

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0057 van 12 mei 2015
in de zaak 1415/0239/SA/3/0230

In zake: mevrouw **Tessa CHRISTIAENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ilse CUYPERS en Sarah JACOBS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, B101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 december 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Dirk BEYLEMANS, rechtsvoorganger van de verzoekende partij, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 15 maart 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de bvba ROCADE, hierna de aanvrager genoemd, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 7 appartementen en 4 garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2880 Bornem, Albertstraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 720/B5, 720/C5 en 720/T5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 28 april 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Tariq PELS die loco advocaten Ilse CUYPERS en Sarah JACOBS verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Veronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van 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 30 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 7 appartementen en 3 garages”*.

Het ontvangstbewijs van de aanvraag en de stukken van het openbaar onderzoek vermelden als voorwerp van de aanvraag het *“slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van 7 appartementen met 3 garages”*. Volgens de bij de aanvraag gevoegde plannen bestaat het voorwerp van de aanvraag evenwel uit het slopen van bestaande bebouwing (woning, handelspand en garages) en het bouwen van zeven appartementen met vier garages.

De aanvraag heeft volgens het aanvraagformulier betrekking op percelen gelegen te 2880 Bornem, Albertstraat 2, afdeling 1, sectie B, nummers 720B5 en C5. Het ontvangstbewijs van de aanvraag, de stukken van het openbaar onderzoek en de adviesvragen vermelden ook het kadastraal perceelnummer 720T5. Uit nazicht van de plannen blijkt de aanvraag evenzeer betrekking te hebben op vermeld (kadastraal) perceel.

De percelen zijn momenteel bebouwd met een woning/café met een klassiek profiel onder zadeldak en een aantal aansluitende garages onder plat dak. Tussen vermelde garages en het eerstvolgende gebouw is een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd. De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van een meergezinswoning met drie bouwlagen. Vermelde erfdienstbaarheid blijft behouden in de vorm van een overbouwde doorrit.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan Mechelen gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de contouren van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, gehouden van 20 januari 2010 tot en met 19 februari 2010, werd één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de rechtsvoorganger van de verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente Bornem verleent op 15 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Telenet verleent op 22 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies.

Eandis verleent op 8 februari 2010 een gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het betreft een eigendom bebouwd met een handelspan en bouwvallige garages, op de hoek van de Nieuwe Kouterstraat en de Albertstraat, in de dorpskern met in de omgeving overwegend andere aangesloten woongebouwen met klassiek bouwprofiel...

Door de reeds bestaande bebouwingen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde aanvraag, slopen bestaande bebouwing en bouwen van 7 appartementen met 3 garages, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Het ontwerp volgt de kroonlijst van de aanpalende gebouwen.

Gelet op de complexe perceelsvorm, en er wordt gestreefd naar een optimale invulling een aanpassing, aansluiting aan de omringende gebouwen.

De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht indien de ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7, uitgevend op perceel 720W2 niet uitgevoerd worden.

Het terras bij appartement 4 en 7 aan de zuidelijke zijde kan niet toegestaan worden. De privacy van derden wordt in gevaar gebracht.

Terrassen kunnen enkel voorzien worden op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Het terras wordt voorzien op 20cm van de linker perceelsgrens...

Riolering

Het ontwerp voorziet 3 aansluitingen op de riolering.

Er kunnen maar 2 aansluitingen voorzien worden. Enerzijds dient de bestaande aansluiting van het bestaande gebouw op de hoek van de Nieuwe Kouterstaat en de Albertstraat gebruikt te worden. En anderzijds kan een nieuwe aansluiting voorzien worden ter hoogte van de linkse traphal. Hier dient ook de aansluiting van het regenwater voorzien te worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem verleent op 15 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager mits naleving van de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekent de rechtsvoorganger van de verzoekende partij op 21 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep handhaaft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem op 3 mei 2010 zijn eerder ingenomen standpunt van 15 maart 2010.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de vergunning te weigeren op basis van de volgende motieven:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van het bouwen van een meergezinswoning.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Het betreft een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dichtgebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

De draagkracht wordt overschreden daar de oppervlakte van het perceel slechts 216m² bedraagt en hierop 7 appartementen en 4 garages worden gerealiseerd. Deze oppervlakte wordt aanzien als een grootte-orde die bestemd is voor een kleine rijwoning. In casu worden hier echter 7 appartementen voorzien zonder een bruikbare buitenruimte. Het voorliggend ontwerp met het overmatige bouwprogramma leidt er toe dat men dient te bouwen in de hoogte waarbij men hoegenaamd geen rekening houdt met de naastliggende percelen. Dit geeft als resultaat dat de rechts aanpalende buur bij voorliggend ontwerp een linker scheidsmuur heeft van 5m hoog aan het terras op de eerste verdieping. Hierbij wordt in het ontwerp dan ook nog ramen voorzien in de scheidsmuur die zicht geven op het terras van de rechtsaanpalende buur. Het voorliggend ontwerp overtreedt manifest het burgerlijk wetboek naar lichten en zichten. Het bezwaar van de beroeper wordt weerhouden dat dit perceel wordt ingesloten door voorliggend ontwerp zodat het rechtsaanpalende perceel geheel wordt ontnomen van zichten en grotendeels van het zonlicht. Om het ontwerp vergunbaar te maken heeft de gemeente Bornem de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m⁹⁰ van de perceelsgrenzen geschrapt. Dit houdt echter een essentiële wijziging van het plan in. Het voorliggend ontwerp past zich naar bouwprofiel niet aan naar de omgeving. Het voorziene bouwprogramma is te zwaar voor het betreffende perceel. Het voorliggend ontwerp is gelet op de plaatselijke toestand ruimtelijk niet aanvaardbaar

...”

Na de hoorzitting van 7 juni 2010 beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en mits naleving van de voorwaarden zoals vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem. Zij motiveert dit als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Het betreft een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dichtgebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel 720/W2. De ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van de aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden.

Het standpunt van de gemeente wordt uitdrukkelijk bijgetreden. De gemeente Bornem heeft de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrenzen geschrapt.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente dat het hier een complexe perceelsvorm betreft en er in het voorliggend ontwerp gestreefd is naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. Derhalve is het voorliggend ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden uitdrukkelijk bijgetreden.

...

De rechtsvoorganger van de verzoekende partij dient tegen deze beslissing op 29 juli 2010 bij de Raad een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging in.

De Raad heeft de vordering tot schorsing met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0079 afgewezen maar heeft de bestreden beslissing wel vernietigd met het arrest van 26 november 2013 met nummer A/2013/0691. De verwerende partij werd bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de rechtsvoorganger van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden na de betekening van het arrest.

De aanvrager van de vergunning tekent tegen het vernietigingsarrest van de Raad op 6 januari 2014 een cassatieberoep aan bij de Raad van State. Het cassatieberoep wordt door de Raad van State verworpen met een arrest van 2 juli 2014 met nummer 227.966.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 4 september 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Gevolgen van de beslissing

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

Gelet op de uitspraak van de Raad stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor om de beslissing aan te passen met volgende motivering:

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Het betreft een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dicht gebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2^de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

De draagkracht wordt overschreden daar de oppervlakte van het perceel slechts 216m² bedraagt en hierop 7 appartementen en 4 garages worden gerealiseerd. Deze oppervlakte wordt aanzien als een grootteorde die bestemd is voor een kleine rijwoning. In casu worden hier echter 7 appartementen voorzien zonder een bruikbare buitenruimte.

Bovendien worden er slechts 4 parkeerplaatsen voorzien. Buiten de kern gelegen, wordt een norm van 1,5 parkeerplaats per woongegelegenheid als algemeen aanvaardbaar aanzien. Zelfs in de centrumgebieden dient gestreefd te worden naar minstens 1 parkeerplaats per woongegelegenheid. Deze norm wordt zelfs niet gehaald. De inbreng van voldoende parkeermogelijkheid op eigen terrein is gewenst en zelfs noodzakelijk om de parkeerproblematiek in de nabijheid te beperken. Men kan stellen dat door het ontbreken van een parkeergelegenheid op het eigen terrein, de ruimtelijke draagkracht van het betrokken perceel dreigt overschreden te worden.

Het voorliggend ontwerp met het overmatige bouwprogramma leidt er toe dat men dient te bouwen in de hoogte waarbij men hoegenaamd geen rekening houdt met de naastliggende percelen. Dit geeft als resultaat dat de rechts aanpalende buur bij voorliggend ontwerp een linker scheidsmuur heeft van 5m hoog aan het terras op de eerste verdieping. Hierbij wordt in het ontwerp dan ook nog ramen voorzien in de scheidsmuur die zicht geven op het terras van de rechts aanpalende buur. Het voorliggend ontwerp overtreedt manifest het burgerlijk wetboek naar lichten en zichten. Het bezwaar van de beroeper wordt weerhouden dat dit perceel wordt ingesloten door voorliggend ontwerp zodat het rechts aanpalende perceel geheel wordt ontnomen van zichten en grotendeels van het zonlicht.

Om het ontwerp vergunbaar te maken heeft de gemeente Bornem de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrenzen geschraapt. Deze wijzigingen komen de leefkwaliteit van de woongegelegenheden niet ten goede. Elke woongegelegenheid moet beschikken over voldoende buitenruimte.

Het voorliggend ontwerp past zich naar bouwprofiel niet aan naar de omgeving. Het voorziene bouwprogramma is te zwaar voor het betreffende perceel. Het voorliggend ontwerp is gelet op de plaatselijke toestand ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Voorstel nieuwe beslissing:

Weigering, draagkracht perceel wordt overschreden.

...

Na de hoorzitting van 9 september 2014 beslist de verwerende partij op 11 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de

kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheersplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

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

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

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

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2^de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op de gelijkvloerse verdieping een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel 720/W2. De ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van de aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden. De ramen in de scheimuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrenzen dienen te worden geschrapt. Hierdoor zal de privacy van de aanpalende toenemen. Om inkijk te hebben op hét terras moet men gericht te werk gaan. In een stedelijke omgeving dient men echter enige tolerantie naar privacy en inkijk aan te nemen.

Het perceel heeft een complexe vorm, maar in voorliggend ontwerp is er gestreefd naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. De bouwhoogte en het gabarit komen overeen met de in de omgeving voorkomende appartementsgebouwen. Het staatbeeld zal hier ten goede komen, vermits de wachtgevel hiermee zal verdwijnen.

Binnen de gemeente is er nood aan kleinere woningen, de aanvraag speelt hier op in. De wooneenheden kunnen voldoende licht en lucht ontvangen.

De mobiliteitsimpact zal beperkt blijven. Er worden 4 garages voorzien, op 300m van de aanvraag bevindt zich een publieke parking, zodat men kan stellen dat de wagens niet zullen worden afgewenteld op het openbaar domein. Bovendien is het station dicht in de buurt.

Derhalve is het voorliggend ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

Uit de uitvoerige uiteenzetting m.b.t. het belang van verzoekende partij onder randnummers 4-11 bleek reeds genoegzaam dat zij onmiddellijk ernstige, persoonlijke en concrete nadelen zal ondervinden indien de door het bestreden besluit vergunde werken worden uitgevoerd. De uiteenzetting m.b.t. het belang en het aldaar gebruikte fotomateriaal dient derhalve als integraal hernomen beschouwd te worden. (stuk 7-10- Het is vaste rechtspraak van Uw Raad dat verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens dient aan te duiden waaruit de ernst van het persoonlijk nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen.

36.

Verzoekende partij zal ten gevolge van het de uitvoering van het bestreden besluit dd. 11 september 2014 onmiddellijk ernstige en persoonlijke nadelen ondervinden op verschillende vlakken:

1) visuele hinder:

- Het appartement van verzoekende partij is direct aanpalend aan de vergunde werken (herneming: randnummer 6)
- Daar de gemene muur maar liefst 4 meter (!) wordt opgetrokken zal verzoekende partij onmiddellijk enorme zichtschaad ondergaan:
 - Het open zicht vanuit de slaapkamer, de keuken en het terras wordt over een lengte van 34,54 meter volledig dichtgebouwd.
 - Dit "kooieffect" blijkt ten overvloede uit de simulatiefoto op pg. 6 (herneming randnummer 7)
- Er is sprake van een ernstig verlies aan natuurlijk binnenkomend licht vanaf het terras van de verzoekende partij. Zowel op het terras, in de keuken als in de slaapkamer is er sprake van een ernstig verlies aan zonlicht. (herneming randnummer 8)

2) aantasting van het gebruiksgenot en de leefbaarheid van het appartement:

- De leefbaarheid en het gebruiksgenot van het appartementsgebouw van verzoekende partij wordt ernstig aangetast:
 - Haar terras zal volledig ingesloten worden met een "kooieffect" tot gevolg
 - Elk open zicht vanop de eerste verdieping (terras, keuken en slaapkamer) wordt aan de verzoekende partij volledig ontnomen.
 - Er is sprake van een ernstig verlies aan zonlicht via het terras voor verzoekende partij. Op de eerste verdieping zal geen natuurlijk licht meer kunnen binnenkomen. (herneming randnummer 9)

3) waardevermindering:

- Indien de conform het bestreden besluit vergunde werken worden uitgevoerd, zal er zich onmiddellijk een substantiële waardevermindering van het perceel voordoen. Het terras verliest elk nut en hiermee ook haar waarde. (herneming randnummer 10)

37.

Verzoekende partij brengt alhier concrete en precieze gegevens aan waaruit blijkt dat de leefbaarheid en het gebruiksgenot van haar woning ernstig zal worden aangetast. In deze kan ook verwezen worden naar het arrest van de Raad van State dd. 10 maart 2004, nr. 129.116, GRYSOLLE e.a. waarbij de Raad oordeelde dat:...

Verzoekende partij beseft wel dat zij geen subjectief recht heeft op een ongewijzigde woonomgeving en een normale stedelijke evolutie dient te aanvaarden. Doch neemt dit niet weg dat de wijze waarop een bouwwerk wordt ontworpen een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de goede ruimtelijke en plaatselijke ordening:

"Betwistingen omtrent zgn. "lichten en zichten" (artt. 675 e.v. B.W.) en het evenwicht tussen de erven (art. 544 B.W.) zijn geschillen over burgerlijke rechten en behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet bij uitsluiting tot de bevoegdheid van de rechtbanken. Stedenbouwkundige vergunningen worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten. Dit neemt niet weg dat de wijze waarop een bouwwerk wordt ontworpen een wezenlijk onderdeel uitmaakt van de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning met de goede plaatselijke ordening."(zie o.a.: RvS 24 juni 2008, nr. 184.524, MAFFHYS e.a.)

Verzoekende partij beseft tevens dat bijkomende bebouwing ter hoogte van het aanpalende perceel niet kan uitgesloten worden. Evenwel dient daarbij steeds de goede ruimtelijke ordening te worden gerespecteerd. De bestreden beslissing voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

"Wanneer de bevoegde overheid over een bouwaanvraag uitspraak doet, treedt zij op (.) als bestuursoverheid om te beslissen, door het geven of het weigeren van de bouwvergunning, of een bepaalde wijze van uitoefenen van dat recht al dan niet verenigbaar is met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen." (zie o.a.: RvS 19 mei 1994, nr. 47.503, LAURENT.)

Het bouwwerk staat volledig in wanverhouding met de bestaande bebouwing. Het appartement van verzoekende partij wordt niet alleen volledig in de schaduw gezet, ook het uitzicht dat verzoekende partij heeft van op haar terras en vanuit haar keuken en slaapkamer wordt volledig ontnomen.

Het nadeel van verzoekende partij is dan ook ernstig. Een schorsing van het bestreden besluit dd. 11 september 2014 dringt zich op.

IV.1.2. het ernstig nadeel is moeilijk te herstellen

Doorheen het verzoekschrift bleek reeds dat het vergunde appartementencomplex een zeer grote impact zal hebben op de persoonlijke leefomgeving van verzoekende partij. Bovendien heeft het project een zeer grote omvang: de neerplanting van een heus appartementencomplex. Voor particulieren — zoals ook verzoekende partij - is in het verleden reeds gebleken dat het zeer moeilijk, de facto onmogelijk, is om na een vernietigingsarrest door Uw Raad te bekomen dat een constructie van zodanige omvang het appartementencomplex - wordt afgebroken. Uw Raad, evenals de Raad van State, oordeelde al dat de onzekerheid inzake mogelijke afbraak nadat de verzoekende partij over (zie o.a.: RvVb 19 maart 2013, nr. S/2013/0045 in de zaak met nr. 1213/0146/SA/3/0128 en RvVb 28 mei 2013, nr. S/2013/0144 in de zaak met nr. 1213/0255/SA/3/0325.)

Gezien een loutere annulatieprocedure geen schorsend effect heeft op de uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning, is de kans reëel dat de vergunningshouder de werken zal starten zonder het arrest af te wachten inzake de annulatievordering met de nodige ernstige gevolgen voor verzoekende partij en haar gehele leefomgeving tot gevolg.

Verzoekende partij is slechts een "kleine particulier" die tegen een "grote speler" - BVBA Rocade - moet proberen opboksen. Op de website van BVBA Rocade valt immers te lezen dat de vennootschap binnen de Gemeente Bornem reeds meerdere vastgoedprojecten op haar naam heeft staan:

- Bornem - Breevenpoort
- Bornem - Allemanshof
- Bornem - De Pastorie
- Bornem - Damasius.

Zie hiervoor: <http://rocade.be/projecten/>.

De aanvrager heeft dus reeds een voet aan de grond op het grondgebied van de Gemeente Bornem.

Het feit dat de ernstige nadelen zeer moeilijk herstelbaar zullen zijn voor verzoekende partij, blijkt uit het gegeven dat Deputatie van de Provincie Antwerpen reeds twee maal - op 10 juni 2010 en 11 september 2014 - onwettig aan BVBA Rocade een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend. (stuk 1 en stuk 31) Het tweede Deputatiebesluit dd. 11 september 2014 is een exacte kopie van het eerste

Deputatiebesluit dd. 10 juni 2010, waarbij totaal geen rekening wordt gehouden met het tussengekomen arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze "vrijgeleide" die BVBA Rocade reeds twee maal heeft verkregen van de Deputatie van de Provincie Antwerpen versterkt de moeilijkheden waarmee verzoekende partij zich - na een annulatiearrest - potentieel mee zal geconfronteerd zien om de daadwerkelijke afbraak te vorderen van de uitgevoerde werken. BVBA Rocade zal zich immers gesteund zien door de voor haar positieve - doch onwettige besluiten.

Hierdoor dienen de door verzoekende partijen aangevoerde nadelen als moeilijk te herstellen ernstige nadelen worden beschouwd. Er is sprake van een "MTHEN".

Derhalve vraagt verzoekende partij Uw Raad om het bestreden besluit dd. 11 september 2014, waarbij aan de heer Bart Verstraeten namens BVBA Rocade een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en voor het bouwen van 7 appartementen en 4 garages op het perceel gelegen Albertstraat 2/GVL, Albertstraat 2/A1, Albertstraat 2/B1, Albertstraat 2/C1, Albertstraat 2/A2, Albertstraat 2/B2 en Albertstraat 2/C2 en met als kadastrale omschrijving Afd. 1, Sectie B nr. 720/B5, nr. 720/C5 en nr. 720/T5, te schorsen. Hieronder blijkt dat ook aan de tweede voorwaarde voor de schorsing is voldaan, nl. ernstige en gegronde middelen die een vernietiging van het bestreden besluit dd. 11 september 2014 verantwoorden. (IV.2.)

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat zij ten gevolge van de uitvoering van de bestreden beslissing ernstige en persoonlijke nadelen zal ondervinden op verschillende vlakken, waaronder visuele hinder en zichtschade vanuit haar slaapkamer, de keuken en het terras. Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel wijst verzoekende partij tevens op de aantasting van het gebruiksgenot en de leefbaarheid van het appartement (leefruimte, keuken, terras en slaapkamer). Daarnaast meent verzoekende partij dat de uitvoering van de bestreden beslissing een substantiële waardevermindering van haar perceel met zich zal meebrengen. Verzoekende partij meent tot slot dat het zeer moeilijk zal zijn om het project van de aanvraag later te laten afbreken.

Vooreerst merkt verwerende partij op dat zowel de aanvraag als het perceel van verzoekende partij gelegen zijn in de dorpskern van Bornem en dus in een voor woningbouw bestemd gebied waarvoor, bij gebreke aan een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, geen bijzondere stedenbouwkundige voorschriften gelden. In een dergelijk gebied moet van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun privacy, leefomgeving en woongenot. Het is aan de verzoekende partij om het verbreken van dit relatieve evenwicht aan te tonen.

De verzoekende partij voert aan dat haar zicht vanuit het terras, keuken en slaapkamer ontnomen wordt. Verwerende partij stelt vast dat verzoekende partij vandaag de dag vanop haar terras en keuken reeds gedeeltelijk zicht heeft op een blinde muur. Verzoekende partij heeft m.a.w. thans evenmin een open en ruimtelijk zicht. Bovendien is het uitkijken op een muur in de kern van een dorp niet uitzonderlijk. Het uitkijken op een muur vanuit de slaapkamer kan evenmin als een ernstig nadeel beschouwd worden gelet op de functie van deze kamer.

Verwerende partij wijst erop dat de aanvraag gelegen is op de hoek van de Nieuwe Kouterstraat en de Alberstraat in de dorpskern van Bornem met in de omgeving overwegend andere aangesloten woongebouwen met een klassiek bouwprofiel. Volgens Uw Raad is een uitzicht op een muur in een kerngebied met gesloten bebouwing niet uitzonderlijk.

In de mate dat verzoekende partij meent er sprake is van ernstig verlies aan zonlicht, stelt verwerende partij vast dat dit verlies aan natuurlijke lichtinval op geen enkele manier aannemelijk wordt gemaakt door verzoekende partij. Door verzoekende partij worden hieromtrent geen afdoende gegevens, documenten, simulaties en/of studies bijgebracht. De verzoekende partij voert verder aan dat haar appartement ingevolge het bestreden besluit een substantiële waardevermindering zal ondergaan. Dit mindergenot, waaromtrent de verzoekende partij overigens niet de minste concrete gegevens verschaft, kan dan ook niet met goed gevolg ingeroepen worden als een ernstig nadeel aangezien dit een financieel nadeel is dat principieel herstelbaar is.

Verzoekende partij verwijst eveneens naar de onwettigheid van de bestreden beslissing als moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Volgens rechtspraak van Uw Raad kan de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing - quod non - op zich niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden aangemerkt.

Het loutere feit dat het na een vernietiging - quod non - misschien niet evident zal zijn om de constructie af te breken, kan bezwaarlijk volstaan om de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel te onderbouwen. Verwerende partij kan in dit verband verwijzen naar rechtspraak van Uw Raad betreffende procedures waarin werd voorgehouden dat de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel gelegen zou zijn in het feit dat het moeilijk zou zijn de afbraak van het gebouw te bekomen.

Uw Raad oordeelde in dit verband dat het feit dat wordt voorgehouden dat na realisatie van de aanvraag, 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.

En nog:...

Tot slot stelt verwerende partij vast dat verzoekende partij in hoofdzaak dezelfde moeilijk te herstellen ernstige nadelen aanvoert als deze die in de vorige procedure - bij Uw Raad gekend onder het rolnummer 2010/0666/SA/3/0617 - werden opgeworpen. Bij arrest van 18 april 2012 werd door Uw Raad geoordeeld dat er geen moeilijk te herstellen ernstige nadelen voorhanden waren. De vordering tot schorsing werd door Uw Raad bijgevolg verworpen. (stuk 15)

Ook ditmaal dient volgens verwerende partij de vordering tot schorsing bij gebrek aan ernstige middelen, minstens bij gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel, worden verworpen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, voert de verzoekende partij aan dat zij door het optrekken van een gemene muur van 4m hoog zal worden geconfronteerd met ernstige visuele hinder, de inval van natuurlijk licht in ernstige mate zal worden gereduceerd en het gebruiksgenot en de leefbaarheid van haar appartement ernstig zal worden aangetast. Hierdoor zal het perceel substantieel in waarde verminderen.

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

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

3.

De voorgelegde stukken, met name een fotoreportage van haar woning en terras, een zonlichtstudie en een simulatie, maken voldoende concreet en precies aannemelijk dat het geplande project een ernstige impact zal hebben op de woonkwaliteit van de verzoekende partij

die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Uit de fotoreportage blijkt dat de verzoekende partij op heden uitzicht heeft vanaf de linkerzijde van haar terras op de Albertstraat en dat via de open linkerzijde van het terras zonlicht binnenvalt in de keuken en de gang. De bijgevoegde simulatie toont aan dat het actuele uitzicht door het met 4 meter optrekken van de linkse gemene muur volledig verdwijnt. De verzoekende partij zal van op haar terras en vanuit de keuken ook wat de linkerzijde betreft moeten uitkijken op een blinde gevel en zal haar terras volledig zijn ingesloten. De bijgevoegde foto's, zonlichtstudie en simulatie maken ook aannemelijk dat het optrekken van de gemene muur een ernstige impact zal hebben op de lichtinval in de keuken en gang en op de bezonning van het terras van de verzoekende partij.

De Raad is dan ook van oordeel dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, daadwerkelijk wordt verbroken ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

4.

De verzoekende partij maakt daarnaast voldoende aannemelijk dat het ernstig bevonden nadeel, gegeven de concrete omstandigheden van het dossier, evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Ernstige middelen- eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 1.1.4., 4.3.1., §1, 1°, a) en b) en 4.3.1., §2 VCRO, van artikel 5.1.0 en artikel 19 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel. Dit licht ze als volgt toe:

“ ...

In casu vergunt het bestreden besluit dd. 11 september 2014 de bouw van een appartementsgebouw van 3 volwaardige bouwlagen tegen de perceelsgrens met verzoekende partij, derwijze dat de gemene muur aanzienlijk wordt verhoogd en verlengd waardoor verzoekende partij op onduidbare wijze wordt beroofd van licht, uitzicht en bezonning. Het staat vast dat zulk gebouw qua visueel-vormelijke elementen en ruimtegebruik afwijkt van de bestaande omgeving.

51

Wat betreft de hinderaspecten inzake lichten en zichten en wat betreft het gebruiksgenot kan nogmaals verwezen worden naar het feit dat verzoekende partij achteraan haar

perceel beroofd wordt van een open zicht en volledig ingesloten wordt door het aanzienlijk optrekken van de bestaande gemene muur waardoor de leefbaarheid en het gebruiksgenot van de woning van verzoekende partij wordt aangetast alsook een aanzienlijke vermindering van lichtinval wordt gecreëerd.

Het appartementsgebouw zal, gelet op de hoogte en diepte, een ernstig verlies aan zonlicht veroorzaken, zowel in de leefruimte, de keuken als het terras van verzoekende partij. De omvang van het gebouw is immers aanzienlijk (bebouwde oppervlakte van 216 m², een nokhoogte van 11,38 m, een kroonlijsthoogte van 8,02m).

Het appartement van verzoekende partij ontvangt thans zonlicht vanaf +/- 7.30u tot in de late namiddag. Door de vergunde werken wordt de lichtinval van de zon volledig beperkt. Langs de zijde van het terras kan het zonlicht het appartement niet meer bereiken.

Daarnaast wordt ook het open zicht van verzoekende partij volledig ontnomen. Verzoekende partij kijkt thans vanuit haar terras, keuken en slaapkamer uit op een straat met een aantal villa's aan de Albertstraat. Door de geplande werken zal dit open zicht aan de Albertstraat over een lengte van 34,54 m volledig worden dichtgebouwd.

Zoals reeds gezegd zal het bouwwerk voor verzoekende partij een gevoel van volledige ingeslotenheid en claustrofobie wekken. Studie van de simulatiefoto op pagina 6 toont voldoende aan dat elke normale burger bij een dergelijke constructie onderhevig zal haar aan dergelijke gewaarwordingen. Haar lichten en zichten worden hem op de eerste verdieping immers volledig ontnomen. Haar eerste verdieping zal na de werken volledig omringd haar door een hoge muur. Hiermee wordt het effect van een 'kooi' gecreëerd hetgeen uiteraard niet overeenstemt met het gewoon gebruiksgenot dat men in redelijkheid mag verwachten van een woning.

52.

Met alle voorgaande hinderlijke elementen werd in het bestreden besluit dd. 11 september 2014 geen rekening gehouden. De Deputatie volgt blindelings het standpunt van de gemeente dat het om een "complexe perceelsvorm" gaat en dat er in het voorliggend ontwerp gestreefd is naar een "optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen". Derhalve acht de Deputatie het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar. De summier "motivering" van de Deputatie luidt als volgt:...

Door te oordelen dat gelet op de complexe perceelsvorm, er wordt gestreefd naar een optimale invulling, aanpassing en aansluiting aan de omringende gebouwen, heeft de Deputatie de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en heeft zij geen oog gehad voor de gevolgen ten aanzien van de onmiddellijke omgeving. Derhalve is haar besluit niet deugdelijk.

De beoordeling van de verenigbaarheid impliceert immers een nauwkeurige en concrete controle op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van het bouwwerk op de levensomstandigheden van de wijk en de onmiddellijke omgeving. Van deze beoordeling ontbreekt elk spoor.

Hiermee staat ook vast dat de "configuratie en de reeds aanwezige bebouwing" niet of niet afdoende onderzocht is en dat de motivering van het besluit niet consistent, niet pertinent noch draagkrachtig is. Stellen dat "de bouwhoogte en het gabarit overeenkomt met de in de omgeving voorkomende appartementsgebouwen" is een onvolledige, misleidende en onjuiste beoordeling nu hierboven is komen vast te staan dat het aanpalende duplexappartement van verzoekende partij niet overeenstemt qua bouwhoogte, bouwprofiel (gabarit) en bouwvolume.

In casu staat vast dat ook het bouwvolume en de inplanting van het appartementsgebouw, i.t.t. waar de Deputatie vanuit gaat in het bestreden besluit, helemaal niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving, die in de eerste

plaats wordt bepaald door de aanwezigheid van de aanpalende woning van verzoekende partij.

Het duplexappartement van verzoekende partij, dat nu een uitzicht heeft op de Albertstraat, wordt volledig ingesloten door het appartementsgebouw. Aangezien de achterkant van het appartement reeds uitgeeft op een andere blinde muur, gaat de Deputatie totaal voorbij aan het feit dat lichtinval in het appartement van verzoekende partij volledig wordt ontnomen. Het nieuwe appartementsgebouw vormt aldus i.t.t. de conclusie van het bestreden besluit, hoegenaamd geen optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen, integendeel.

53.

Het materiaalgebruik van de te verhogen en te verlengen gemene muur wordt bovendien op geen enkele wijze verduidelijkt, laat staan opgelegd. Ook de bouwstijl en de te gebruiken materialen passen niet in de Albertstraat.

...

55

De Deputatie van de Provincie Antwerpen kon in alle redelijkheid niet tot het besluit komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken geen schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening, gelet op de ongewone en onaanvaardbare hoogte van de gemene muur, rekening houdend met de plaatselijke toestand, en de daaruit voortvloeiende hinder voor de aanpalende woning van verzoekende partij.

In casu blijkt uit de bestreden beslissing dat de Deputatie zonder kennis van alle relevante gegevens tot een beslissing is gekomen. De bestreden beslissing schendt dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel.

56

De toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in de gegeven omstandigheden dient dan ook aanzien te worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen.

57.

Zoals hierboven reeds werd aangetoond wordt door de Raad van State aanvaard dat de vergunningverlenende overheid er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening mee houden dat de aanvraag geen onevenredige stedenbouwkundige hinder veroorzaakt voor de burelen, in casu verzoekende partij.

De vergunning schendt dan ook manifest de formele én materiële motiveringsplicht. De beslissing is niet afdoende draagkrachtig noch pertinent gemotiveerd. Stellen dat "het om een complexe perceelvorm betreft en er in het ontwerp gestreefd is naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen en dat voorliggend ontwerp derhalve ruimtelijk aanvaardbaar is", is een loutere stijlformule.

...

In een tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.7.22 en 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel. Ze licht dit als volgt toe:

" ...

In casu heeft de PSA op 4 september 2014 uitvoerig negatief geadviseerd n.a.v. de beroepsprocedure en is zij gemotiveerd tot de vaststelling gekomen dat de draagkracht

van het perceel overschreden wordt, waardoor de stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd te worden. Door de PSA werd uitgebreid op de overschrijding van de draagkracht en de hinder voor de aanpalende bebouwing - thans eigendom van verzoekende partij gewezen. (stuk 34)

Hierboven kwam reeds vast te staan dat de Deputatie haar bestreden besluit dd. 11 september 2014 "motiveerde" aan de hand van algemene en vage bewoordingen, met een stijlformule. Er wordt geen rekening gehouden met het aanpalende perceel van verzoekende partij.

63.

De PSA heeft een omstandig en uitgebreid gemotiveerd negatief advies uitgebracht waarbij aan de hand van verschillende elementen wordt besloten dat de aanvraag in zijn huidige vorm niet vergunbaar is. De in de bestreden beslissing gehanteerde motieven kunnen in redelijkheid niet volstaan om zonder meer voorbij te gaan aan het advies van de PSA. In deze omstandigheden had de Deputatie juist des te concreter de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand, en meer algemeen met de goede ruimtelijke ordening dienen te motiveren. (zie o.a.: RvVb dd. 26 november 2013, nr. A/2013/0691 en RvVb dd. 29 augustus 2012, nr. A/2012/0338.)

64.

Ondanks deze "verschepte motiveringsplicht" ten gevolge van het negatief omstandige advies van de PSA en na het eerdere arrest van Uw Raad dd. 26 november 2013, omvat het bestreden besluit van de Deputatie dd. 11 september 2014 geen enkele "motivering". Zij beperkt zich tot loutere vage, algemene bewoordingen en gaat niet in concreto in op de verenigbaarheid van de in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de aanpalende eigendom van verzoekende partij. Om deze redenen schendt de Deputatie van de Provincie Antwerpen Art. 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, Art. 4.7.22. VCRO en de schending van Art. 2 en Art. 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

...

2.

De verwerende partij antwoordt op het eerste middel als volgt:

"...

Wat betreft de schaal, ruimtegebruik, visueel-vormelijke aspecten en bouwdichtheid is de aanvraag zeker niet vreemd aan de onmiddellijke omgeving - in tegenstelling tot wat verzoekende partij tracht voor te houden.

Er kan moeilijk tegengesproken worden dat het perceel van de aanvraag een complexe vorm heeft. Niettemin werd in de aanvraag gestreefd naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. Verwerende partij meent dat de aanvraag zal leiden tot een verbetering van het straatbeeld. Zo zal de wachtgevel verdwijnen. Ook komt de aanvraag tegemoet aan de vraag van de gemeente Bornem om kleinere woningen te voorzien binnen de dorpskern. Gelet op deze nood is het dan ook begrijpelijk dat percelen, zoals het perceel van de aanvraag, ten volle worden benut en ontwikkeld.

Bij de beoordeling van de aanvraag werd door verwerende partij zeker en vast rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Zo werd de omgeving in de

bestreden beslissing links en rechts van de aanvraag omschreven. Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1^{ste} verdieping ca. 14m en op de 2^de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak. De voorliggende aanvraag voorziet op de gelijkvloerse verdieping een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Ook in de onmiddellijke omgeving komen meerdere appartementsgebouwen voor met dezelfde schaal en omvang als het project van de aanvraag. Hiervoor kan verwezen worden naar de gebouwen gelegen aan de Albertstraat 3, Albertstraat 25 en de aangrenzende Mouterijstraat. Deze gebouwen bestaan telkens uit drie bouwlagen. Meer in het bijzonder moet de aandacht gevestigd worden op het gebouw gelegen aan de Mouterijstraat 16. Hier werd een meergezinswoning gebouwd, bestaande uit 6 appartementen. Daarenboven werd dit gebouw opgetrokken op een perceel kleiner dan het perceel van huidige aanvraag.

Gelet op al het voorgaande kan gesteld worden dat de aanvraag betrekking heeft op een project dat als normaal en aanvaardbaar moet worden geacht in een woongebied. Verwerende partij kon terecht concluderen dat de aanvraag qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Ook aan de hinderaspecten inzake de lichten en de zichten en het gebruiksgenot werd door verwerende partij voldoende aandacht besteed.

Zo bevat de bestreden beslissing hieromtrent volgende beoordeling:...

Wat betreft de lichtinval kan verwezen worden naar de nota voor de vergunningsaanvrager ter weerlegging van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 4 september 2014. (stuk 23) Uit deze nota blijkt dat de vensters in de achtergevel van verzoekende partij naar het noord / noord-oosten gericht zijn, hetgeen impliceert dat deze geen vermindering van lichtinval zal moeten ondergaan door de aanvraag. De lichtinval komt 's morgens uit het oosten, op de middag uit het zuiden en 's avonds uit het westen. M.a.w. komt de lichtinval nooit uit het noorden.

Verwerende partij wil nogmaals benadrukken dat het hier een project betreft dat gelegen is binnen een dorpskern en dus een stedelijke omgeving, waar men toch enige tolerantie naar privacy en inkijk mag verwachten. Door de bestreden beslissing wordt geen onaanvaardbare hinder teweeggebracht. Des te meer daar de bestreden beslissing voorwaarden oplegt om de hinder tot een minimum te beperken. Door de opgelegde voorwaarden kon verwerende partij terecht concluderen dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder zal teweegbrengen voor verzoekende partij.

Verzoekende partij meent tevens dat geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid dezelfde beslissing zou genomen hebben. Hier kan verwezen worden naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 15 maart 2010, alsook het schrijven van de gemeente Bornem van 3 mei 2010 waarin het standpunt wordt bevestigd (stuk 24), alsook het gunstig advies van de brandweer. Verwerende partij staat m.a.w. niet alleen in haar beoordeling.

*Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad volstaat het niet dat verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project.
...*

Met betrekking tot het tweede middel stelt de verwerende partij het volgende:

*“ ...
Het is correct dat verwerende partij is afgeweken van het verslag van de PSA. Dit wordt als dusdanig ook uitdrukkelijk vermeld in de bestreden beslissing.*

Echter bepaalt de motiveringswet enkel dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen die aan de beslissing ten grondslag liggen, moeten vermeld worden en dat zij afdoende moet zijn.' De materiële motiveringsplicht houdt in dat deze overwegingen uit het dossier moeten blijken. Het gaat om de overwegingen waarop de beslissing gestoeld is...

Bijgevolg ontstaat er noch uit de VCRO, noch uit de formele motiveringsplicht een plicht om op uitdrukkelijke wijze het verslag van de PSA in zijn geheel of gedeeltelijk op te nemen in het besluit van de deputatie. Enkel een voldoende weergave van de andersluidende motieven op basis waarvan de deputatie haar besluit heeft genomen is essentieel.

Verwerende partij heeft in het bestreden besluit overigens expliciet verwezen naar het verslag van de PSA, en heeft daarvan gemotiveerd afgeweken. Dat werd ook uitdrukkelijk vermeld:...

Anders dan wat verzoekende partij voorhoudt, is er wel degelijk een motivering opgenomen waarom afgeweken wordt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en werd door verwerende partij een eigen beoordeling doorgevoerd. Verwerende partij overwoog immers het volgende:...

*Uit de bestreden beslissing blijkt waarom afgeweken wordt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en op welke punten. Er werd dus voldaan aan de decretale verplichtingen. De gemotiveerde afwijking van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is niet kennelijk onredelijk.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij dient, gelet op artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening te onderzoeken en te beoordelen aan de hand van de noodzakelijke en relevant geachte criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO.

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.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de in de omgeving bestaande toestand. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks voor de beoordeling daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden.

2.

In de bestreden beslissing is de volgende beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening opgenomen:

“ ...

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

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2^de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op de gelijkvloerse verdieping een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel 720/W2. De ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van de aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden. De ramen in de scheimuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrenzen dienen te worden geschrapt. Hierdoor zal de privacy van de aanpalende toenemen. Om inkijk te hebben op het terras moet men gericht te werk gaan. In een stedelijke omgeving dient men echter enige tolerantie naar privacy en inkijk aan te nemen.

Het perceel heeft een complexe vorm, maar in voorliggend ontwerp is er gestreefd naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. De bouwhoogte en het gabarit komen overeen met de in de omgeving voorkomende appartementsgebouwen. Het staatbeeld zal hier ten goede komen, vermits de wachtgevel hiermee zal verdwijnen.

Binnen de gemeente is er nood aan kleinere woningen, de aanvraag speelt hier op in. De wooneenheden kunnen voldoende licht en lucht ontvangen.

...”

Op het eerste zicht kan een dergelijke motivering niet aangemerkt worden als een afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand. In het bijzonder wijst de Raad erop dat de weerslag op de woning van de verzoekende partij wat betreft verlies aan lichtinval en uitzicht niet concreet lijkt te zijn onderzocht. De verwerende partij spreekt zich enkel uit over

privacyhinder en inkijk, en lijkt geen rekening te houden met andere hinderaspecten die door het optrekken van de gemene muur zouden kunnen worden veroorzaakt.

Ook de draagkracht van het perceel is op het eerste zicht niet bij de beoordeling betrokken. Dit terwijl de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag uitdrukkelijk had gewezen op het overdreven bouwprogramma die de draagkracht van het perceel overschrijdt en op de hinder voor de aanpalende woning, meer specifiek de wegname van zonlicht en de ingeslotenheid van het terras.

Gelet op de omstandige kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op het bouwprogramma en de impact van het project op het aanpalende perceel, had de verwerende partij haar beslissing op deze punten juist des te zorgvuldiger en concreter moeten motiveren. Zij lijkt dit evenwel te hebben nagelaten.

3.

Het eerste en tweede middel lijken dan ook op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VII.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 11 september 2014 waarbij aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van 7 appartementen en 4 garages .
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 mei 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER