

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0029 van 5 februari 2013  
in de zaak 1213/0070/SA/3/0061

*In zake:* 1. de heer **Herman MATTHYSSEN**  
2. mevrouw **Martha VAN DEUN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Rob DE KONINCK  
kantoor houdende te 2610 Wilrijk, Prins Boudewijnlaan 177-179  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomende partij:* de bvba **RMV CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Floris SEBREGHTS  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 23 mei 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twee appartementsgebouwen voor twaalf woongelegenheden met een ondergrondse parking en het aanleggen van twaalf parkeerplaatsen na gedeeltelijk ontbossen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2390 Malle, Antwerpsesteenweg 509-511 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 648L.

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

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd in het samenhangende dossier 1213/0063/A/4/0056. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 januari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter JONGBLOET die loco advocaat Rob DE KONINCK verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Olivier VERHULST die loco advocaat Floris SEBREGHTS verschijnt voor de tussenkomend partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. TUSSENKOMST**

De bvba RMV CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 3 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 10 december 2012 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

1.

Op 3 februari 2005 dienen de heer Ernest Frans FRANKEN en mevrouw Louisa Maria GOETELLEN, zijnde de vorige eigenaars van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een verkavelingsaanvraag met het oog op het oprichten van twee meergezinswoningen in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle.

Met een arrest van 11 juni 2007 (nr. 172.120) schorst de Raad van State de beslissing van de verwerende partij van 2 maart 2006, waarbij het administratief beroep van de heer Ernest Frans FRANKEN en mevrouw Louisa Maria GOETELLEN tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle wordt ingewilligd en een verkavelingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat de gebouwen 5m naar achter worden ingeplant. Met een arrest van 25 februari 2008 (nr. 180.095) vernietigt de Raad van State vervolgens deze beslissing.

2.

De tussenkomende partij dient op 26 september 2007 een gelijkaardige maar licht gewijzigde aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle weigert op 17 december 2007 een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij.

3.

Op 6 maart 2008 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen.

De verwerende partij willicht op 11 september 2008 het beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 13 mei 2008 in en verleent aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning.

De Raad van State schorst met een arrest van 17 november 2009 (nr. 197.931) de beslissing van de Vlaamse minister van financiën, begroting en ruimtelijke ordening van 29 april 2009, waarbij de beroepen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van de verwerende partij van 11 september 2008 werden verworpen en deze beslissing haar rechtskracht herneemt.

Met een arrest van 25 januari 2011 (nr. 210.680) heft de Raad van State de met het arrest van 17 november 2009 bevolen schorsing op. Met een arrest van 8 september 2011 (nr. 215.001) vernietigt de Raad van State vervolgens de beslissing van de Vlaamse minister van financiën, begroting en ruimtelijke ordening van 29 april 2009.

De Vlaamse minister van financiën, begroting, werk, ruimtelijke ordening en sport verwerpt op 18 juli 2012 opnieuw de beroepen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar tegen de beslissing van de verwerende partij van 11 september 2008.

De Raad van State heeft met een arrest van 21 december 2012 (nr. 221.903) het ministerieel besluit van 18 juli 2012 geschorst. Er is de Raad geen beslissing van de Raad van State omtrent het vernietigingsberoep bekend.

4.

Op 21 december 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning (12 woongelegenheden) met ondergrondse parking en het aanleggen van 12 parkeerplaatsen na gedeeltelijk ontbossen van het perceel”*.

De toegang tot de ondergrondse garage bevindt zich tussen de twee hoofdvolumes. In de garage zijn 12 garageboxen voorzien voor 20 wagens en 24 fietsstalplaatsen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Turnhout', 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.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 januari 2012 tot 29 februari 2012, worden tien bezwaarschriften ingediend, onder andere door de verzoekende partijen.

Onroerend Erfgoed Antwerpen brengt, hoewel hierom verzocht, geen advies uit.

Pidpa-Riolering brengt op 15 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 17 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid brengt op 27 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos keurt op 7 maart 2012 het boscompensatievoorstel van de tussenkomende partij goed en legt een aantal voorwaarden op in het kader van artikel 90bis van het Bosdecreet.

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO) brengt op 7 maart 2012 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

a) *toelichting*

...

*De GECORO formuleerde reeds eerder een advies omtrent deze aanvraag op 2 april 2008, dat luidde als volgt: "Er wordt een ongunstig advies geformuleerd. De GECORO verwijst consequent naar haar eerdere standpunten van 5 maart 2003 en 6 april 2005 omtrent dit perceel.*

*Het eigendom komt niet in aanmerking voor bebouwing met meergezinswoningen. Nieuwe inplantingen van meergezinswoningen moeten ingeplant worden in de kernen van Oostmalle en Westmalle. Het voorgestelde ontwerp is qua schaal (bouwhoogte, -breedte en -diepte) en functie ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar in haar omgeving. Zowel in de onmiddellijke nabijheid als de ruime omgeving komen voornamelijk ééngezinswoningen voor. De bestaande meergezinswoningen aldaar tonen aan dat een uitbreiding daarvan niet wenselijk is."*

*Het advies van de GECORO is tweeërlei. Enerzijds voldoet de aanvraag niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen, anderzijds stellen er zich stedenbouwkundige vragen bij de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanvraag.*

*De aanvraag is in strijd met de stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de inplanting van de fietsstalplaatsen. Deze worden ondergronds voorzien, terwijl de verordening stelt dat deze op het gelijkvloerse niveau moeten worden voorzien.*

...

c) *beraadslaging*

*Tijdens het beraadslagend gedeelte gaat de vergadering over tot het onderzoek van de aanvraag, waarbij volgende opmerkingen worden gemaakt:*

- de bestaande appartementen op de hoek met de Hickendorfdreef zijn een historische vergissing;
- de GECORO heeft omtrent de inplanting van appartementen op deze locatie steeds een ongunstig advies gegeven, het standpunt moet behouden blijven;
- de aanvraag is gelegen in het buitengebied van de gemeente, de inplanting van meergezinswoningen daar is principieel ongunstig;
- het besluit van de gemeenteraad van 24 oktober 2011 omtrent de afbakening van het gebied voor ééngezinswoningen wordt bijgetreden. De aanvraag is gelegen in het gebied voor ééngezinswoningen en dus ruimtelijk niet inpasbaar;
- de fietsenstallingen worden ondergronds voorzien. Er worden geen voorzieningen getroffen dat de fietsers gemakkelijk boven geraken, bv. voor senioren. De GECORO kan akkoord gaan met de ondergrondse fietsenstallingen;
- wagens die uitrijden uit de ondergrondse parking hebben geen zicht op inrijdende wagens;
- het wandelpad in het bos is enkel voor bewoners.

*d) besluit / advies:*

*Er wordt een ongunstig advies geformuleerd. De GECORO verwijst consequent naar haar eerdere standpunten van 5 maart 2003, 6 april 2005 en 2 april 2008 omtrent dit perceel. Het eigendom komt niet in aanmerking voor bebouwing met meergezinswoningen. Nieuwe inplantingen van meergezinswoningen moeten ingeplant worden in de kernen van Oostmalle en Westmalle. Het voorgestelde ontwerp is qua schaal (bouwhoogte, -breedte en -diepte) en functie, ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en inpasbaar in haar omgeving. Zowel in de onmiddellijke nabijheid als de ruime omgeving komen voornamelijk ééngezinswoningen voor. De bestaande meergezinswoningen aldaar tonen aan dat ze aldaar storend zijn in de omgeving en dat een uitbreiding daarvan niet wenselijk is.*

*...*

Het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 29 maart 2012 is ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 april 2012 het volgende ongunstig advies:

*“ ...*

*Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen en zijn ongunstige beoordeling.*

*Ook maak ik mij de visie met betrekking tot de ingediende bezwaarschriften, zoals verwoord in het advies van 29/03/2012 van het college van burgemeester en schepenen, eigen.*

*Bijgevolg wordt deze aanvraag ongunstig geadviseerd: ‘De ingediende bezwaren zijn gegrond, het advies van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd’.*

*...”*

De brandweer van Malle brengt op 25 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle weigert op 30 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

### **Openbaar onderzoek**

...

#### *Evaluatie van de bezwaren*

*Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in: De bezwaarschriften kunnen in hun algemeenheid samengevat worden dat de aanvraag qua bestemming als meergezinswoning, de schaal van de bebouwing niet ingepast kan worden in de onmiddellijke en ruime groene en landelijke omgeving, gelegen buiten de kern van Westmalle, vlakbij de abdij van de trappisten van Westmalle. De drie bestaande meergezinswoningen tonen aan dat een dergelijke bebouwing een schaalbreuk vormt met de omgeving en niet inpasbaar is.*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij de argumenten vernoemd in de bezwaarschriften. De bezwaarschriften worden weerhouden. De verdere inhoudelijke motivering wordt verduidelijkt in het verdere advies van het college van burgemeester en schepenen.*

...

### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

#### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:**

*Deze beoordeling, in uitvoering van artikel 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen en strevend naar ruimtelijke kwaliteit, houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

#### *Functionele inpasbaarheid - bestemming:*

*Het eigendom is gelegen langs de gewestweg N12 - Antwerpsesteenweg tussen de kernen van Westmalle en SintAntonius-Zoersel. De aanvraag is niet gelegen nabij de kern van Westmalle. De meergezinswoningen, binnen de gemeente Malle en specifiek langsheen de Antwerpsesteenweg, worden geconcentreerd in de kern van Westmalle. Verder uit de kern komen enkel grotere residentiële ééngezinswoningen voor. De nabije en ruime omgeving van de aanvraag wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen / villa's op grote, groene en ruime percelen. Enkel op het aanpalend perceel zijn 3 appartementsgebouwen ingeplant. Deze werden vergund in 1999 en 1989 op basis van een eerdere verkavelingsvergunning van 1988. De afgelopen 20 jaar zijn de ruimtelijke en stedenbouwkundige inzichten sterk gewijzigd. Een verdere uitbreiding met nieuwe meergezinswoningen / appartementsgebouwen is op deze locatie ruimtelijke en stedenbouwkundig niet gewenst, noch inpasbaar.*

*Het gemeentebestuur voert sinds geruime tijd een beleid waarbij nieuwe meergezinswoningen ruimtelijk worden geconcentreerd binnen de kernen van Oost- en Westmalle. Een beleid gericht op inbreiding van de woonkernen. Dit beleid is verwoord in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

*De aanvraag is gelegen langs gewestweg N12 - Antwerpsesteenweg tussen de kernen van Westmalle en SintAntonius-Zoersel. De meergezinswoningen langsheen de Antwerpsesteenweg worden geconcentreerd in de kern . van Westmalle. Verder uit de kern komen enkel grotere residentiële eengezinswoningen voor. Een verdere uitbreiding met nieuwe meergezinswoningen / appartementsgebouwen is op deze locatie niet gewenst.*

*Op de percelen langs de Hickendorfdreef, Den Mostheuvel, de Eikendreef, Antwerpsesteenweg en Eekhoorndreef zijn hoofdzakelijk residentiële woningen ingeplant met een lage woningdichtheid. In de aanvraag wordt een woningdichtheid van 27 woningen per hectare bereikt, welke een te sterke druk legt op het groene en bosrijke karakter van de omgeving en een aantasting betekent van de residentiële woonomgeving aldaar. De aanvraag is niet inpasbaar in de omgeving. Het inplantingsplan gevoegd bij de aanvraag geeft daarbij een onvoldoende duidelijk beeld van de omgeving van de aanvraag, in het bijzonder de bebouwing aan de overzijde van de Antwerpsesteenweg.*

*De aanvraag gaat in tegen de huidige stedenbouwkundige inzichten, waarbij het buitengebied wordt gevrijwaard voor de essentiële functies en waarbij de druk op de open ruimte niet nodeloos wordt opgevoerd. In dit opzicht is het aangewezen een bijkomende verdichting en de oprichting van meergezinswoningen te stimuleren in de kernen van Oost- en Westmalle, waardoor de druk op de bestaande open ruimte kan afnemen. In dit opzicht zijn meergezinswoningen op deze locatie ruimtelijk en stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.*

*Beleidscontext - beleidsmatig gewenste ontwikkelingen:*

*Het gemeentebestuur voert sinds geruime tijd een beleid waarbij nieuwe meergezinswoningen ruimtelijk worden geconcentreerd binnen de kernen van Oost- en Westmalle. Een beleid gericht op inbreiding van de woonkernen. Dit beleid is verwoord in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

*Gelet op het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Malle, goedgekeurd door de provincieraad op 2 maart 2006 (B.S. 23 maart 2006) en van kracht sinds 6 april 2006 en gelet op de gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Malle, goedgekeurd door de provincieraad op 12 januari 2012 (B.S. 27 januari 2012) en van kracht sinds 10 februari 2012.*

*In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt geopteerd voor een duidelijk kernversterkend beleid, zowel qua voorzieningen als qua wonen. De verdere bundeling van voorzieningen in de kernen van de deelgemeenten versterken het geheel. In de kernen kan de woningdichtheid verhoogt worden, zowel in de hoogte als door middel van inbreiding in binnengebieden.*

*In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden de gebieden rondom de kern getypeerd als 'verkavelingen aansluitend bij de kern', 'wonen op de grens met de open ruimte', 'geïsoleerde verkavelingen', 'woonbos' en 'linten'; dat het beleid in deze gebieden varieert van opvullen en verdichten tot geen uitbreiding en verdichting; dat het binnen deze gebieden alleszins niet wenselijk is de bebouwing op te vullen met een andere typologie, zoals bijvoorbeeld meergezinswoningen.*

*De aanvraag is volgens de **structuurbepalende elementen uit de gewenste nederzettingstructuur gelegen in de woonbossen, waar het bestaande karakter***

**dient behouden te worden en verdichting niet wenselijk is.** Ook een interne verdichting (b.v. kleinere kavels, andere woontypes) is niet gewenst aangezien op die manier het boskarakter van de omgeving zal verdwijnen. De bestaande woonbossen kunnen volgens hun huidig patroon verder worden opgevuld. Nieuwe woonbossen zijn niet gewenst omwille van hun aantasting van de open ruimte.

Gelet op het provinciaal ruimtelijk structuurplan Antwerpen, goedgekeurd door de provincieraad op 10 januari 2001 en goedgekeurd door de bevoegde Vlaamse minster op 10 juli 2001 en gelet op de partiële herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan, goedgekeurd door de provincieraad op 27 januari 2011 en gedeeltelijk goedgekeurd door de bevoegde Vlaamse minster op 4 mei 2011 (B.S. 17 mei 2011).

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt het **gebied met en rond de abdij van Westmalle** geselecteerd als **ecologisch gebied van bovenlokaal belang**. Volgens de aanduiding op kaart 36 reikt dit gebied tot aan de gemeentegrens met Zoersel en zelfs verder. Het beleid voor gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang is gericht op het behoud en eventueel herstel van een zeer specifiek cultuurhistorisch en gemeentegrensoverschrijdend landschappelijk element. Dat landschappelijk element draagt ook een ecologische ontwikkeling. Het optimaal functioneren is enkel gegarandeerd wanneer het gebied als één geheel wordt benaderd.

In deze gebieden moeten de ruimtegebruikers rekening houden met de aanwezige ecologische infrastructuur. De aanvraag is principieel in strijd met de selectie van het gebied met en rond de abdij van Westmalle als ecologisch gebied van bovenlokaal belang en aldus met de gewenste planologische ontwikkelingen.

Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen. (art. 2.1.2 §3 VCRO). Hoewel de ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen (art. 2.1.2 §7 VCRO) is het duidelijk dat een ruimtelijke structuurplan het belangrijkste rapport vormt waarin een overheid haar kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur (art. 2.1.1 VCRO) en alsdusdanig ook voor de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (art. 4.3.1. §2 2° VCRO).

Binnen de gemeente Malle wordt sinds geruime tijd een beleid gevoerd waarbij de inplanting van meergezinswoningen duidelijk afgebakend wordt en meergezinswoningen enkel toegelaten zijn binnen de kernen van Oostmalle en Westmalle. Het betreffende perceel is gelegen buiten de kern van Westmalle en buiten de afbakening van de beleidsvisie op meergezinswoningen. Deze beleidskaart wordt reeds enkele jaren gehanteerd als leidraad bij de beoordelingen en inplanting van meergezinswoningen.

Op 24 oktober 2011 heeft de gemeenteraad haar goedkeuring gehecht aan de beleidskaart die binnen het woongebied van de gemeente de zones afbakt waarbinnen enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. In de vastgelegde zones voor eengezinswoningen kunnen enkel eengezinswoningen worden opgericht. Bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen behouden blijven maar het aantal woongelegenheden kan 'niet verhoogd worden en herbouwen is niet toegelaten.



De gemeenteraad heeft het college van burgemeester en schepenen de opdracht gegeven de beleidskaart voor eengezinswoningen bij het gemeentelijk stedenbouwkundig vergunningenbeleid te hanteren als basisdocument, in afwachting van de goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de gebieden voor eengezinswoningen afbakt.

De onderhavige aanvraag is gelegen binnen deze zone voor eengezinswoningen en komt derhalve niet in aanmerking voor een meergezinswoning.

Momenteel is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'gebied voor ééngezinswoningen' in opmaak. Een structureel overleg met de provinciale en gewestelijke overheid vond plaats op 8 februari 2012.

Gelet op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende beoordelingsgronden van een aanvraag tot vergunning. Een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening; dat de vergunningsverlenende overheid bij beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in rekening kan brengen die, betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksnot en veiligheid, in bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 gericht op een duurzame ruimtelijke ordening.

**De aanvraag is in strijd met de beleidsmatige gewenste ontwikkeling en met de gewenste planologische ontwikkelingen en inzichten.**

*Ruimtegebruik en bouwdichtheid - inplanting:*

De ontworpen rooilijn ten opzichte van de Antwerpsesteenweg is gelegen op 13 meter uit de as van de weg en de bouwlijn is gelegen op 21 meter uit de as van de weg.

De meergezinswoning, bestaande uit twee identieke woonblokken die met elkaar verbonden zijn, wordt ingeplant op 26 meter uit de as van de Antwerpsesteenweg en op 13 meter uit de ontworpen rooilijn. De meergezinswoning wordt ingeplant op 6,75 meter van de rechter perceelsgrens en op 7,25 meter uit de perceelsgrens ten opzichte van Den Mostheuvel. Omtrent de ontworpen rooilijn van Den Mostheuvel werd geen beslissing genomen door de 'gemeenteraad'.

Onder de meergezinswoning wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien. De parkeergarage wordt ontsloten via een helling tussen de twee woonblokken. Deze helling bevindt zich op 21 meter uit de as van de Antwerpsesteenweg.

Op het eigendom wordt een bouwdichtheid van 26,9 woningen per hectare gerealiseerd. De verkavelingen en andere bebouwde terreinen hebben een bouwdichtheid van 3,5 tot 10 woningen per hectare. Enkel op het hoekperceel met de Hickendorfdreef is de bouwdichtheid hoger, nl. 33 wo/ha. De gerealiseerde woondichtheid wordt niet ingepast in de onmiddellijke en ruime omgeving, noch wordt een aanvaardbare overgang gerealiseerd. Een dergelijke hoge verdichting is op deze locatie niet ruimtelijke inpasbaar in het bestaande omgeving, noch stedenbouwkundig wenselijk. Een dergelijk hoge dichtheid kan gerealiseerd worden in de kernen van Oost- en Westmalle, doch niet in een gebied dat getypeerd wordt als woonbos.

*Schaal, de breedte, diepte, hoogte:*

Over de ganse breedte en diepte van de meergezinswoning wordt een ondergronds autobergplaats voorzien. De ondergrondse autobergplaats heeft een breedte van 44,26 meter en een diepte van 20,47 meter. De autobergplaats heeft een diepte van 3,10 meter onder het maaiveld en de liftkoker een diepte van 4,35 meter onder het maaiveld.

De toegang tot de ondergrondse autobergplaatsen wordt genomen tussen de twee woonblokken en de 6 meter brede inrit bevindt zich op 21 meter uit de as van de Antwerpsesteenweg.

Elke woonblok heeft een breedte van 19,13 meter, een diepte van 17 meter, een kroonlijsthoogte van 7 meter boven het maaiveld en een nokhoogte van 9,70 meter boven het maaiveld. De totale breedte bedraagt 44,26 meter. Deze breedte is veel groter dan een doorsnee ééngezinswoning (10 tot 15 meter) en zelfs breder dan de naastgelegen meergezinswoning (ca. 41 meter).

Het centrale gedeelte van het mansardedak in de voorgevel van de woonblokken wordt uitgevoerd met een nokhoogte van 10 meter boven het maaiveld.

Tussen de woonblokken is een verbinding voorzien met een breedte van 6 meter, een bouwdiepte van 10,05 meter. Deze verbinding wordt uitgevoerd met een plat dak en een hoogte van 3,65 meter boven het maaiveld. Het totale volume van het gebouw bedraagt, volgens het bijgevoegde stat. formulier 6.523 m<sup>3</sup>. Een gangbaar bouwvolume van een eengezinswoning bedraagt ca. 800 tot 1.200 m<sup>3</sup>. Het volume van deze meergezinswoning is aldus een 6-voud van een courante ééngezinswoning in de onmiddellijke en ruime omgeving. Dit schaalverschil is te groot en ruimtelijk niet inpasbaar.

De meergezinswoning wordt uitgevoerd met een mansardedak, zodat er visueel 3 bouwlagen gecreëerd worden. Op elke verdieping worden 2 wooneenheden voorzien. De courante bouwhoogte in de omgeving bedraagt gelijkvloers met zadeldak of 1<sup>ste</sup> verdieping met zadeldak of plat dak. In die zin is het mansardedak vreemd in de omgeving en enkel bedoeld om een volwaardige dakverdieping te creëren in functie van een verruiming van het bouwprogramma.

**Er moet geconcludeerd worden dat de aanvraag zich qua schaal, breedte en bouwhoogte niet inpast in, noch aansluit bij de onmiddellijke en ruime omgeving. Hoewel de aanvrager motiveert een overgang te willen maken tussen de bestaande meergezinswoning en de naastliggende eengezinswoning, kan dit niet bijgetreden worden.**

Visueel-vormelijke elementen - materiaalgebruik:

De meergezinswoning wordt uitgevoerd in rood-bruin genuanceerde gerecupereerde oude machinesteen voor de gevels, natuurleien voor de schuine daken en groendak voor de platte daken. De voorgevel van de 12 meter brede verbinding tussen de beide woonblokken worden gekaleid.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtkleurige PVC en hout, de dakkapellen, kroonlijst, terrassen en balkons worden uitgevoerd in geschilderd merantihout.

Deze materialen zijn duurzaam en esthetisch verantwoord in woongebied.

Cultuurhistorische aspecten:

De aanvraag is niet gelegen in een omgeving die beschermd is als landschap of dorpsgezicht, noch is aangeduid als ankerplaats. De aanvraag is wel gelegen aan de rand van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Erfgoedlandschap 'Abdij van Westmalle, voorlopig vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2011.

Op het terrein zijn geen gebouwen beschermd als monument, noch zijn ze opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen, vastgesteld door de administrateur.-generaal van Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed.

Mobiliteitsimpact, ontsluiting en parkeren:

Bij de inplanting van meergezinswoningen is het van belang dat de parkeerbehoefte van de toekomstige bewoners wordt opgevangen op het eigen perceel. Het is niet

*aanvaardbaar dat de parkeerbehoefte wordt afgewend op het openbaar domein. Deze visie is vertaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen.*

*De aanvraag voorziet in 12 woongelegenheden en in de ondergrondse parking worden 20 plaatsen voor auto's voorzien, waarvan 4 plaatsen voor mindervaliden, 24 plaatsen voor fietsen, een berguimte voor huishoudelijk afval, een meterlokaal, een technische ruimte en een liftkoker voorzien. De toegang tot de ondergrondse parking wordt voorzien langs de Antwerpsesteenweg.*

*De gemeentelijke verordening stelt in artikel 3.2.2, tabel 3, dat een aanvraag voor een meergezinswoning minimum 1,5 parkeerplaats per woongelegheden moet voorzien, met een minimumbreedte van 2,50 meter en een lengte van minimum 4,50 meter. Voor onderhavige aanvraag van 12 woongelegenheden, moeten er derhalve minimum 18 parkeerplaatsen worden voorzien.*

*In artikel 3.2.3 C wordt de maximale hellingsgraad van de hellende in- en uitrit vastgelegd. Voor een helling van i.c. 12 meter lengte, bedraagt de maximale hellingsgraad 20%. Voorliggende aanvraag voorziet een hellingsgraad van 23,75% (2,85 meter op 12 meter) of meer dan 20%. De aanvraag verwacht het maximale hellingspercentage (%) met een maximale hellingsgraad (<sup>o</sup>) (toelichtingsnota blz. 2). **De aanvraag voldoet niet aan het maximale hellingspercentage van de in- en uitrit.***

*De gemeentelijke verordening stelt in artikel 3.2.2, tabel 5, dat bij een aanvraag voor een meergezinswoning met meer dan 5 woongelegenheden, per begonnen schijf van 5 woongelegenheden, 1 bezoekersparkeerplaats vereist is. Voor onderhavige aanvraag van 12 woongelegenheden, moeten er derhalve 2 bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien. Deze bezoekersparkeerplaatsen mogen aangelegd worden in de voortuinstrook. De aanvraag voldoet hieraan, er worden 12 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien. Alhoewel de gemeentelijke stedenbouwkundige vergunning geen maximum voorziet, vormt dit overtal een ruimtelijk negatief element. Het straatbeeld van 12 geparkeerde wagens voor het gebouw ontsiert de omgeving en bemoeilijkt de ruimtelijke inpasbaarheid van het gebouw in de omgeving.*

*De gemeentelijke verordening stelt in artikel 3, dat bij een aanvraag voor een meergezinswoning een berguimte moet worden voorzien per woongelegheden met een oppervlakte van minimaal 2 m<sup>2</sup>. Voor onderhavige aanvraag van 12 woongelegenheden, moet er derhalve 18 m<sup>2</sup> worden voorzien voor berguimte voor huishoudelijk afval. De aanvraag voldoet hieraan.*

*De verordening bepaalt eveneens dat er 2 fietsstalplaatsen moeten voorzien worden per woongelegheden, met voor elke stalplaats een minimumbreedte van 0,70 meter en een lengte van minimum 1,75 meter. Voor onderhavige aanvraag dienen er 24 fietsstalplaatsen te worden voorzien.*

*Art. 3.2.1 stelt dat de fietsstalplaatsen moeten ingeplant worden op het gelijkvloerse niveau en gemakkelijk toegankelijk moeten zijn vanaf de openbare weg. De fietsstalplaatsen worden in casu ingeplant in de kelderverdieping. Bovendien worden geen infrastructurele maatregelen voorgesteld / genomen om de fietser gemakkelijk op het gelijkgrondse niveau te brengen.*

*Bovendien drukt de aanvrager de totale oppervlakte van de fietsenstalling uit in m<sup>2</sup>, doch worden de fietsenstallingen niet figuratief op het plan ingetekend (art. 5.2). De verordening drukt de te voorziene fietsenstallingen niet uit in m<sup>2</sup>. Concreet is het mogelijk om op een diepte van 6,09 meter*

8 fietsen te plaatsen (8 x 0,7m) over een breedte van 1.75m. Als dit aan de andere zijde wordt herhaald, rest er een tussenruimte van 2,5 meter (6 - 1.75 - 1.75m) om de fietsen uit het fietsenrek te nemen, hetgeen voldoende is. Er worden zodoende slechts 16 i.p.v. 24 fietsstalplaatsen voorzien.

**De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en de realisatie van berguimten bij woningen, voor wat betreft de fietsstalplaatsen.**

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen bepaalt in artikel 4 dat indien uit de aanvraag blijkt dat niet aan deze stedenbouwkundige verordening kan voldaan worden, de vergunning zal geweigerd worden, tenzij er stedenbouwkundige argumenten zijn om van deze verordening af te wijken of indien blijkt dat er een technische onmogelijkheid is om de verordening na te leven. De afwijking op het naleven van deze verordening dient uitdrukkelijk door de vergunningverlenende overheid te worden gemotiveerd in de stedenbouwkundige vergunning. Indien het schepencollege de vergunningverlenende overheid is, kan dit slechts na advies van de GECORO. De GECORO heeft op 7 maart 2012 hieromtrent gunstig advies verleent.

Het schepencollege gaat niet akkoord met de ondergrondse fietsenstalling, daar de aanvraag in strijd is met de parkeerverordening. Bij de opmaak van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd expliciet gekozen om de fietsstalplaatsen bovengronds te voorzien om reden van het gebruikscomfort van alle fietsers.

Er zijn geen stedenbouwkundige of technische elementen die een afwijking kunnen motiveren. Bovendien voorziet de aanvraag en het project geen constructieve ingrepen om voor fietsers op een comfortabele wijze gelijkvloers te komen. Er kan geen afwijking worden verleend op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en de realisatie van berguimten bij woningen.

De voorziene parkeerplaatsen zijn verbonden aan de gecreëerde woongelegenheden en mogen niet voor andere doeleinden gebruikt of vervreemd worden en dienen verbonden te blijven aan deze woongelegenheden.

Groenaanleg en ontbossing:

Het perceel is met bos bezet. Voor de ontbossing is een compensatiedossier in het kader van art. 90 bis van het Bosdecreet vereist. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 7 maart 2012, ref. ROC/2390/12-00924 COMP/12/0050/AN en het bijgevoegde compensatieformulier is voorwaardelijk gunstig.

In casu bedraagt de te ontbossen oppervlakte 2.125 m<sup>2</sup>. De resterende oppervlakte van 2.325 m<sup>2</sup> moet als bos behouden blijven.

**De voorgestelde te behouden beboste oppervlakte is echter niet haalbaar en realistisch.** Bovendien omvat het dossier tegenstrijdigheden met betrekking tot de te behouden beboste oppervlakte, wat een controle achteraf onmogelijk maakt.

De 'zone bosbehoud' wordt op het inplantingsplan rondom het volledige gebouw voorzien. In het bijzonder in de rechter- en linkerzijtuinstrook, waarbij het te behouden bos tot de hoek van het gebouw raakt. Enerzijds is dit naar mogelijke beschadiging van het gebouw later niet opportuun, bovendien betekent dit een praktische onmogelijkheid om de ondergrondse kelder te realiseren. Immers wordt bij de realisatie van ondergrondse kelderruimte een talud aangelegd vanaf de buitengevel naar buiten toe, waarbij al snel enkele meters verder wordt afgegraven. Op deze wijze is het onmogelijk het bestaande bos te behouden.

Verder wordt achter de tuinstrook een strook 'groene ruimte bosbehoud' aangeduid. Voor deze zone wordt geen boscompensatie voorzien. Doch wordt binnen deze zone een wandelpad in dolomiet aangelegd met een breedte van ca. 1 meter en een lengte van ca. 150 lm. **De aanleg van dit wandelpad is in strijd met het bosdecreet**, aangezien deze aanleg niet mogelijk is zonder voorafgaandelijke ontbossing..

Bovendien is het op het terreinprofiel aangeduid dat deze **'groene ruimte bosbehoud', maar ook de strook te behouden bos voor de ontworpen rooilijn wordt opgehoogd met 80 cm.** Uiteraard is deze ophoging onmogelijk zonder voorafgaandelijke ontbossing en bestaat hier een strijdigheid binnen het dossier, meer bepaald tussen het inplantingsplan, het terreinprofiel en het boscompensatiedossier.

*Bodemreliëf:*

De binnenpas van de meergezinswoning wordt voorzien op 30 cm boven het peil van de as van de weg. Dit is in overeenstemming met het voorontwerp van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake de dorpelhoogte en het uitzetten van de dorpelhoogte en de voorgevelbouwlijn.

In toepassing van deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening moet het peil der dorpels van de deuren of elke andere toegang van de hoofdgebouwen, zich te bevinden op 30 cm boven de kruin van de wegverhardin, in casu de Antwerpsesteenweg.

Het niveau / bodemreliëf van de tuinstroken, zoals voorzien op de aanvraag wordt gewijzigd. Na de werken wordt het terrein opgehoogd met 0,80 meter, zoals in detail aangeduid bij het terreinprofiel. Deze ophoging is in strijd met het boscompensatiedossier (zie hoger).

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: dakkapellen, balkons en terrassen:* Achteraan wordt een terras aangelegd in niet waterdoorlatend materiaal, met een breedte van 3 meter over de gehele lengte van de achtergevel. Er wordt een terras voorzien voor elke woongelegenheid van de gelijkvloerse verdieping van elkaar gescheiden door middel van een zichtscherm met een hoogte van 2,10 meter.

Voor elke woongelegenheid op de eerste verdieping wordt achteraan een terras voorzien. Dit terras is deels inpandig en steekt 2 meter uit het achtergevelvlak. De terrassen hebben een gezamenlijke breedte van 9,70 meter en worden van elkaar gescheiden door middel van een muur en zichtscherm met een hoogte van 2 meter. Rond het terras wordt een balustrade voorzien.

Voor de twee woongelegenheden op de tweede verdieping wordt achteraan eveneens een terras voorzien. Dit terras is grotendeels inpandig en steekt 1,50 meter uit het achtergevelvlak. De terrassen hebben een gezamenlijke breedte van 9 meter en worden van elkaar gescheiden door middel van een muur en zichtscherm met een hoogte van 2 meter. Rond het terras wordt een balustrade voorzien.

In het voorste dakvlak van de tweede verdieping worden 7 dakkapellen aangebracht. Deze dakkapellen hebben elk een breedte van 1,60 meter. De 3 middelste dakkapellen hebben een hoogte van 2,15 meter en de overige 4 dakkapellen hebben een hoogte van 2,25 meter.

In het achterste dakvlak van de tweede verdieping worden 4 dakkapellen aangebracht. Deze dakkapellen hebben elk een breedte van 2,80 meter en een hoogte van 2,45 meter.

Op de tweede verdieping worden er in de linker- en de rechter zijgevel telkens 3 dakkapellen aangebracht. Deze verdieping dakkapellen hebben elk een breedte van

1,60 meter en een hoogte van 2,25 meter.

De dakkapellen en uitpandige terrassen hebben zowel langs de zijkant als langs de achterzijde inzicht in de tuin van de aanpalende eengezinswoning. In het bijzonder vanop een hoogte van +7 meter kan den ruim zicht genomen worden in deze tuin, waardoor de privacy in het gedrang gebracht wordt. Deze woning ondervindt aldus ernstige hinder van deze inblik en wordt in het gebruiksgenot beknut.

*Brandveiligheid - optische rookmelders:*

Gelet op het decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders d.d. 9 mei 2008 (B.S. 13 juni 2008), inzonderheid artikel 3. Dit artikel bepaalt dat alle nieuw te bouwen woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is (aanvragen na 23 juni 2008) moeten uitgerust zijn met correct geïnstalleerde rookmelders (cfr. art. 2 van het decreet). De Vlaamse Regering bepaalt de nadere voorwaarden voor de toekenning en de plaatsing van de rookmelders. Op de plannen gevoegd bij de aanvraag zijn rookmelders ingetekend.

**Conclusie m.b.t. de goede ruimtelijke ordening:**

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

**De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen. De aanvraag is strijdig met het bosdecreet en de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.**

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

**Watertoets**

Gelet op het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 18 juli 2003, inzonderheid artikel 8. Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Volgens dit artikel moet elke aanvraag worden onderworpen aan de watertoets.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 20 juli 2006 tot vaststelling van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van de nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Het project is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen, noch in een natuurlijk overstromingsgebied volgens de kaart opgemaakt door de Vlaamse Overheid, doch het gebied lijdt onder wateroverlast waarvoor geen onmiddellijke oplossing kan geboden worden. Derhalve kan gesteld worden dat er van de voorziene bebouwing een bijkomend schadelijk effect op het betrokken eigendom en de omgeving uitgaat inzake risico op toenemende schade door wateroverlast. De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning (12 woongelegenheden) met ondergrondse parking en het aanleggen van 12 parkeerplaatsen na gedeeltelijk ontbossen van het perceel.

De aanvraag voorziet in een regenwaterput van in totaliteit 30.000 liter of 30 m<sup>3</sup> en in infiltratieputten van 5.700 liter of 5,7 m<sup>3</sup>. Uit terreinkennis blijkt dat de gronden in de omgeving algemeen als infiltratieongevoelig moeten gekenmerkt worden en dat er

*afhankelijk van de plaats grote verschillen bestaan.*

*De toelichtingsnota verwijst naar infiltratieproeven uitgevoerd door Advison, doch de resultaten van deze studie werden niet bij de aanvraag gevoegd. Deze studie kan dan ook niet beoordeeld worden.*

*Het voorzien van infiltratieputten is o.i. dan ook zinloos. In toepassing van de code van de goede praktijk dient het hemelwater geïnfiltreerd te worden; bij een infiltratiemogelijkheid dient het water gebufferd te worden aan 250 m<sup>3</sup> per hectare bebouwde of verharde oppervlakte en vertraagd kan afgevoerd worden met een maximale afvoersnelheid van 5 liter per seconde per hectare. De aanvraag voorziet in twee infiltratiebekkens van 3.800 liter of 3,8 m<sup>3</sup> en 1.900 liter of 1,9 m<sup>3</sup>. De bedaking van de beide gebouwen wordt uitgevoerd in de vorm van een groendak, volgens de Vlaamse stedenbouwkundige verordening dient deze oppervlakte niet onder de toepassing van de verordening. In casu, voor een resterende bebouwde en verharde oppervlakte van 57,35 m<sup>2</sup>, mag er maximaal 0,0287 liter/seconde naar de baangracht gestuurd worden en dient het buffervolume minimum 1,4 m<sup>3</sup> groot te zijn.*

*Het opgevangen regenwater dient hergebruikt te worden voor alle toiletten, een buitenkraan en eventueel de wasmachines om te voldoen aan de gemeentelijke verordening betreffende de installatie van hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen bij woningen. Het regenwater van de verhardingen kan infiltreren in de ondergrond en de omliggende groenstroken.*

*Het advies van VMM — Operationeel Waterbeheer werd gevraagd op 26 maart 2012 maar tot op heden niet ontvangen.*

*Het schepencollege is van oordeel dat met en na realisatie van deze voorwaarden tegemoet wordt gekomen aan het decreet betreffende het algemeen waterbeleid d.d. 8 juli 2003.*

*...*

#### **ALGEMEEN BESLUIT WEIGERING**

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

***De aanvraag is strijdig met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en***

***stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen. De aanvraag is strijdig met***

***het bosdecreet en de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.***

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

***..."***

De tussenkommende partij tekent tegen deze beslissing op 23 mei 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer brengt op 29 juni 2012 een gunstig advies uit voor het domein grondwater. Voor de aanleg van de ondergrondse parking moet voldaan worden aan de bestaande reglementering met betrekking tot bronbemalingen en waterdichte afwerking.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juli 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK**

**Overeenstemming:**

- Gewestplan: wel
- Verordeningen: niet
- Vlaamse codex: wel
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk

**Toelichting:**

- ...
- *strijdig met verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten bij woningen: art. 3.2.3.C bepaalt dat de max. hellingsgraad voor een helling tussen 10 en 20m lengte 20% is. De helling van de aanvraag heeft een lengte van 12,40m. Een deel van de helling heeft een graad van 23,75%. Dit is niet in overeenstemming met de verordening.*
- ...
- *Artikel 4.4.1 VCRO kan toegepast worden voor een afwijking van de verordening gezien een openbaar onderzoek werd georganiseerd. Het betreft een beperkte afwijking.*  
*Gezien in de verordening een hellingspercentage van 24% wordt toegelaten voor een helling van minder dan 10m is dergelijk hellingspercentage aanvaardbaar en berijdbaar. Het betreft slechts een gedeelte van de helling van 6m dat een hellingspercentage heeft van 23,75%. Bij uitvoering dient ervoor gezorgd dat de helling goed berijdbaar is, zonder de wagens te beschadigen.*

...

**9. GOEDE RO: voorwaardelijk OK**

” ...

Na de hoorzitting van 10 juli 2012 beslist de verwerende partij op 12 juli 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits de voorwaarden uit de adviezen van Pidpa, de brandweer van de gemeente Malle, het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap Wegen en Verkeer en het Agentschap Natuur en Bos strikt worden nageleefd, het aantal parkeerplaatsen gereduceerd wordt van 12 naar 6, een trap voorzien wordt in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van fietsers en één helling uitgevoerd wordt als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20%. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**9. Beoordeling:**

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

...

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



*het gewestplan.*

*De aanvraag voldoet niet geheel aan de verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen.*

*Art. 3.2.3.C bepaalt dat de max. hellingsgraad voor een helling tussen 10 en 20m lengte 20% is. De helling van de aanvraag heeft een lengte van 12,40m. Een deel van de helling heeft een graad van 23,75%. Dit is niet in overeenstemming met de verordening. Er wordt een fietsenberging met oppervlakte 37,62m<sup>2</sup> voorzien. Volgens de weigeringsbeslissing is op deze oppervlakte slechts het stallen van 16 fietsen mogelijk. Volgens de aanvrager kunnen er mits het plaatsen van fietsenhaken kunnen er wel 24 fietsen worden gestald en is er ook nog voldoende ruimte over in de garageboxen voor het voorzien van minimaal 1 fiets. Het standpunt van de aanvrager kan hierin worden bijgetreden. Het voorzien van de fietsen in een ondergrondse parking is bovendien niet ongebruikelijk.*

*Volgens de gemeente is de helling echter te steil voor fietsers.*

*In de hoorzitting stelt beroeper bereid te zijn om de nodige aanpassingen te doen, met name een trap te voorzien in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van fietsers en de uitvoering van één helling als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20%. Onder deze voorwaarden wordt voldaan aan de verordening.*

*De adviezen van de brandweer, het Centrum voor Toegankelijkheid, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Agentschap voor Wegen en Verkeer en het Agentschap voor Natuur en Bos zijn voorwaardelijk gunstig. Het boscompensatiedossier werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos.*

*De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*

*Er werd geen advies bekomen van Onroerend Erfgoed.*

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

*De meergezinswoningen zijn functioneel inpasbaar in de omgeving. Het betreft een woongebied.*

*Op het aanpalende perceel zijn 3 grootschalige appartementsgebouwen aanwezig. Deze dateren van eind jaren '90. Verder bevinden er zich voornamelijk eengezinswoningen in de groene omgeving.*

*De gebruikte vormtaal sluit zich aan bij deze van de grote appartementsgebouwen op het aanpalende perceel.*

*Door de ligging langs de gewestweg en de aansluiting bij de bestaande en vergunde appartementsgebouwen op het aanpalende perceel kunnen de 2 meergezinswoningen in de gevraagde vorm hier ruimtelijk aanvaard worden. De hoogte wordt afgebouwd van 4 bouwlagen (grote meergezinswoningen) naar 3 (aanvraag) en dan naar 2 bouwlagen (eengezinswoning). Het project vormt een aanvaardbare overgang tussen de verschillende typologieën in de onmiddellijke omgeving. De draagkracht van de omgeving wordt niet overschreden.*

*De appartementen zijn voldoende ruim en beschikken elk over berging en buitenruimte. De aanvraag is gelegen aan een gewestweg die de bijkomende mobiliteit van 12 appartementen gemakkelijk kan opvangen.*

*Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners in de ondergrondse parking. Tevens is er voldoende fietsenstalling en zijn de garageboxen ruim genoeg om ook nog als berging te kunnen dienen.*

*Bovengronds worden er 12 bezoekersparkings voorzien. Het voorzien van 12 bezoekersparkings bij 12 appartementen kan niet aanvaard worden. Dit zorgt voor te veel verharding en doet afbreuk aan het groene karakter van de omgeving. Het kan aanvaard worden dat er 6 parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien.*

*De bomen op het terrein dienen buiten de bouwzone maximaal maximaal bewaard te blijven zodat het groene karakter van de omgeving bewaard kan blijven en het project een maximale integratie krijgt in de omgeving.*

*Betreffende de aansluiting van de riolering dient het advies van Pidpa strikt nageleefd te worden, De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens rechts is voldoende om de privacy van de rechts aanpalende te garanderen. Er kan eventueel een aanplant van bomen in de zijtuinstrook voorzien worden om de privacy in de tuin maximaal te garanderen.*

*Deputatie heeft op 11 september 2008 reeds vergunning verleend voor dit project, nadien werd het beroep bij de minister verworpen en het beroep bij de Raad van State ingewilligd. De inplanting werd op voorstel van de deputatie aangepast. Beroepers zijn bereid om op basis van het advies van het college van burgemeester en schepenen de nodige aanpassingen te doen.*

*Mits de voorgestelde aanpassingen wordt de aanvraag in overeenstemming met de goede aanleg van plaats en de onmiddellijke omgeving geacht.*

#### Watertoets:

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

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

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

*Er wordt een hemelwaterput met infiltratievoorziening geplaatst, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening*

*Op de daken van de gebouwen en boven de inrit naar de ondergrondse parking wordt een groendak voorzien.*

*De verharding vooraan wordt voorzien in waterdoorlatende klinkers. De verharding boven de ondergrondse parking is niet-waterdoorlatend.*

*Er worden een hemelwaterput van 10.000 liter en van 20.000 liter voorzien met regenwaterrecuperatie voor de spoeling van de wc's en dienstkranen,*

*Er wordt bijkomend een infiltratievoorziening van 3.800 liter en van 1.900 liter voorzien.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming.***

***De aanvraag is niet geheel in overeenstemming met de gemeentelijke verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen. Om te voldoen aan de verordening wordt opgelegd dat een trap voorzien moet worden in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van fietsers en één helling uitgevoerd moet worden als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20%.***

***De voorwaarden uit de adviezen dienen strikt nageleefd te worden.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard mits het advies van Pidpa wordt nageleefd en het aantal parkeerplaatsen gereduceerd wordt van 12 naar 6 stuks.***

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MALLE heeft met een aangetekende brief van 10 oktober 2012 eveneens bij de Raad een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0063/A/4/0056.

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

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partijen zijn derde-belanghebbenden voor wie de beroepstermijn van vijfenveertig dagen, overeenkomstig artikel 4.8.11, §2, 1°, b) VCRO, ingaat de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

De verzoekende partijen leggen een document voor waarin de tussenkomende partij conform artikel 4.7.23, §4, eerste lid VCRO de gemeente Malle op de hoogte stelt van de startdatum van de aanplakking, zijnde 28 augustus 2012. Dit document kan evenwel niet gelijkgesteld worden met een attest van aanplakking in de zin van artikel 4.7.23, §4, derde lid VCRO. Ook het door de verwerende partij bezorgd administratief dossier bevat geen attest van aanplakking. Dergelijk attest kan nochtans op eenvoudig verzoek door elke belanghebbende worden aangevraagd overeenkomstig artikel 4.7.23, §4, laatste lid VCRO.

Uit het administratief dossier blijkt wel dat de verwerende partij de bestreden beslissing van 12 juli 2012 aan de tussenkomende partij en aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle betekend heeft met een aangetekend brief van 24 augustus 2012 én dat de tussenkomende partij de bestreden beslissing ontvangen heeft op 28 augustus 2012. Gelet op artikel 4.7.23, §4, eerste lid en tweede lid VCRO kon de tussenkomende partij dan ook ten vroegste op 28 augustus 2012 overgaan tot aanplakking van de mededeling die te kennen geeft dat de vergunning werd verleend.

De verzoekende partij hebben hun beroep ingesteld met een aangetekende brief van 9 oktober 2012, dit is binnen een termijn van vijfenveertig dagen na de dag van de eerst mogelijke startdatum van aanplakking. Het beroep van de verzoekende partijen is dus tijdig.

## **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...

*Verzoekers stellen onderhavig beroep tot nietigverklaring met verzoek tot schorsing van tenuitvoerlegging in hun hoedanigheid van derden-belanghebbenden die bij de uitvoering van de vergunningsbeslissing rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kunnen ondervinden, en dit in uitvoering van artikel 4.8.11 §1 3° VCRO*

*Verzoekers zijn eigenaar en bewoner van een grote eengezinswoning met tuin die zich (gezien vanaf de voorliggende Antwerpsesteenweg) onmiddellijk rechts van het bouwperceel bevindt. De bestreden vergunning vergunt de bouw van twee (aan elkaar gekoppelde) meergezinswoningen met elk zes wooneenheden. De plannen voorzien verschillende terrassen en uitzichten bezijden en aan de achterzijde van de woningen.*

*Hierdoor zullen mijn verzoekers ernstige privacyhinder ondervinden bij het genot van het terras en de tuin onmiddellijk achter hun woning, waarop de toekomstige bewoners van de vergunde meergezinswoningen, en zeker deze van de verdiepingen van het meest rechtse van de twee bouwvolumes onbelemmerd zicht zullen hebben. Bij arresten nr. nr. 172.120 van de Raad van State dd. 11 juni 2007 en nr. 197.931 dd. 17 november 2009 oordeelde de Raad van State dat de optrek van een volstrekt gelijkaardig bouwvolume op het bouwperceel verzoekers een dermate hoge hinder zouden bezorgen dat dit in hunnen hoofde neerkwam op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de schorsing van tenuitvoerlegging van deze vergunningen kon verantwoorden.*

*In de mate dat de Raad van State reeds eerder vaststelde dat de bouw van een meergezinswoning die quasi identiek is aan de met de middels het bestreden besluit vergunde meergezinswoning verzoekers naar het oordeel van de Raad van State een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkende, is het evident genoegzaam aangetoond dat verzoekers rechtstreekse hinder en of nadelen zullen ondervinden van de tenuitvoerlegging van het besluit, zodat zij een beroep tot nietigverklaring met verzoek tot schorsing van tenuitvoerlegging kunnen indienen bij Uw Raad in toepassing van artikel 4.8.11 §1 3° VCRO.*

“ ...

2.

De tussenkomende partij roept een exceptie van onontvankelijkheid in met betrekking tot het belang van de verzoekende partijen en stelt in dit verband:

“ ...

10. Verzoekende partij beroept zich op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO om haar belang in voorliggende procedure te duiden. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO stelt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, voldoende belang heeft om een procedure in te leiden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

11. Het mogelijk bestaan van de hinder of nadelen moeten voldoende waarschijnlijk worden gemaakt, de aard en de omvang ervan voldoende concreet worden omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden.

12. Verzoekende partijen beperken zich tot het stellen dat het bestreden besluit een bouw vergunt waarvan de terrassen en uitzichten de privacy van verzoekende partijen zou schenden. Verzoekende partijen **nemen niet de moeite om in concreto aan te tonen in welke mate hun privacy en genot zou geschonden worden**. Nochtans moet conform de vaststaande rechtspraak van uw Raad voldoende concreet worden omschreven in welke mate verzoekende partijen een nadeel ondervinden.

13. Bij de weerlegging van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel (MTHEN) betreffende de vordering tot schorsing, wordt wel wat meer vermeld. Daaruit blijkt echter duidelijk dat men **gewoon heeft overgenomen wat men in vorige procedures bij de Raad van State (zie verder) had aangehaald ter staving van hun MTHEN. Deze aanvraag is echter anders**. Voorziet geen ramen in zijgevels, verschoof de terrassen verder weg van de burens, heeft een andere inplanting enkele meters verder van de burens dan voorheen, ... Het is dan ook duidelijk dat het ingeroepen nadeel in hoofdte van verzoekende partijen niet ernstig is nu ze die verschillen zelfs niet gezien hebben en niet geduid hebben.

14. In de mate de uiteenzetting van het MTHEN zou worden aangenomen ter staving van het belang van verzoekende partijen, verwijst tussenkomende partij voor de staving van het gebrek aan ernst ervan naar de weerlegging van het MTHEN en het feit dat het aangehaalde feitelijk gewoonweg foutief is nu het uitgaat van de vorige aanvraag die enkele opmerkelijke wijzigingen onderging (zie hoger).

15. Gelet op het feit dat verzoekende partijen hun belang niet voldoende concreet aantonen, dient de vordering onontvankelijk te worden verklaard.

...”

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering dan ook niet te betwisten.

## *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is of dat deze hinder of nadelen een zekere mate van ernst dienen te vertonen.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

Anders dan de tussenkomenende partij voorhoudt, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, meer bepaald in het onderdeel “II. DE HOEDANIGHEID VAN VERZOEKERS”, voldoende aannemelijk maken dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen wijzen op ernstige privacyhinder bij het genot van het terras en de tuin onmiddellijk achter hun woning door de aanwezigheid van verschillende terrassen en ramen in de rechterzijgevel en de achtergevel van de appartementsgebouwen. Zij voegen in dit verband verschillende foto's toe aan hun verzoekschrift zodat niet kan worden betwist dat deze nadelen voldoende concreet werden omschreven. Er kan evenmin betwist worden dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel.

De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

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

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

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

*“ ...*

*Door de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning leiden verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Daar waar verzoekers' woning ter linkerzijde momenteel paalt aan een bos, zullen zij na de tenuitvoerlegging van de verkaveling worden geconfronteerd met een appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 6 meter waarop een zadeldak met een hellingsgraad tot 55 %, wat resulteert in een nokhoogte van meer dan 10 m., en dit op 4 meter van de perceelsgrens.*

*Conform het gewijzigde concept, valt de achteruitbouwlijn van de ontworpen verkaveling volledig samen met de achtergevel van de villa van verzoekers. Dit biedt hen ten opzichte van het door de aanvrager opgestelde ontwerp het specifieke nadeel dat de inijk vanuit de in uitvoering van de verkaveling op te trekken meergezinswoningen op de tuin van verzoekers niet langer ten dele belemmers zal worden door de garage die gelegen is tussen het verkavelde perceel en hun woning. Door de verschuiving van de achteruitbouwlijn, zullen immers de bewoners van de meergezinswoningen die in uitvoering van de verkavelingsvergunning zullen worden opgetrokken van op de terrassen aan de achtergevel een ruim uitzicht hebben op de tuin van verzoekers en meer nog op het terras van verzoekers, het gedeelte van de tuin dat meest intensief wordt gebruikt. Het spreekt voor zich dat zulke vrije inijk op de tuin van verzoekers hun woongenot ernstig zal schaden. Uw Raad oordeelde reeds eerder dat privacyverlies door inijk op de tuin van een woning en het woongenotverlies dat dit met zich brengt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is.*

*Daar waar verzoekers tot op heden ongestoord kunnen genieten van hun tuin in een landelijke omgeving, zullen zij nu wordt geconfronteerd met ongegeneerde inijk in hun tuin van op de terrassen en vanuit de ramen van de appartementsgebouwen die in uitvoering van de verkaveling zullen worden opgetrokken.*

*Van de weeromstuit zullen verzoekers ook het genot verliezen van de beschutting die hen geboden worden door het bos dat momenteel op het verkavelde perceel staat. Het uitzicht dat mijn verzoekers momenteel genieten op dit, bos benadrukt uiteraard strekt het landelijk karakter van de omgeving waarin zij wonen dit zicht op het naastgelegen bos, zal door de tenuitvoerlegging van de verkaveling uiteraard voor het overgrote deel verloren gaan, nu enkel op het diepste gedeelte van de kavel het bestaande bos zal worden behouden, maar voor het overige dit bos zal worden gerooid in uitvoering van de verkaveling.*

*Reeds eerder besliste Uw Raad dat het verlies van een uitzicht op onbebouwde terreinen voor de onmiddellijk omwonenden een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich brengt, waarbij het irrelevant is of deze de facto onbebouwde terreinen volgens hun stedenbouwkundige bestemming ja dan neen bebouwbaar zijn.*

*Overwegende dat kunnen wonen met uitzicht op niet bebouwde gronden en kunnen genieten van privacy, zoals dit voor verzoekers het geval blijkt te zijn, onschatbare voordelen zijn; dat moet worden aangenomen dat het teloorgaan of het verlies ervan op zich een ernstig nadeel is dat tevens moeilijk te herstellen is; dat dit nadeel slechts moet worden ondergaan indien de bouwvergunning die aan die voordelen een einde maakt*

wettig blijkt te zijn; dat, zoals hierboven is gebleken, dit vooralsnog niet het geval is; dat voldaan is aan de tweede schorsingvoorwaarde;

(R.v.St., Van Caeneghem e.a., nr. 82.492, 29 september 1999)

Het is evident dat dit ernstig nadeel ook moeilijk te herstellen zal zijn. Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State vergt het via gerechtelijke weg bekomen van een gedwongen afbraak van opgetrokken gebouwen, nadat de vergunningen in uitvoering waarvan deze gebouwen zijn opgetrokken een zeer moeilijke en hard te bevechten procedure, zodat daaruit moet worden afgeleid dat het nadeel moeilijk te herstellen is (cfr. recentelijk R.v.St., Matthys, nr. 163.735, 18 oktober 2006).

Het nadeel vindt ook zijn oorzaak in het bestreden besluit zelf.

Het bestreden besluit regelt op micro-niveau de ruimtelijke ordening op het verkavelde perceel, en geeft dus de concrete invulling aan het gewestplan. De inplanting, de bouwhoogte, het bouwvolume en de afstand tot de perceelsgrenzen die precies het nadeel dat verzoekers leiden concretiseert, worden bij het bestreden besluit geregeld, en geven nu reeds op bindende en verordenende wijze aan binnen welke grenzen de in de toekomst aangevraagde stedenbouwkundige vergunning zullen kunnen worden afgeleverd. (cfr. o.m. R.v.St., Meynen, nr. 86.757, 11 april 2000).

Hoewel het perceel waarop het bestreden besluit slaat volgens de voorschriften van het gewestplan Turnhout gelegen is in het woongebied, kan evenmin worden gesteld dat het nadeel dat verzoekers lijden zijn oorzaak vindt in de gewestplanbestemming van het gebied.

Het is wel zo dat ingevolge de gewestplanbestemming van het perceel, mijn verzoekers zich konden verwachten aan de bebouwing van het perceel, doch dit houdt niet in dat de concrete invulling die dat thans bestreden vergunning geeft aan deze "verwachting", voor verzoekers geen enkel nadeel kan veroorzaken dat voortvloeit uit de bestreden vergunning. van verzoekers kan immers niet worden verwacht dat zij zich dienen neer te leggen bij om het even welke stedenbouwkundige vergunning (Cfr. R.v.St., Matthys, nr. 163.735, 18 oktober 2006).

Bovendien is het in ieder geval zo dat, indien verzoekers de realisering van het Gewestplan op het betrokken perceel sowieso zouden dienen te ondergaan, wat niet het geval is, zij dit nadeel in ieder geval slechts moeten ondergaan indien de bouwvergunning die aan het voordeel van het uitzicht op een onbebouwd perceel een einde maakt wettig blijkt te zijn, wat, zoals uit de middelen blijkt, niet het geval is (R.v.St., Van Caenegehem e.a., nr. 82.492, 29 september 1999).

Als naburige bewoners zullen verzoekers door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit eveneens een moeilijk te herstellen ernstig nadeel leiden dat volgt uit de wateroverlast op hun perceel die het rechtstreekse gevolg zal zijn van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

Uit de stukken van het administratief dossier, evenals uit het bestreden besluit zelf komt duidelijk naar voor dat het verkavelde terrein voorafgaand aan de bebouwing ervan tot 91 cm. (van 56 cm. onder het niveau van de weg tot 35 cm. boven het straatpeil) zal meten worden opgehoogd.



*Het perceel van verzoekers ligt momenteel op dezelfde hoogte als het naastgelegen terrein.*

*Uit de middelen blijkt zeer duidelijk dat naar aanleiding van de aflevering van de vergunning er op geen enkele wijze concrete en precieze maatregelen zijn opgelegd om ingevolge de bebouwing van het terrein wateroverlast op de naburige terreinen te voorkomen. Het nietszeggende advies van de Afdeling Water van de Vlaamse gemeenschap van 22 februari 2006 stelt enkel dat de platte daken groendaken moeten zijn, waar de verkavelingsvoorschriften enkel zadeldaken mogelijk maken met een minimum hellingsgraad van 35 ° en platte daken enkel op de uitbouwen mogelijk zijn. Het advies legt op elke bestrating in waterdoorlatende materialen te voorzien, daar waar de vergunning geen bestrating voorziet, en het advies leg top de verhardingen tot een minimum te beperken, zonder dat hieruit kan worden afgeleid wat daarmee concreet en precies wordt bedoeld.*

*Bij gebreke aan concrete en precieze maatregelen om het optreden van wateroverlast op de naburige percelen te vermijden, daar waar deze overlast ingevolge ligging in aansluiting op een risicogebied qua wateroverlast onvermijdelijk is, zullen verzoekers na uitvoering van de verkavelingsvergunning en na uitvoering van de aanzienlijke ophoging die ermee gepaard gaat zeker te maken krijgen met wateroverlast, nu het water van het opgehoogde terrein zijn weg zal zoeken naar de lager gelegen tuin, garage en woning van verzoekers.*

*Het spreekt voor zich dat deze wateroverlast op gezette tijden, die het loutere gevolg is van de ophoging van het betrokken terrein in uitvoering van de verkaveling verzoekers een nadeel bezorgt dat ernstig is en moeilijk te herstellen.*

*Bovendien stelde de Raad van State in zijn arrest nr. 197.931 dd. 17 november 2009, dat handelde over quasi identiek ontwerp als het ontwerp dat middels het nu bestreden besluit wordt vergund, reeds vast dat de tenuitvoerlegging van de vergunning waarbij dit ontwerp zou worden gerealiseerd verzoekers een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou berokkenen. :*

*“De bestreden beslissing maakt het mogelijk twee meergezinswoningen op te richten op het betrokken perceel. Er wordt niet betwist dat, gelet op de door de bestreden beslissing vergunde inplantingsplaats, bewoners van de later op te richten meergezinswoning op het perceel onmiddellijk palend aan dit van de verzoekende partijen, rechtstreeks inkijk zullen kunnen hebben in de tuin van de verzoekende partijen.*

*De argumentatie van de tussenkomende partij dat in de buurt appartementsgebouwen aanwezig zijn die veel ruimer en hoger zijn, meer wooneenheden omvatten en voorzien zijn van ruime terrassen, doet niet ter zake, nu die appartementsgebouwen gelegen zijn aan de linkerzijde van het betrokken perceel en thans voor verzoekende partijen geen hinder opleveren die vergelijkbaar zou zijn met de hinder die zij zouden ondergaan door de vergunde gebouwen*

*Het feit dat op het perceel van de verzoekende partijen een groenscherm van meer dan 5 meter hoog aanwezig is, neemt niet weg dat de vergunde meergezinswoningen een hoogte hebben van ongeveer 10 meter en dat er vanop de terrassen achteraan het vergunde gebouw een uitzicht is op de tuin van de verzoekende partijen, dat van die aard is om voor hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in te houden. De afstand tussen de twee gebouwen doet niet ter zake bij de beoordeling van het uitzicht op de*

tuin van de verzoekende partijen.

*Er is voldaan aan de tweede schorsingsvoorwaarde*

*(R.v.St., Matthyssen-Van Deun, nr. 197.931, 17 november 2009)*

*Verzoekers voegen in bijlage foto's waaruit blijkt welke de huidige situatie is, en welke de voor de privacy erg storende situatie er zal ontstaan op het ogenblik dat de op het bouwterrein staande bomen voor het overgrote deel zouden worden gerooid, en er twee enorme bouwvolumes zullen worden opgericht van waaruit een onbelemmerd zicht zal kunnen worden genomen op het terras en de tuin achter verzoekers' woning.*

*Het is dan ook duidelijk dat aan de vereiste van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is voldaan.*

*...*

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

*“ ...*

#### ***VI.1.1 In overeenstemming met planologisch voorschrift***

*65. Zoals verzoekers zelf aangeven in hun inleidend verzoekschrift is het perceel gelegen in woongebied, verzoekers konden zich derhalve verwachten aan de bebouwing van het perceel.*

*66. Bovendien is het eigendom niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. De oprichting van de meergezinswoning is aldus in overeenstemming met de planologische bestemming.*

#### ***VI.1.2 In overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening***

*67. De oprichting is tevens in alle redelijkheid in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt duidelijk uit het bestreden besluit:*

*...*

*68. Bovenstaande wordt duidelijk weergegeven in onderstaande tekening:*

*...*

*69. Bovendien werd de diepe achteruitbouwlijn in het bijzonder door de vergunningsverlenende overheid opgelegd om een betere overgang te creëren tussen de links en rechts aanpalende bebouwing, zijnde appartementen van vier verdiepingen hoog versus woningen van twee verdiepingen hoog).*

*70. Oorspronkelijk was het de bedoeling om de appartementsgebouwen 5 meter dicht bij de straatzijde op te richten, dit werd ook zo aangevraagd in oorspronkelijke aanvraag van 3 februari 2005 tot het bekomen van verkavelingsvergunning.*

*71. De Deputatie van de Provincieraad heeft deze verkavelingsvergunning bij besluit van 3 maart 2006 verleend, op voorwaarde dat de gebouwen 5m meer naar achter zouden worden ingeplant.*

72. Tegen voormeld besluit van de Deputatie werd echter in beroep gegaan door de gemeente bij de minister. Bij besluit van 7 september 2006 besloot de minister tot de onontvankelijkheid van het beroep van de gemeente wegens de laattijdigheid ervan.

73. Tegen voornoemd ministerieel besluit werd vervolgens door de gemeente beroep tot schorsing en nietigverklaring aangetekend bij de Raad. Het verslag van de auditeur was negatief voor de gemeente en de schorsing zou worden afgewezen. Dit zou niet gebeuren op basis van een gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel, maar wel op basis van een inhoudelijke beoordeling van het ingeroepen middel dat niet gegrond werd bevonden. In het arrest dat daarop volgde, oordeelde de Raad en wees zij het beroep tot schorsing af bij gebrek aan een moeilijk te herstellen nadeel in hoofde van de gemeente Malle. Het betrof het arrest nr. 171.258 van 15 mei 2007.

74. Inplanting van het gebouw is voorzien zoals gevraagd door de Deputatie van de provincie Antwerpen in haar besluit van 26 maart 2006, 26m uit de weg-as. De achtergevel van het gebouw van de aanvraag komt minder diep dan de achtergevel van de rechter buur zodat hierdoor bijkomend maximaal de privacy gerespecteerd wordt. Ook die inplanting werd dus reeds aanvaard door de Deputatie. Het gebouw werd t.o.v. de vorige aanvragen op 6m75 van de rechter perceelsgrens ingeplant tgo. 4m voorheen, tevens ter wille van de privacy van de burens rechts. Verzoekende partijen hebben dit blijkbaar niet opgemerkt, want maken in hun verzoekschrift nog steeds melding van 4m!

75. Ook:

- over de gewijzigde inplanting van de terrassen verschillende meters extra van verzoekende partijen weg ten opzichte van de eerdere aanvragen,
- over het verwijderen van raampartijen in de zijgevels,
- over de inplanting van het gebouw met enkele meters verder van verzoekende partijen weg ten opzichte van de eerdere aanvragen,

- ...

**Wordt met geen woord door hen gerept.**

...

76. Het gaat dan ook niet op ernstig voor te houden dat er sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel door het feit dat de achteruitbouwlijn van de ontworpen gebouwen volledig samenvalt met de achtergevel van de villa verzoekers. Tussenkomen de partij heeft immers **net haar concept aangepast om tegemoet te komen** aan de bezwaren van verzoekers.

77. Daarenboven toont de aanwezigheid van de naastgelegen appartementsblokken die veel ruimer en hoger zijn, veel meer appartementen huisvesten (48 bestaande tgo 12 in het bestreden besluit), en voorzien van ruime terrassen, reeds de relativiteit van het recht op privacy aan. De omliggende percelen hebben slechts een relatieve privacy, waarbij huidig ontwerp geen grotere verstoring vormt, noch voor de omliggende percelen, noch voor de naastgelegen appartementen die reeds in ruime mate door hun eigen configuratie privacyverstoring zijn voor elkaar.

...

78. Nu is het algemeen geweten dat het niet inherent is aan meergezinswoningen om meer privacy storend te zijn dan een ééngezinswoning. Er is geen sprake van een schending van de privacy door het voorgestelde ontwerp dat perfect tegemoet komt aan

wat overeenstemt met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, draagkracht, aanvaardbare perceelsordening en integratie rekening houdend met configuratie en aanwezige bebouwing in de omgeving. De omwonenden kunnen zich verwachten aan vergunningen zoals de voorliggende.

**79. Tussen beide erven is er een dicht groenscherm.** Op het eigen terrein van verzoekers is dit **meer dan 10 meter hoog.**

...

**80.** Tussen de perceelgrens van verzoekende partijen zelf en hun garage is er een vrije strook van 5,5 m. Vervolgens is er de garage van meer dan 3 meter breedte. Dan is er een vrije strook van 3 m tussen garage en een 2de garage. Uiteindelijk is er de villa en het terras. In redelijkheid kan niet voorgehouden worden dat er privacyschending is, wanneer blijkt dat **tussen de zijgevels van de woongebouwen een strook is van 21 meter waarin zich bovendien een dichte, hoge groenbarrière bevindt met een hoogte van meer dan 10 m.** Er zijn geen terrassen in de zijgevels ... Het voorgehouden MTHEN is niet ernstig.

### **VI.1.3 Verdwijnen bos**

**81.** Verzoekers stellen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te leiden doordat zij het genot van de beschutting van het bos, en het uitzicht op bos aanwezig op het perceel dat het voorwerp van het bestreden besluit uitmaakt, verliezen door de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning.

**82.** Met betrekking tot het verdwijnen van het bos kan vooreerst verwezen worden naar de kaart op geo-Vlaanderen met betrekking tot bossen en speelbossen. Hieruit blijkt dat het betreffende perceel geenszins als bos aanzien dient te worden. Het gaat om een verwilderd perceel. Het bosgebied ligt voornamelijk aan de westkant van de Antwerpsesteenweg. De begroeiing wordt maximaal behouden.

...

**83.** Het compensatieformulier ontbossing houdt rekening met de eerder geformuleerde opmerkingen van het Agentschap voor Natuur en Bos. De berekening werd overgenomen van het Agentschap. Het advies was gunstig:

"De ontbossing en voorgestelde werken zijn verenigbaar met de bestemmingsvoorschriften. Het bos heeft een geringe ecologische en/of landschappelijke waarde.

Volgens het Agentschap voor Natuur en Bos is er voor het uitvoeren van de geplande werken een ontbossing nodig van 2.125m<sup>2</sup>. 2.325m<sup>2</sup> dient als bos behouden te blijven.

Het Agentschap heeft een aanpassing van het compensatievoorstel voorgelegd aan de aanvrager. Deze heeft daartegen bezwaar aangetekend. Het Agentschap verklaart zich akkoord met de bezwaren van de aanvrager en keurt het compensatievoorstel van de aanvrager goed. Het Agentschap legt een aantal voorwaarden op in het kader van art. 90bis van het Bosdecreet in de stedenbouwkundige vergunning."

**84.** Daarenboven wordt de **bestaande begroeiing maximaal behouden** zodat er ook aan de zijde van het aanpalend villaperceel van verzoekers een groenscherm blijft. Bovendien staat er op het villaperceel van verzoekers zelf een dennenbomenrij die een bijkomend groenscherm vormt.

...

85. De privacy wordt gewaarborgd. Bovendien worden de **terrassen naar het midden van het gebouw verplaatst en verkleind t.a.v. vorige aanvragen.**

86. Ook wordt **eenzelfde achterbouwlijn aangehouden als van de naastgelegen villa en zijn er geen uitzichten achteraan in de rechter zijgevel.**

→ Er is aldus maximaal rekening gehouden met de privacy in woongebied en privacy schendende inijk naar het aanpalende perceel is quasi onmogelijk.

#### **VI.1.4 Watertoets**

87. Nagenoeg de **volledige bebouwde oppervlakte** wordt uitgevoerd als plat dak én ingericht als **'groendak'**. Dit betekent ten opzichte van een bouwoppervlakte van 710,72 m<sup>2</sup> een opvang van regenwater van 650 m<sup>2</sup> dat ter plaatse op de daken gebufferd wordt en bijgevolg, overeenkomstig de aanstipijst gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater, niet dient opgenomen te worden in de berekening. Op deze manier wordt er minimum 65 m<sup>3</sup> regenwater gebufferd via het groendak. **Samen met de voorziene regenwaterputten en infiltratiebekkens zelfs meer dan 95 m<sup>3</sup>, wat ruimschoots tegemoet komt aan de eis van de gemeente Malle om een buffervolume van 22,125 m<sup>3</sup> te voorzien.** Het regenwater wordt hergebruikt voor voeding van dubbeldienstkranen en o.a. spoeling van de toiletten. Infiltratieproeven uitgevoerd door het erkende studiebureau ADVISON uit Hoeilaart, tonen aan dat het regenwater zonder problemen, binnen de voorziene normen gespecificeerd in de stedenbouwkundige verordening hemelwater, in de grond kan infiltreren (stuk 24).

88. De bestratingen zullen worden uitgevoerd in **waterdoorlatende klinkers**, de verhardingszone voor parkeerplaatsen met volledig waterdoorlatende gras-stabilisatieplaten. Al het **hemelwater** op verhardingen in klinkers, evenals terrassen (van elke verdieping) en de afrit naar ondergrondse garages worden **opgevangen én herbruikt**. Het herbruiken van het hemelwater is voorzien voor de spoeling van de toiletten van alle appartementen en voor de besproeiing van de tuinen. Het overtollige regenwater wordt geïnfiltreerd ter plaatse in de bodem via infiltratieputten; een overloop naar de gracht zorgt bij verzadiging voor een natuurlijke afvloeiing. Alle dimensies van putten zijn voorzien overeenkomstig de voorschriften.

89. De watertoets is in het bestreden besluit dan ook gunstig:

...

90. De uitvoering van de vergunning zal dan ook geen wateroverlast tot gevolg hebben.

#### **VI.1.5 Besluit**

91. Er kan in alle redelijkheid geen sprake zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van verzoekers.

...”

3.

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

## *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, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen 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 partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. 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.

De bestreden beslissing vergunt de bouw van een meergezinswoning met drie bouwlagen, een nokhoogte van ongeveer 10m en waarvan de achtergevel samenvalt met de achtergevel van de woning van de verzoekende partijen. De aanwezigheid van drie ramen per verdieping in de rechterzijgevel en van ruime terrassen en grote ramen tot op de vloer in de achtergevel maken het aannemelijk dat er inkijk zal zijn in de tuin en op het terras van de verzoekende partijen. De omstandigheid dat de terrassen van de beoogde meergezinswoningen, in vergelijking met vorige aanvragen, zich thans verder weg van de perceelsgrens bevinden en werden verkleind, en dat ramen werden verwijderd in de zijgevels, doet hieraan geen afbreuk.

Aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partijen, inclusief de bij het verzoekschrift gevoegde stukken, en het administratief dossier, is de Raad van oordeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de door de verzoekende partijen omschreven inkijk en aantasting van de privacy daadwerkelijk zal veroorzaken en dat vermelde nadelen de voor de schorsing vereiste ernst vertonen.

3.

De tussenkomende partij wijst er op dat het appartementsgebouw op 6,75m van de perceelsgrens zal worden ingeplant, daar waar de vorige aanvraag op 4m van de perceelsgrens werd ingeplant. Deze afstand is evenwel niet van dien aard dat de inkijk in de tuin en op het terras gerelativeerd dient te worden. De Raad stelt evenzeer vast dat de afstand van 21m tot het woongedeelte van de woning van de verzoekende partijen, niet ter zake doet, nu uit de stukken bij het verzoekschrift blijkt dat minstens de tuin van de verzoekende partijen begint aan de perceelsgrens, en niet aan het woongedeelte van de woning van de verzoekende partijen, zoals de tussenkomende partij lijkt aan te nemen.

Verder beweert de tussenkomende partij dat er zich op het perceel van de verzoekende partijen een dicht groenscherm van meer dan 10m hoogte bevindt en dat ook op het perceel van de tussenkomende partij de bestaande begroeiing maximaal behouden zal worden. Op grond van de door de tussenkomende partij neergelegde stukken kan echter niet, minstens onvoldoende, vastgesteld worden dat het bestaande groenscherm de inkijk en de aantasting van de privacy die de meergezinswoningen zullen genereren dusdanig zal temperen dat het ingeroepen nadeel niet als ernstig kan aangemerkt worden. De eerste foto die de tussenkomende partij in dit verband neerlegt, betreft de begroeiing aan de straatkant en kan niet nuttig aangewend worden omdat de meergezinswoningen op 26m van de straat wordt ingeplant. Wat betreft de beplanting verderop, merkt de Raad op dat de Raad van State in zijn arrest van 17 november 2009 (nr. 197.931) reeds heeft vastgesteld dat het groenscherm niet 10m maar wel 5m hoog is. De foto's van de tussenkomende partij tonen niet aan dat het groenscherm inmiddels zo hoog is geworden dat inkijk niet meer mogelijk zou zijn.

Volgens de tussenkomende partij toont de aanwezigheid van naastgelegen appartementsblokken die veel ruimer en hoger zijn en veel meer appartementen huisvesten, de relativiteit van het recht op privacy aan. De Raad stelt echter vast dat deze appartementsblokken zich links situeren van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en derhalve, gelet op de afstand tot het perceel van de verzoekende partijen, geen hinder veroorzaken die vergelijkbaar is met de hinder als gevolg van de vergunde meergezinswoning. Ook dit gegeven kan de ernst van het aangevoerde nadeel niet relativeren.

In zoverre de tussenkomende partij tot slot nog stelt dat de verzoekende partijen zich konden verwachten aan bebouwing op het naastgelegen perceel gelet op de ligging ervan in woongebied, is de Raad met de verzoekende partijen van oordeel dat zulks niet betekent dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen nadeel voor de verzoekende partijen kan opleveren dat voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden. Niet het feit dat er wordt gebouwd maar wel de wijze waarop er wordt gebouwd, of nog het concept van de meergezinswoningen, veroorzaakt een ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen.

4.

De Raad is tot slot van oordeel dat het ingeroepen en door de Raad ernstig bevonden nadeel, gegeven de aard en de omvang van het project waarvoor de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning verleent, tevens moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, 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. Redenen die de schorsing rechtvaardigen: eerste en tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19, §1 VCRO. In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.2.19, §1, 2° VCRO. De verzoekende partijen lichten het eerste middel als volgt toe:

“  
...

Doordat, in de motivering van het bestreden besluit wordt vastgesteld dat de ter vergunning voorliggende aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van de geldende gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het parkeren en stallen van auto's en fietsen en het realiseren van berguimten bij woningen, nu artikel 3.2.3.c van deze verordening voorziet dat de maximale hellingsgraad voor een helling tussen de 10 m. en 20 m. 20% is, de in de aanvraag voorziene helling een lengte heeft van 12,40 m. en een deel van deze helling een hellingsgraad heeft van 23,75 %

En doordat, rekening houdende hiermee middels het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder de uitdrukkelijke voorwaarde een trap te voorzien in het midden van de gelling naar de parkeerplaats ten behoeve van de fietsers en één helling uitgevoerd moet worden als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20 %, waarbij wordt gesteld dat deze voorwaarde wordt opgelegd “om te voldoen aan de verordening”

Terwijl, artikel 4.2.19 VCRO vooropstelt dat de voorwaarden waaronder een stedenbouwkundige vergunning worden afgeleverd, redelijk moeten zijn, en in verhouding moeten staan tot de vergunde handelingen.

En terwijl, In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid bij de bepaling die thans artikel 4.2.19 VCRO geworden is, onder meer het volgende wordt vermeld:

“  
...

Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was, doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk.

Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.

Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt...”

En terwijl, door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, de decreetgever dat zij moeten in verhouding blijven staan tot het



voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet mogen in gevaar brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.

En terwijl, Uit de bevindingen in het bestreden besluit met betrekking tot het voldoen van de gevraagde toegang tot de ondergrondse garage aan artikel 3.2.3.C. van de genoemde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijkt dat opgelegde voorwaarde wezenlijk is voor de gunstige beoordeling, en dat de bestreden vergunning bijgevolg niet kon worden verleend zonder deze opgelegde voorwaarde.

En terwijl, zulks ontegensprekelijk blijkt uit het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit, nu daarin staat vermeld dat de voorwaarde wordt opgelegd “om te voldoen aan de verordening”

En terwijl, de Raad voor vergunningsbetwistingen reeds oordeelde dat indien in een vergunning opgelegde voorwaarde(n) noodzakelijk zijn om een voorliggende aanvraag vergunbaar te maken, zulke voorwaarden nooit betrekking kan hebben op bijkomstige zaken, maar in tegendeel op een essentieel gegeven van de aanvraag, en dus niet kan worden opgelegd in graad van administratief beroep (cfr. RvVb (A/2012/0072 dd. 29 februari 1972)

Zodat, de vergunningverlenende overheid door een niet voor vergunning vatbare aanvraag te vergunnen onder een voorwaarde die noodzakelijk was om tot vergunning van het voorliggende te besluiten de in het middel aangehaalde bepaling heeft geschonden,  
...

## 1.2.

De verzoekende partijen lichten het tweede middel als volgt toe:

“ ...

Doordat, middels het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd onder de voorwaarde dat om te voldoen aan de verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van bergruimten bij woningen wordt opgelegd dat “een trap voorzien moet worden in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van de fietsers en dat één helling uitgevoerd moet worden als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20 %,

Terwijl, artikel 4.2.19 § 1 2° VCRO de vergunningverlenende overheid slechts toelaat een vergunning af te leveren onder voorwaarden, indien deze voorwaarden voldoende precies zijn,

En terwijl, uit de voorwaarden waaronder de vergunning wordt afgeleverd niet kan worden opgemaakt hoe breed de trap moet zijn die ten behoeve van de fietsers moet worden aangelegd naar de ondergrondse fietsenstalling toe, en of deze trap dient voorzien te zijn van een leuning, welke kwaliteiten deze leuning dan moet hebben, en hoe het verschil in hellingsgraad tussen het gedeelte links van de trap en het gedeelte rechts van de trap moet worden geconcipieerd en uitgevoerd.

En terwijl, uit het bestreden besluit onmogelijk kan worden opgemaakt wat zou kunnen worden bedoeld met de voorwaarde dat slechts één helling moet worden uitgevoerd als

*toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner of gelijk aan 20 %, en of men daarmee dan wil zeggen dat de hellingsgraad van de helling te voorzien links van een aangelegde trap hoger of lager moet zijn dan de helling aangelegd rechts van de aangelegde trap, en welke hellingsgraad precies deze hellingen dienen te hebben,*

*En terwijl, het bestreden besluit zelfs niet eens een schets bevat waarop staat aangeduid hoe de deputatie van de Provincie Antwerpen de voorwaarde waaronder zij de vergunning aflevert precies uitgevoerd wil zien,*

*Zodat, de deputatie van de Provincie Antwerpen, door de vergunning af te leveren onder de voorwaarde dat “een trap voorzien moet worden in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van de fietsers en dat één helling uitgevoerd moet worden als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20 %, zonder in het bestreden besluit zelf of op een bijhorend plan concreet en precies wordt aangeduid hoe deze voorwaarde moet worden gerealiseerd de in het middel aangeduide bepaling geschonden heeft*  
”

## 2.1.

De tussenkommende partij antwoordt op het eerste middel:

“ ...

93. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. Ieder die zich tot uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen. Deze beoordeling van het belang bij een middel, dient te gebeuren aan de hand van dezelfde voorwaarden die gelden bij het onderzoek van het belang van de vordering in het algemeen. Aldus moet gesteld worden dat bij de beoordeling van elk middel moet worden teruggegrepen naar de definitie die gegeven wordt van het belang als ontvankelijkheidsvoorwaarde. Daar deze niet éénduidig in de rechtspraak van de Raad van State is terug te vinden, verwijzen we naar de auteurs A. MAST en J. DUJARDIN, dewelke het belang als volgt definiëren:

...

94. Wijlen Prof. William LAMBRECHTS die het belang omschrijft “als het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van het nadeel dat voor hem is ontstaan uit het bestreden besluit, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging”. Het is een vaste rechtspraak van de Raad van State dat een verzoeker een belang dient te hebben bij elk der aangevoerde middelen.

95. Ook uw Raad oordeelde reeds in die zin. In het arrest A/2012/0266 van 3 juli 2012 stelde uw Raad dat verzoekende partijen duidelijk moeten stellen welke belangenschade ze lijden bij het inroepen van het middel.

96. De bepaling uit art. 4.2.19, §1 VCRO dat voorwaarden voldoende ‘precies’ moeten zijn dient ter bescherming van de vergunninghouder zodat deze duidelijk weet wat de vergunningverlenende overheid van hem verwacht. Het artikel is geenszins geënt op derden.

97. Verzoekende partijen kunnen niet ernstig voorhouden dat zij belang hebben bij het middel. Op geen enkele wijze maken verzoekende partijen duidelijk wat hun

*belangenschade is indien de inrichting van de trap en helling effectief als onvoldoende precies staat omschreven als voorwaarde bij de vergunning.*

98. Verzoekende partijen hebben **geen belang bij het middel**.

99. Ten overvloede wordt het middel als ongegrond weerlegd.

100. Het bestreden besluit legt volgende voorwaarden aan de vergunning op:

- *Het aantal parkeerplaatsen moet worden gereduceerd van 12 naar 6 stuks;*
- *Een trap moet worden voorzien in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van fietsers;*
- *De helling die toegang geeft naar de garage moet uitgevoerd worden in één stuk met een hellingsgraad kleiner of gelijk aan 20%.*

## **A VOORWAARDEN GEKOPPELD AAN EEN VERGUNNING**

101. Artikel 4.1.19. VCRO stelt het volgende:

...

102. Artikel 4.2.19. VCRO stelt dat “het vergunningverlenende bestuursorgaan” aan een vergunning voorwaarden kan verbinden, dus ook de deputatie. De vergunningverlenende overheid kan een vergunning afleveren in de gevallen waarin de aanvraag in de vorm zoals hij werd ingediend strijdig is met de heersende stedenbouwkundige voorschriften of met de goede ruimtelijke ordening en die via het opleggen van voorwaarden in overeenstemming kan worden gebracht met het recht en met de goede ruimtelijke ordening. De voorwaarden mogen niet dienen om leemten van een onvolledig of vage aanvraag op te vangen. Zo stelt artikel 4.3.1. §1, laatste lid VCRO:

...

103. Het laatste lid van art. 4.3.1. §1 VCRO werd gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010 (B.S. 9 augustus 2010). De laatste zin van het laatste lid werd door de decreetswijziging verwijderd, nl.:

...

104. Het schrappen van die zin maakt duidelijk dat een voorwaarde die strekt tot aanpassing van de plannen ook in graad van beroep, door de deputatie, kan worden opgelegd.

105. De decreetgever voorziet met art. 4.1.19. juncto art. 4.3.1. VCRO de uitdrukkelijke mogelijkheid om als voorwaarde een beperkte aanpassing van de plannen op te leggen voor zover die aanpassingen betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken. Dat laatste slaat enkel op de mogelijkheid van het aanpassen van de plannen, en niet op de geschreven voorwaarden. Voor de geschreven voorwaarden geldt enkel dat zij niet mogen dienen om de leemten van een onvolledig of vage aanvraag op te vangen.

106. Het begrip 'bijkomstige zaken' die aanleiding kunnen geven tot een aanpassing van de plannen, moet worden geïnterpreteerd in die zin dat het niet mag gaan om wijzigingen die desgevallend aanleiding zouden geven tot een nieuw openbaar onderzoek.

## **B TOELICHTING VAN DE VOORWAARDEN**

107. De vergunningverlenende overheid legt 3 voorwaarden op aan de vergunning, waartegen verzoekende partijen bezwaar maken.

108. Ter weerlegging van het standpunt van verzoekende partij wenst tussenkomende partij in eerste instantie op te merken dat de vergunningverlenende overheid bij het toetsen van een bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt en Uw Raad slechts over een marginale toetsingsrecht beschikt. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidscontrole enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid. Dit blijkt zowel uit de rechtspraak van de Raad van State als uit de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een zeer recent arrest van 24 april 2012 het volgende:

...

109. Voor het overgrote deel bestaat de argumentatie van verzoekende partij uit opportuïteitskritiek, die zoals blijkt uit de hierboven besproken rechtspraak, buiten de beoordelingsbevoegdheid van Uw Raad valt aangezien de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort.

110. Evenmin kan verzoekende partij, zoals hierna zal worden aangetoond, op geloofwaardige wijze volhouden dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die verwerende partij heeft doorgevoerd te beschouwen is als kennelijk onredelijk.

### **B.1 De parkeerplaatsen**

111. Het bestreden besluit stelt t.a.v. de parkings het volgende:

...

113. De aanvraag voorziet 12 bovengrondse parkings voor bezoekers in de voortuinstrook. De aanvraag is op dit punt identiek aan de vorige aanvraag.

114. In de gemeentelijke verordening stelt in art. 3.2.2, tabel 5 dat voor voorliggend project (tussen de 11-15 woongelegenheden) verplicht 2 aantal bezoekersparkeerplaatsen dienen te worden voorzien. Geenszins bepaalt art. 3.2.2, tabel 5 dat er maximum 2 parkeerplaatsen mogen worden voorzien.

115. De deputatie is evenwel van oordeel dat 12 parkeerplaatsen teveel verharding tot gevolg heeft en afbreuk zou doen aan het groene karakter in de omgeving. Om die reden werd de voorwaarde opgelegd de bezoekersparkeerplaatsen te beperken tot 6.

116. De voorwaarde op zich vormt geen miskennis van de stedenbouwkundige aanvraag. De voorwaarde dient ter vrijwaring van het groene karakter van de omgeving. De voorwaarde is geenszins disproportioneel of kennelijk onredelijk. Het betreft het louter beperken van de aanleg van bezoekersparkings tot 6 i.p.v. 12, zonder dat dwingende

normen of voorschriften dat zouden vereisen. De voorwaarde is opgelegd ter vrijwaring van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De 12 parkeerplaatsen waren in een vorige aanvraag overigens wel vergund ... Die vergunning werd aangevochten door verzoekende partijen. Daar kwam toen geen opmerking over, noch door hen, noch door de gemeente. Nu is het voor beiden plots een probleem ...

→ Tussenkomen de partij stelt zich ten overvloede dan ook de vraag wat het belang van beiden is t.a.v. dit middelonderdeel?

## B.2 Voorzien van een trap in het midden van de helling voor fietsers

116. De artikels 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening omschrijven de verplichting en de specificaties van fietsenstalplaatsen bij de aanvraag. De verordening stelt:

...

117. Aangezien er 12 appartementen worden aangevraagd, moet er in de aanvraag ruimte worden voorzien voor 24 fietsenstalplaatsen. Een fietsenstalplaats moet (1.75m x 0.70m) 1.23m<sup>2</sup> zijn. Voor 24 fietsenstalplaatsen heeft tussenkomen de partij een ruimte voorzien van 37.62m<sup>2</sup> (> 29.4m<sup>2</sup>), op volgend uittreksel van de plans aangeduid met een groene ster.

...

118. Ook in de autogarages is er ruimte voor het plaatsen van de fietsen. De ingetekende garages zijn min. 6.09m/6.32m x 2.98m. 8 van de 12 ondergrondse garages zijn echter veel groter, nl. 6.09/6.32m x 5.97m. De garages zijn duidelijk groter dan de minimale afmetingen zoals voorzien in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en bieden nog voldoende ruimte om minstens telkens nog 1 fiets te bergen. In de 8 grote garages blijft er immers een ruimte over van 5.97m (5.82m in één geval) x 0.84m/1.07m om een fietsenstalplaats te voorzien. Het onderstaande ter illustratie:

...

→ Ook in de enkele parkeergarages is er nog voldoende ruimte om min. 1 fiets te stallen. Er is dan ook zonder meer duidelijk voldoende ruimte om het verplichte aantal fietsen te kunnen stallen.

119. De aanvraag is dus wel degelijk in overeenstemming met de voorschriften van de verordening. Er worden voldoende fietsenstallingen voorzien. Ook het gegeven dat ze ondergronds worden aangelegd is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening gelet op het feit dat de verordening enerzijds voorschrijft dat de fietsstalplaatsen deel mogen uitmaken van dezelfde ruimte als parkeerplaatsen (op voorwaarde dat alle minimale afmetingen worden gerespecteerd, sic), en anderzijds dat vanaf 9 parkeerplaatsen het parkeren voor auto's ondergronds dient te gebeuren (stedenbouwkundige verordening, p. 6, voorlaatste en laatste alinea)!

120. Wat de toegankelijkheid van de ondergrondse garage voor fietsen betreft, moet worden vastgesteld de garage eenvoudig toegankelijk is via de helling en de 2 ruime liften die geschikt zijn voor mindervaliden. De gemeentelijke verordening omvat over de toegankelijkheid geen specifieke bepalingen. Het bestreden besluit opteerde evenwel om een bijkomende trap in de helling aan te leggen. Het bestreden besluit stelt:

...

**121.** Zoals blijkt uit het bestreden besluit was tussenkomende partij het eens met het voorzien van een trap in het midden van de helling ten behoeve van de fietsers. Verzoekende partijen stellen zodoende foutief dat de voorwaarde 'niet proportioneel' zou zijn. Tussenkomende partij en de gemeente hebben er op de hoorzitting bij verwerende partij zelf mee ingestemd.

**122.** De voorwaarde op zich vormt geen miskenning van de stedenbouwkundige aanvraag. De voorwaarde dient ter bevordering van de toegankelijkheid van de garage. De voorwaarde is geenszins disproportioneel of kennelijk onredelijk: het betreft het louter voorzien van een trap in het midden van de helling. Dat is geen substantiële wijziging van de aanvraag. Het is een loutere voorwaarde ter verbetering van de aanvraag voor wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

**123.** In ondergeschikte orde, voor zover uw Raad van oordeel is dat de aanvraag op dit punt toch een afwijking betreft van de gemeentelijke verordening (quod non), dient de Raad er op gewezen te worden dat dit geen afbreuk doet aan bovenstaande redenering. Het middel van verzoekende partijen strekt immers niet tot een poging aan te tonen dat de afwijking een ongeoorloofde afwijking betreft. Het middel omschrijft enkel de vermeende schending van art. 4.1.19. VCRO stellende dat de voorwaarde ongeoorloofd zou zijn.

**B.3** Helling die toegang geeft naar de garage moet uitgevoerd worden in één stuk met een hellingsgraad kleiner of gelijk aan 20%

**124.** De gemeentelijke verordening stelt in art. 3.2.3. C dat de helling van voorliggend project, van 12m lengte, een maximum hellingsgraad van 20% mag hebben.

**125.** De aanvraag voorzag in een beperkt afwijkende hellingsgraad van 23.75%. Tussenkomende partij beriep zich op artikel 4.4.1. VCRO om de aanvraag zoals ze voorligt te vergunnen. Het betreft een beperkte afwijking van het betreffende stedenbouwkundige voorschrift van de betreffende verordening. Het betreft bovendien geen zogenaamde verboden afwijking (bestemming, aantal bouwlagen of V/T-index).

**126.** De stedenbouwkundige aanvraag voorzag in een ondergrondse parkeergarage met 20 ondergrondse garages voor de bewoners. De toegang tot de ondergrondse garages werd voorzien via een helling centraal in het gebouw. De helling blijft volledig buiten de achteruitbouwstrook van 8m t.o.v. de Antwerpsesteenweg (13m).

...

**127.** De helling zelf heeft een lengte van 12m en is wat betreft de hellingsgraad opgedeeld in 3 delen. De helling bedraagt maximum 17° (1ste deel van 3m: 9°, 2<sup>de</sup> deel van 6m: 17° en 3<sup>de</sup> deel van 3m: 11°).

...

Artikel 3.2.3 C van de stedenbouwkundige verordening schrijft voor dat als de lengte van de helling tussen de 10m en 20m, maximaal 20% mag bedragen. De eerste 3m en de laatste 3m voldoen aan deze norm (< 20%), de middelste 6m heeft een iets hogere hellingsgraad.

**128.** Artikel 4.4.1. VCRO stelt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften

o.m. voor wat betreft de afmetingen en de inplanting van constructies. Een afwijking op art. 3.2.3 C van de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening kon zodoende in alle redelijkheid wel degelijk op wettige wijze worden toegestaan.

129. Tussenkommende partij verzocht om deze afwijking omdat zij van oordeel was dat een 3 ledige afdaling meer aansluit bij de gebruikelijke technische voorschriften voor toegangsrampen tot garages. Tussenkommende partij had zich bij zijn aanvraag gebaseerd heeft op de gehanteerde normen door het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf), welke verwijzen naar een Nederlands norm (NEN 2443). De normen worden uitgelegd en weergegeven in het algemeen handboek van Neufert (3<sup>de</sup> editie) omvattende de algemene normen en data betreffende alle mogelijke constructies waarmee een architect zou kunnen worden geconfronteerd (stuk 27), en het "Praktijkboek Parkeergarages, Ontwerp, beheer en onderhoud" van Ir. Jitze RINSMA en Ing. Beno KOENS (stuk 28).

130. De deputatie was van oordeel dat het project toch moest voorzien in een hellingsgraad van 20%, zoals aangegeven in de stedenbouwkundige verordening. Om die reden koppelde ze de voorwaarde aan de vergunning dat de hellingsgraad van de in- en uitrit 20% diende te zijn.

131. Zoals blijkt uit het bestreden besluit was tussenkommende partij het eens met het wijzigen van de hellingsgraad van de helling naar de parkeerplaatsen. Verzoekende partijen stellen zodoende foutief dat de voorwaarde 'niet proportioneel' zou zijn. Tussenkommende partij en de gemeente hebben er op de hoorzitting bij verwerende partij zelf mee ingestemd

133. De voorwaarde dient ter bevordering van de toegankelijkheid van de garage. De voorwaarde is geenszins disproportioneel, het betreft het louter wijzigen van de hellingsgraad van de helling die toegang geeft tot de parking. Het betreft een kennelijk bijkomstig iets: de hellingsgraad wijzigt slechts beperkt. Bezwaarlijk kan dat in alle redelijkheid als een onwettige vergunningsvoorwaarde worden weerhouden. Deze voorwaarde behoort dan ook in alle redelijkheid tot de discretionaire beoordeling en kan volgens tussenkommende partij in alle redelijkheid de marginale toets van de RvVb doorstaan.

## **C      BESLUIT: DE LEGITIMITEIT VAN DE VOORWAARDEN**

134. De vergunningverlenende overheid beschikt bij het toetsen van een bouwaanvraag aan de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsvrijheid en Uw Raad beschikt slechts over een marginale toetsingsrecht. Dit laatste impliceert dat Uw Raad in de uitoefening van het aan haar opgedragen wettigheidsstoezicht enkel bevoegd is om na te gaan of de betrokken overheid bij het uitoefenen van die bevoegdheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Daarentegen is Uw Raad niet bevoegd om haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van de beoordeling van de vergunningverlenende overheid. Voor het overgrote deel bestaat de argumentatie van verzoekende partij uit opportuniteits-kritiek, die zoals blijkt uit de hierboven besproken rechtspraak, buiten de beoordelingsbevoegdheid van Uw Raad valt aangezien de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid behoort.

135. Evenmin kan verzoekende partij, zoals hierna zal worden aangetoond, op geloofwaardige wijze volhouden dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die verwerende partij heeft doorgevoerd te beschouwen is als kennelijk onredelijk.

136. Bovenstaande uiteenzetting duidt dat de eerste en tweede voorwaarde niet dienend zijn om de aanvraag te conformeren aan de stedenbouwkundige verordening. De voorwaarden zijn dienend voor de aanvraag te conformeren aan, volgens de deputatie, de goede ruimtelijke ordening. De laatste voorwaarde is wel met het oog op het conformeren van de aanvraag aan de heersende stedenbouwkundige voorschriften.

137. Het opleggen van voorwaarden om de aanvraag te conformeren aan de goede ruimtelijke ordening of de heersende stedenbouwkundige voorschriften is conform art. 4.3.1. VCRO toegestaan. Bovenstaande uiteenzetting duidt dat de opgelegde voorwaarden slechts betrekking hebben op bijkomstige zaken, waarvoor de plans zeer beperkt moeten worden aangepast. Voor de wijzigingen dient geen nieuw openbaar onderzoek te worden georganiseerd. Evenmin zijn de voorwaarden dienend om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

138. De voorwaarden voldoen aan het proportionaliteitsbeginsel aangezien het in de eerste plaats de voorwaarden een zeer beperkte omvang hebben. Tussenkomen de partij heeft zich er uitdrukkelijk mee akkoord verklaard. Zo staat duidelijk in het bestreden besluit. In ieder geval brengen ze dus de economie van het geplande project niet in het gevaar.

139. De door verzoekende partijen aangehaalde rechtspraak van uw Raad, het arrest nr. A/2012/0072 dd. 29 februari 2012, is niet gelijkaardig aan voorliggend geval. In het aangehaalde arrest betreft de voorwaarde het verlagen van de vloerplas van de ondergrondse garage met +/- 1 m. Het is nogal evident dat het verlagen van een vloerplas de plans substantieel wijzigt alsook de effecten van de aanvraag op de omgeving (bv. watertoets). Geenszins kan zulke wijzigingen worden gelijkgesteld met de zeer beperkte wijzigingen in voorliggende zaak.

140. Het eerste middel is zodoende ongegrond.  
...

## 2.2.

De tussenkomen de partij antwoordt op het tweede middel als volgt:

“ ...

142. Verzoekende partijen stellen dat uit de opgelegde voorwaarden niet zou blijken hoe breed de trap moet zijn die ten behoeve van de fietsers moet worden aangelegd, of er al dan niet een leuning moet worden geïnstalleerd en welke kwaliteiten dat deze leuning moet hebben, hoe het verschil in hellingsgraad tussen het gedeelte links van de trap en het gedeelte rechts van de trap moet worden geconcipieerd en uitgevoerd en tenslotte hoe de helling moet worden uitgevoerd.

Volgens verzoekende partijen had dit duidelijk op het plan moeten worden aangegeven.

143. Vooreerst dient te worden opgemerkt dat verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel. Ieder die zich tot uw Raad wendt, moet niet enkel (algemeen) laten blijken een belang te hebben bij het instellen van de procedure zelf, doch dient tevens over een belang te beschikken bij ieder van de ingeroepen middelen.<sup>18</sup> Deze beoordeling van het



*belang bij een middel, dient te gebeuren aan de hand van dezelfde voorwaarden die gelden bij het onderzoek van het belang van de vordering in het algemeen. Aldus moet gesteld worden dat bij de beoordeling van elk middel moet worden teruggegrepen naar de definitie die gegeven wordt van het belang als ontvankelijkheidsvoorwaarde. Daar deze niet éénduidig in de rechtspraak van de Raad van State is terug te vinden, verwijzen we naar de auteurs A. MAST en J. DUJARDIN, dewelke het belang als volgt definiëren:*

...

*144. Wijlen Prof. William LAMBRECHTS die het belang omschrijft “als het voordeel dat de verzoeker verwacht uit het verdwijnen van het nadeel dat voor hem is ontstaan uit het bestreden besluit, welke verdwijning het verhoopte gevolg is van de gevorderde vernietiging”. Het is een vaste rechtspraak van de Raad van State dat een verzoeker een belang dient te hebben bij elk der aangevoerde middelen.*

*145. Ook uw Raad oordeelde reeds in die zin. In het arrest A/2012/0266 van 3 juli 2012 stelde uw Raad dat verzoekende partijen duidelijk moeten stellen welke belangenschade ze lijden bij het inroepen van het middel.*

*146. De bepaling uit art. 4.2.19, §1 VCRO dat voorwaarden voldoende ‘precies’ moeten zijn dient ter bescherming van de vergunninghouder zodat deze duidelijk weet wat de vergunningverlenende overheid van hem verwacht. Het artikel is geenszins geënt op derden.*

*147. Verzoekende partijen kunnen niet ernstig voorhouden dat zij belang hebben bij het middel. Op geen enkele wijze maken verzoekende partijen duidelijk wat hun belangenschade is indien de inrichting van de trap en helling effectief als onvoldoende precies staat omschreven als voorwaarde bij de vergunning.*

*148. Verzoekende partijen hebben onvoldoende belang bij het middel.*

*149. Zoals reeds uitvoerig werd besproken bij de weerlegging van het eerste middel werden volgende voorwaarden opgenomen t.a.v. de trap en de helling:*

...

*150. De voorwaarde omschrijft duidelijk dat de trap dient te liggen in het **midden** van de helling naar de parkeerplaats. Ondanks wat verzoekende partijen beweren is het zodoende duidelijk waar de trap dient geplaatst te worden. Het is nogal evident dat de plaatsing van een leuning niet gevraagd wordt, gelet op het feit dat het een helling voor auto's/fietsen betreft. Ook t.a.v. de helling is het voor de aanvrager voldoende duidelijk dat dit niet 3-ledig mag, maar in één geheel en met een maximum helling van 20%. De bepaling in art. 4.2.19 VCRO dat stelt dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn, houdt niet in dat effectief op plan elke aanpassing volgend uit de voorwaarde dient te worden getekend. Er dient te worden herhaald dat voornoemde bepaling dient ter bescherming van de vergunninghouder zodat deze duidelijk weet wat de vergunningverlenende overheid van hem verwacht. In het bestreden besluit staat duidelijk te lezen dat beroepende partij, verzoekende partij in tussenkomst, bereid is om de aanpassingen te doen. Uit het bestreden besluit blijkt dus duidelijk dat tussenkomende partij voldoende precies weet wat de voorwaarde inhoudt.*

*151. Het middel is ongegrond.*

...”

3.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt de ernst van het eerste en het tweede middel van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Onverminderd het feit dat de tussenkommende partij niet kan gevolgd worden in zoverre zij stelt dat artikel 4.2.19, §1 VCRO, dat bepaalt dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, enkel ter bescherming dient van de vergunninghouder en niet geënt is op derden, is de Raad van oordeel dat een schending van artikel 4.2.19 VCRO, in voorkomend geval, noodzakelijkerwijze leidt tot de vernietiging van de bestreden beslissing, en dus voor de verzoekende partijen het gewenste voordeel oplevert, zodat niet betwist kan worden dat de verzoekende partijen belang hebben bij het aanvoeren van zowel het eerste als het tweede middel.

2.

De verzoekende partijen roepen de schending in van artikel 4.2.19 VCRO. Dit artikel schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning. Deze voorwaarden moeten voldoende precies zijn, in redelijke verhouding staan tot de vergunde handelingen, door enig toedoen van de aanvrager verwezenlijkt kunnen worden, en mogen de uitvoering van de vergunde handelingen niet afhankelijk maken van een bijkomende beoordeling door de overheid.

In de memorie van toelichting van het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij de bepaling die thans artikel 4.2.19 VCRO geworden is, onder meer het volgende vermeld:

*“ ...*

*374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn.*

*Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten.*

*Een vergunningsvoorwaarde dewelke inhield dat maatregelen getroffen moesten worden om te verzekeren dat een gebouw een agrarische bestemming zou behouden, werd door de Raad van State bvb. als onvoldoende precies beoordeeld, aangezien het allerm minst duidelijk was welke concrete ingrepen daartoe dienden te gebeuren en welke controlemogelijkheid de overheid over het vervullen van die “voorwaarde” kon uitoefenen.*

*375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn ; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.*

*De Raad van State stelde bvb. een schending van dat proportionaliteitsbeginsel vast in een zaak waarin aan een regularisatievergunning de voorwaarde werd verbonden dat de in de woning ingewerkte autobergplaats met bijhorende poort van plaats diende te wisselen met een venster aan de andere kant van de voordeur, één en ander om de gevelharmonie te bewerkstelligen. De Raad oordeelde dat zulks totaal onevenredig was,*

*doordat de voorwaarde voor de aanvrager kosten zou teweegbrengen die niet meer in verhouding staan tot de gepleegde inbreuk.*

*Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.*

*Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.*

*...*

De vereiste dat een voorwaarde voldoende precies moet zijn, betekent dus dat een voorwaarde in geen geval aanleiding mag geven tot een beoordeling betreffende de uitvoering van de verleende vergunning. Door te bepalen dat de voorwaarden redelijk moeten zijn in verhouding tot de vergunde handelingen, bedoelde de decreetgever dat zij in verhouding moeten staan tot het voorwerp van de aanvraag en de economie van het geplande project niet in gevaar mogen brengen, dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken, en dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens.

2.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de aanvraag niet geheel voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en legt zij twee voorwaarden op om hieraan tegemoet te komen. De verwerende partij overweegt:

*“ ...*

*Art. 3.2.3.C bepaalt dat de max. hellingsgraad voor een helling tussen 10 en 20m lengte 20% is. De helling van de aanvraag heeft een lengte van 12,40m. Een deel van de helling heeft een graad van 23,75%. Dit is niet in overeenstemming met de verordening.*

*Er wordt een fietsenberging met oppervlakte 37,62m<sup>2</sup> voorzien. Volgens de weigeringsbeslissing is op deze oppervlakte slechts het stallen van 16 fietsen mogelijk. Volgens de aanvrager kunnen er mits het plaatsen van fietsenhaken kunnen er wel 24 fietsen worden gestald en is er ook nog voldoende ruimte over in de garageboxen voor het voorzien van minimaal 1 fiets. Het standpunt van de aanvrager kan hierin worden bijgetreden. Het voorzien van de fietsen in een ondergrondse parking is bovendien niet ongebruikelijk.*

*Volgens de gemeente is de helling echter te steil voor fietsers.*

*In de hoorzitting stelt beroeper bereid te zijn om de nodige aanpassingen te doen, met name een trap te voorzien in het midden van de helling naar de parkeerplaats ten behoeve van fietsers en de uitvoering van één helling als toegang naar de garage met een hellingsgraad kleiner dan of gelijk aan 20%. Onder deze voorwaarden wordt voldaan aan de verordening.*

*...”*

3.

Samen met de verzoekende partijen is de Raad van oordeel dat de voorwaarde dat in het midden van de helling naar de parkeerplaats een trap dient te worden voorzien ten behoeve van fietsers, niet voldoende precies is. De verwerende partij heeft middels het opleggen van deze voorwaarde

willen zorgen dat fietsers op een veilige manier de ondergrondse fietsenstalling kunnen bereiken en verlaten, stellende dat volgens de gemeente de helling te steil is voor fietsers.

De Raad leidt uit de door de verwerende partij gebruikte bewoordingen af dat het de bedoeling is dat auto's links en rechts van de te voorziene trap rijden om de ondergrondse garage te bereiken en te verlaten. De breedte van de helling (6m) laat dit toe. Er kan evenwel niet ontkend worden dat deze specifieke verkeerssituatie niet zonder gevaar is voor fietsers en autobestuurders, zodat het noodzakelijk is dat de trap op een veilige manier wordt ingericht.

De verwerende partij heeft evenwel nagelaten om de nodige preciseringen omtrent de inrichting van de trap toe te voegen aan de opgelegde voorwaarde. De tussenkomenende partij, als begunstigde van de vergunning, beschikt hierdoor over een beoordelingsruimte in de uitvoering van de vergunning. De tussenkomenende partij zal bijvoorbeeld naar eigen inzicht kunnen bepalen hoe breed de trap zal zijn, wat nochtans een essentieel gegeven is in het licht van de opgelegde voorwaarde. Ook andere aspecten van de inrichting van de trap laat de verwerende partij over aan de beoordeling van de tussenkomenende partij. De omstandigheid dat de tussenkomenende partij zich bereid heeft verklaard de nodige aanpassingen uit te voeren, doet geen afbreuk aan deze vaststelling.

De Raad is dan ook van oordeel dat de opgelegde voorwaarde de nodige precisie en duidelijkheid mist opdat de tussenkomenende partij zonder ruimte voor beoordeling in de uitvoering van de vergunning een trap zal realiseren die een veilige toegang voor de fietsers waarborgt. De voorwaarde dat in het midden van de helling naar de parkeerplaats een trap dient te worden voorzien ten behoeve van fietsers, schendt derhalve artikel 4.2.19, §1, tweede lid VCRO.

4.

Uit de bevindingen in de bestreden beslissing inzake het voldoen van de hellingsgraad van de hellende in- en uitrit tot de ondergrondse garage aan de normen bepaald in artikel 3.2.3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, blijkt dat de tweede opgelegde voorwaarde wezenlijk is voor de gunstige beoordeling en dat de bestreden beslissing bijgevolg niet kon worden verleend zonder deze opgelegde voorwaarde.

De helling tot de ondergrondse garage wordt slechts gunstig beoordeeld na aanpassing van de plannen, waarbij de hellende in- en uitrit op een beduidend lagere hellingsgraad moet worden voorzien dan oorspronkelijk aangevraagd. In dit verband merkt de Raad op dat dergelijke aanpassing van de hellingsgraad in principe niet kan worden gerealiseerd zonder dat de plannen ook op andere vlakken moeten aangepast worden.

In het licht van die omstandigheden heeft de aanpassing van de plannen dan ook geen betrekking op bijkomstige zaken, maar op een essentieel gegeven van de aanvraag.

5.

Het eerste en tweede middel lijken op het eerste zicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

## **VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.23 VCRO**

De omstandigheid dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt bevolen, verhindert niet dat de Raad de aandacht van de partijen, in het bijzonder van de verwerende partij, om redenen van proceseconomie al in de huidige stand van de procedure

wenst te vestigen op het feit dat het administratief dossier geen afschrift bevat van het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 29 maart 2012.

De Raad beveelt de partijen dan ook om naar aanleiding van het indienen van het verzoek tot voortzetting, respectievelijk de antwoordnota of de nota inzake de vernietiging, de Raad een afschrift te bezorgen van het advies van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Malle van 29 maart 2012.

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

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 12 juli 2012 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van twee appartementsgebouwen voor twaalf woongelegenheden met een ondergrondse parking en het aanleggen van twaalf parkeerplaatsen na gedeeltelijk ontbossen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De partijen worden verzocht om te handelen zoals is bepaald in deel VII van huidig arrest.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 5 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER