van de verdichte kern naar de meer heterogene bebouwing van de ■■■ en de ■■■.

Langs de tuinzijde wordt op de eerste verdieping één relatief klein terras voorzien voor een appartement aan de zijde van de ■■■. Op de tweede verdieping worden er twee terrassen voorzien voor appartementen gelegen aan de zijde van de ■■■, waarbij deze terrassen worden afgeschermd met een scherm van 1,80 meter hoog. Deze terrassen bevinden zich bovendien op een aanzienlijke afstand van de perceelsgrens waardoor de inblik op de tuin van de linkerbuur zeer beperkt blijft. De ramen in de zijgevel worden in ondoorzichtige materialen uitgevoerd. Er kan geconcludeerd worden dat de hinder naar aanpalende percelen eerder gering blijft.

Als parkeernorm worden bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien. In casu betekent dit 1,5 x 13 parkeerplaatsen, of minstens 21 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet echter slechts 13 parkeerplaatsen, of 1 parkeerplaats per woonentiteit. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat 13 parkeerplaatsen, gelet op de ligging in het centrum van Noorderwijk als lokaal economisch-cultureel knooppunt, voldoende is, kan wel degelijk bijgetreden worden.

De deputatie is van oordeel dat het perceel voldoende draagkracht heeft en dat het ontwerp vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 29 januari 2013 met nummer S/2013/0015 geoordeeld dat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 29 januari 2013 met nummer S/2013/0015 geoordeeld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen en er zijn geen redenen om daar nu anders over te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In hun eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering, de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, evenals de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, van 18 april 2008.

De verzoekende partijen menen dat het project, waarvoor de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, manifest onverenigbaar is met een goede plaatselijke ordening en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

Het project is volgens de verzoekende partijen veel te grootschalig en zij stellen dat zelfs de verwerende partij dit wel erkent, maar het project toch vergunt omwille van de ligging in het dorpscentrum.

De verzoekende partijen zijn het hiermee niet eens en stellen dat de in de bestreden beslissing vermelde vage en algemene beweringen als antwoord op hun aangevoerde concrete bezwaren en argumenten, geen afdoende motivering zijn van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen wijzen er op dat het materiaalgebruik op geen enkele manier de manifeste schaalbreuk met de ernaast gelegen woning kan verhullen: de bebouwingsdichtheid bedraagt nog steeds 86 wooneenheden per hectare, dit is zeven keer groter dan de bebouwingsdichtheid in de ruimere omgeving.

De verzoekende partijen wijzen verder op de gevelbreedte van het gebouw, die schril contrasteert met de gevelbreedte van hun eigen woning.

De verzoekende partijen menen dat de aanpassingen aan het project, gelet op de eerder door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde vergunning, niet tegemoetkomen aan hun bekommernissen met betrekking tot privacy en burenhinder.

De verzoekende partijen stellen dat de overdreven afmetingen, bebouwingsdichtheid en bezettingsgraad, evenals het gegeven dat het project hun woning en tuin als het ware omsingelt, en ook de voorziene terrassen, hun privacy ernstig verstoren.

De verzoekende partijen menen verder dat de verwerende partij niet afdoende rekening houdt met de mobiliteitsimpact van de aanvraag.

Volgens de verzoekende partijen stelt de verwerende partij zelf dat er minstens 21 parkeerplaatsen (zouden) moeten zijn, terwijl er slechts 13 parkeerplaatsen voorzien zijn, hetgeen, volgens de verzoekende partijen, dan ook te weinig is, terwijl de verwerende partij bovendien niet afdoende motiveert waarom 13 parkeerplaatsen voldoende (zouden) zijn.

Verder menen de verzoekende partijen dat de omsingeling van hun woning door het project zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van bezonning.

Ten slotte stellen de verzoekende partijen dat de verwerende partij geen oog heeft voor de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder op hun perceel.

2.

De tussenkomende partij antwoordt dat het niet aan de rechter toekomt om zich bij de beoordeling van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de bevoegde overheid.

De verwijzing naar het arrest van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, van 15 april 2008 is volgens de tussenkomende partij niet dienstig, want de verzoekende partijen lezen dit arrest, volgens de tussenkomende partij, verkeerd.

De tussenkomende partij wijst er op dat de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, alleen heeft geoordeeld dat er (bij de vorige aanvraag) teveel rekening is gehouden met de ruimere omgeving en stelt dat er nu wel rekening is gehouden met het perceel van de verzoekende partijen, door het project aan te passen om aan de verzuchtingen van de verzoekende partijen tegemoet te komen.

Volgens de tussenkomende partij is de motivering van de bestreden beslissing concreet en precies.

De tussenkomende partij verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin Noorderwijk wordt aangeduid als hoofddorp en waar naar kernverdichting kan worden gestreefd.

De tussenkomende partij ontkent niet dat de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft op een grootschalig project, maar stelt, zoals de verwerende partij, dat dit toegelaten is omwille van de ligging in het dorpscentrum.

Verder meent de tussenkomende partij dat de verwerende partij voldoende rekening houdt met de verzuchtingen van de verzoekende partijen: zij wijst er op dat de verzoekende partijen een foutieve vergelijking maken van de gevelbreedte, omdat zij de gevelbreedte van hun woning vergelijken met de totale gevelbreedte van het door de bestreden beslissing vergunde project. Dit is volgens de tussenkomende partij echter niet representatief, omdat het door de bestreden beslissing vergund project betrekking heeft op een hoekperceel en dus een dubbele voorgevel heeft.

De tussenkomende partij wijst er op dat het terras aan de achtergevel van de ■■■ op een afstand van minimaal 9 meter met de perceelsgrens gelegen is en wijst tevens op de plaatsing van een niet-doorlatend scherm voor de terrassen aan de ■■■.

Volgens de tussenkomende partij lijkt inkijk in de woning van de verzoekende partijen niet mogelijk van op de terrassen en inkijk in de tuin van de verzoekende partijen slechts in beperkte mate.

De tussenkomende partij wijst ook op de reeds bestaande hoge afscherming op de perceelsgrens en stelt dat plannen van de bestreden vergunningsbeslissing voorzien in een groenafscherming.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun toelichtende nota dat er volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen sprake is van verdichting vanaf 15 woningen per hectare, maar dat dit motief van verdichting geen argument kan zijn om een vergunning te verlenen voor een appartementsgebouw met een bebouwingsdichtheid van 86 woningen per hectare.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad onderzoekt en beoordeelt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening op basis van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening rekening houdt 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 in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO vermelde aandachtspunten en criteria, op basis waarvan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld moet worden.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid, die daarbij over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

De Raad is alleen bevoegd te onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op basis daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, heeft kunnen beslissen.

2.

De verzoekende partijen stellen al in hun administratief beroepsschrift dat de bebouwingsdichtheid van 86 wooneenheden per hectare disproportioneel groot is in vergelijking met de bebouwingsdichtheid van de omgeving en dat de totale gevelbreedte van het door de bestreden beslissing vergunde gebouw schril contrasteert met de gevelbreedte van hun woning.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag dat de bebouwingsdichtheid in de omgeving "*gemiddeld 16 woningen/ha*" is en "*de vooropgestelde verdichting (daardoor) meer is dan een verviervoudiging van de bebouwingsdichtheid in de omgeving en ... voor een breuk met de onmiddellijke omgeving*" zorgt.

De verwerende partij moet, wanneer zij in de bestreden beslissing afwijkt van dit standpunt, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger beoordelen.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening onder meer als volgt met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de omgeving:

“ ...

Op basis van de luchtfoto's, foto's en kadastrale gegevens kan vastgesteld worden dat in de omgeving voornamelijk eengezinswoningen voorkomen.

... ”

Het gaat hier inderdaad om een grootschalig project, maar het project ligt anderzijds in het dorpscentrum waar een grotere dichtheid kan worden toegestaan, en reeds toegestaan is, gegeven de verscheidene appartementsgebouwen in de omgeving.

De draagkracht van het terrein wordt door de aanvraag niet overschreden. De afstandsnorm van drie meter t.o.v. de perceelsgrenzen wordt ruimschoots gerespecteerd.

Er is op perceelsniveau voldoende laag- en hoogstammig groen mogelijk, zowel aan de straatzijde, als in de tuinzone. Hierdoor kan in een verdere versterking van de reeds aanwezige natuurlijke buffer met de onmiddellijke omgeving voorzien worden. Een verdere versnippering van het buitengebied wordt vermeden doordat de woonbehoefte geconcentreerd kan opgevangen worden in de kern. Er is voldoende open ruimte op het perceel voorzien om de leefbaarheid optimaal te garanderen zonder de onmiddellijke omgeving te verstoren.

Het appartementsgebouw geeft het uitzicht van uit aparte woonentiteiten te bestaan in gesloten en half open verband op de gebruikelijke bouwlijn en toont daarom niet als één zwaar geheel. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende stijlen en materialen om te komen tot een gedifferentieerde gevel. Zodoende vormt dit gebouw een antwoord op de geleidelijke overgang van de verdichte kern naar de meer heterogene bebouwing van de [] en de [].

... ”

Uit deze motivering blijkt dat de verwerende partij wel degelijk de “grootschaligheid” van het project erkent, maar beslist dat de ligging in het dorpscentrum een grotere dichtheid toelaat, onder andere omdat er in de omgeving al verscheidene andere appartementsgebouwen staan.

Het door de bestreden beslissing vergund project heeft betrekking op een hoekperceel, met een voorgevel van ongeveer 30 meter langs de [] en een hierbij aansluitende gevel langs de [] van eveneens ongeveer 30 meter, een nokhoogte van 10,62 meter en 13 appartementen.

De Raad vindt in de bestreden beslissing geen enkele motivering terug met betrekking tot de bebouwingsdichtheid, alhoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag duidelijk stelt dat de bebouwingsdichtheid van het door de bestreden beslissing vergunde project een vervijfvoudiging betekent ten opzichte van de bebouwingsdichtheid in de omgeving.

De stelling in de bestreden beslissing dat in een dorpscentrum “een grotere dichtheid” kan worden toegestaan, zonder in concreto te onderzoeken hoeveel de bebouwingsdichtheid van het project precies bedraagt, is geen redelijke beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien blijkt uit de foto's van de omgeving in het administratief dossier niet dat er projecten met een dergelijke voorgevelbreedte en omvang bestaan. De verwerende partij kan dan ook niet zonder meer verwijzen naar (kleinschaliger) vergunde appartementsgebouwen in de omgeving.

Ook de motivering van de verwerende partij met betrekking tot de draagkracht van het terrein en het voorzien van voldoende groen en open ruimte op het terrein, zonder dit concreet te omschrijven of te vergelijken met de onmiddellijke en ruimere omgeving, kan niet gelden als een afdoende motivering van de bestreden beslissing.

De loutere stelling dat “een verdere versnippering van het buitengebied wordt vermeden doordat de woonbehoefte geconcentreerd kan opgevangen worden in de kern” kan niet leiden tot de conclusie dat het vergunnen van een project met een hoogte van ongeveer 10,50 meter en een voorgevelbreedte van 2 x 30 meter verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, minstens concludeert de verwerende partij dit niet redelijk en/of zorgvuldig.

3.

De verzoekende partijen stellen al in hun administratief beroepsschrift dat de afmetingen, de bebouwingsdichtheid en de bezettingsgraad van het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, hun privacy ernstig verstoort door inkijk in hun woning en tuin.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beaamt deze hinder in zijn verslag en stelt dat er zich “*drie terrassen en veel raamopeningen op relatief beperkte afstand tot aanpalende tuin*” bevinden.

De verwerende partij moet, wanneer zij in de bestreden beslissing afwijkt van dit standpunt, de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger beoordelen.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij met betrekking tot de hinder voor de verzoekende partijen:

“ ...

Langs de tuinzijde wordt op de eerste verdieping één relatief klein terras voorzien voor een appartement aan de zijde van de [REDACTED]. Op de tweede verdieping worden er twee terrassen voorzien voor appartementen gelegen aan de zijde van de [REDACTED], waarbij deze terrassen worden afgeschermd met een scherm van 1,80 meter hoog. Deze terrassen bevinden zich bovendien op een aanzienlijke afstand van de perceelsgrens waardoor de inkijk op de tuin van de linkerbuur zeer beperkt blijft. De ramen in de zijgevel worden in ondoorzichtige materialen uitgevoerd. Er kan geconcludeerd worden dat de hinder naar aanpalende percelen eerder gering blijft.

... ”

Uit de plannen en uit het door de verzoekende partijen voorgelegd fotomateriaal blijkt dat de combinatie van de hoogte van het project met de specifieke inplanting van de woning en de tuin van de verzoekende partijen én het gegeven dat het project betrekking heeft op een hoekperceel, er toe leidt dat de verwerende partij niet kan beweren dat de inkijk zeer beperkt blijft.

De verwerende partij beperkt de bespreking en/of beoordeling hiervan immers tot de tuin van de verzoekende partijen, terwijl uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte simulaties blijkt dat de verwerende partij minstens (ook) de mogelijke hinder in de woonkamer moet beoordelen en/of bespreken.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen terecht stellen dat het scherm van 1,80 meter hoogte, dat één van de terrassen op de tweede verdieping afschermt, alleen aan de zijkant van het terras gelegen is (hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing niet vermeldt).

De verwerende partij kan dan ook, omwille van de inplanting van het project en de hoogte ervan, niet in alle redelijkheid vaststellen dat de inkijk vanuit deze terrassen “zeer beperkt blijft”.

Ook verduidelijkt de verwerende partij niet wat zij bedoelt met een “aanzienlijke afstand van de perceelsgrens” tot de terrassen.

De afstand tussen het door de bestreden beslissing vergunde project en het aanpalend perceel is nochtans essentieel voor de beoordeling van de hinderaspecten.

Uit de vermelding alleen, in de bestreden beslissing, dat het terras voor het appartement op de eerste verdieping aan de ■■■ “relatief klein” is, blijkt niet dat de verwerende partij de effectieve inkijkhinder beoordeelt.

Over de verwijzing, door de tussenkomende partijen, naar een groenscherm dat de inkijk zou vermijden, en naar de bestaande afsluiting, vindt de Raad niets terug in de motivering van de bestreden beslissing, evenmin als enige verwijzing naar een ruimtelijk structuurplan.

De Raad oordeelt dan ook dat de in de bestreden beslissing vermelde overwegingen niet kunnen gelden als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partijen, dat onmiddellijk paalt aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Het middel is dan ook gegrond.

B. Overige middelen

De Raad onderzoekt de overige middelen niet omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 25 maart 2010, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij binnen een termijn van 3 maanden vanaf de betekening van dit arrest een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juli 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS