

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 december 2017 met nummer RvVb/A/1718/0297
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0206/A

Verzoekende partij	mevrouw Sophie DELAHAUT , met woonplaatskeuze te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 84 en waar woonplaats wordt gekozen
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de nv STEEN VASTGOED vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8860 Lendelede, Langemuntelaan 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 december 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen van 13 juli 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 254Y en 255L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 maart 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 7 april 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

De verzoekende partij, in eigen persoon, voert het woord. De heer Francis CHARLIER voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partij heeft op 19 oktober 2012 een aanvraag ingediend voor het slopen van een bestaande meergezinswoning en het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen. De nieuwbouw wordt ingepland tot op 3m van de perceelsgrens met Dorpsstraat 84.

De verwerende partij verleent op 23 mei 2013 de gevraagde vergunning in graad van administratief beroep. Tegen deze vergunning stelt de verzoekende partij een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging in bij de Raad.

De Raad schorst met een arrest van 27 juni 2017 (nr. RvVb/S/1617/0988) de tenuitvoerlegging van de beslissing van 23 mei 2013. De Raad vernietigt vermelde beslissing vervolgens met een arrest van 3 oktober 2017 (RvVb/A/1718/0112) bij gebrek aan verzoek tot voortzetting in hoofde van de verwerende partij of de tussenkomende partij.

2.

De tussenkomende partij dient op 17 april 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kapellen een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen”* op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 254Y en 255L. De nieuwbouw wordt ingepland tot op 4,01m van de perceelsgrens met Dorpsstraat 84.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Antwerpen', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 mei 2015 tot en met 14 juni 2015, dient onder meer de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseerde naar aanleiding van de voorgaande (beperkt gewijzigde aanvraag) op 14 december 2012 voorwaardelijk gunstig.

De brandweer van Kapellen adviseert op 21 mei 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 10 juni 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 13 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

9. *aangepast voorstel*

Op 14 december 2014 wordt een aangepast voorstel voorgelegd aan het bouwcollege. De wijzigingen ten opzichte van de vergunning van 2013 betreffen:

het verschuiven van het voorste volume met 1,00 meter naar links, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,00 meter bedraagt in plaats van 3,00 meter.

Het middelste volume wordt 0,40 meter verbreed, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,86 meter bedraagt in plaats van 5,26 meter.

Er worden maatregelen genomen betreffende de inkijk naar het aanpalende perceel, zoals:

- alle leefruimten zijn naar de voorzijde en achterzijde van het gebouw gericht. Enkel de overige ruimten: bergingen, badkamers en slaapkamers zijn gelegen aan de zijgevel. Deze worden voorzien met een minimale oppervlakten van ramen om de inkijk tot een minimum te beperken.*
- De dakterrassen zijn op minimaal 5 meter van de perceelsgrens gelegen. Het gebouw zelf staat op 4 meter van de perceelsgrens dakterrassen worden uitgewerkt tot op 1 meter van de dakrand aan de zijde van Dorpsstraat 84, deze meter wordt aangelegd als groendak.*

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 19 januari 2015 kennis genomen maar geen beslissing genomen.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

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

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

*Een deel van het gebouw sluit aan op de bouwhoogte van het links aanpalende gebouw, bestaande uit 4 bouwlagen met een hoogte van 13,65 meter. Volgens de aanvullende voorwaarden van het gewestplan kunnen er normaal maximum 3 bouwlagen worden toegestaan. Voor meer bouwlagen moet een **RUI** worden opgemaakt. Gelet op het akkoord op het drie-partijenoverleg met Ruimte Vlaanderen wordt dit uitzonderlijk toegestaan. Verder wordt de bouwhoogte afgebouwd, zodat er een overgang ontstaat naar de aanpalende gebouwen, die bestaan uit 2 bouwlagen met een schuin dak, behoudens het links aanpalend gebouw.*

Volgens de dienst ruimtelijke ordening is de combinatie van de grote bouwdiepte, de grote bebouwde oppervlakte en het groot volume van het project ongebruikelijk hoog op dit perceel. De aanvraag is niet volledig in verhouding met aanwezige bebouwing in het bestaande bouwblok, vanaf de J. Breugelmansstraat tot de Koerspleindreef, noch met de

bestaande toestand of de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen van Kapellen.

De algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen laten een bouwdiepte van maximum 17,00 meter toe. De bestaande bebouwing op het perceel van de aanvraag en het gebouw links, nr. 88, zijn +/- 16,50 meter diep. In de aanvraag bedraagt de totale bouwdiepte van het gebouw echter 33,50 meter, dat het dubbele is van het gangbare.

De grotere bouwdiepte zorgt er eveneens voor dat er meer inkijk ontstaat naar de rechts aan palenden. Daarnaast worden ook grote dakterrassen op de verdiepingen voorzien.

Om de inkijk tegen te gaan werd het project aangepast ten opzichte van de vorige aanvraag van 2012. Het voorste volume wordt 1,00 meter naar links verschoven, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,00 meter bedraagt in plaats van 3,00 meter.

Het middelste volume wordt 0,40 meter verbreed, zodat de afstand tot de rechter perceelsgrens 4,86 meter bedraagt in plaats van 5,26 meter. De dakterrassen worden ingeplant op minstens 1,40 meter van de zijgevels in plaats van tot op de zijgevels. De inpandige leefruimten zijn zoveel mogelijk naar de voorzijde en achterzijde van het gebouw gericht. De bergingen, badkamers en slaapkamers zijn gelegen aan de zijgevel. Deze worden voorzien met een minimale oppervlakte van ramen om de inkijk tot een minimum te beperken. Om de inkijk nog te beperken naar het rechts aanpalende perceel is het aangewezen om nog extra maatregelen op te leggen zoals het verkleinen van het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op nivo 2 en het voorzien van groenschermen van minimum 1,80 meter hoog op de twee voorste terrassen aan de rechter zijde.

Het bestaande gebouw heeft een volume van 1.567 m³ en een bebouwde oppervlakte van 143 m². Indien er een halfopen bebouwing wordt opgericht zal dit gebouw een volume hebben van 1.950 m³, een bebouwde oppervlakte van 300 m² en een vloeroppervlakte van 620m².

Het gebouw van de aanvraag heeft echter een volume van 3.758,23 m³, een bebouwde oppervlakte van 341,69 m² en een vloeroppervlakte van +1-.1.980,91 m². Dit is veel meer dan wat normaal toegestaan wordt. Bijkomend wordt er nog een ondergrondse garage voorzien van 600 m² groot, waarvan een groot deel niet onder het gebouw wordt voorzien, maar in de tuinzone. Een ondergrondse garage is zeker positief en er wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per appartement. Maar de garage heeft een lengte van 50,00 meter en steekt nog 16,00 meter achter het hoofdgebouw uit.

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

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

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

Het college van burgemeester en schepenen oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en de beleidsvisie op basis van volgende argumenten.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet rekening gehouden worden met de kenmerken van het terrein en van de onmiddellijke omgeving.

In voorliggend dossier is vooral het volgende van belang:

"De grootte van het aangevraagde gebouw ten opzichte van het perceel of de inplanting van de gebouwen op het perceel kunnen een rol spelen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening."

Het bouwperceel in casu is ongebruikelijk groot, zowel in absolute cijfers (ca. 1.700 m²) als in relatieve cijfers (het 'blok' nrs. 98 - 112 bevat percelen van gemiddeld 200 m²; het meergezinscomplex nrs. 57 - 59 is gerealiseerd op ca. 1.000 m²; het meergezinscomplex met 11 wooneenheden nr. 74 is gerealiseerd op ca. 1.500 m²; het handels- en wooncomplex nr. 76 is gerealiseerd op ca. 430 m²).

De footprint van het gebouw en de vloeroppervlakte zal dus steeds gerelateerd dienen te worden aan deze opmerkelijk grote oppervlakte die ruime tuinzones mogelijk maakt.

Nopens de toetsing aan de bouwpercelen onmiddellijk links en rechts kan niet anders dan worden vastgesteld dat de voorbouwlijnen substantieel uit elkaar zijn gelegen, waarbij de achterbouwlijn van nr. 84 (rechts) nog niet eens tot de voorbouwlijn van nr. 88 (links) komt. De optie van een verbindend project waarbij gradueel een link wordt gelegd tussen nr. 88 en nr. 84 via drie geschakelde volumes die trapsgewijs worden afgebouwd qua bouwhoogte en qua afstand tot de straat is aldus noch min noch meer een natuurlijke keuze die genoodzaakt wordt door de eisen van de specifieke configuratie van het terrein in relatie tot de aanpalende percelen.

De drie volumes presenteren zich zowel qua bouwhoogte als qua bouwdiepte als aparte entiteiten, waardoor op geen enkel ogenblik de visuele indruk wordt gewekt dat het gaat om één lang uitgerekt monolithisch blok.

Volgende zaken zijn belangrijke elementen om te oordelen dat het project verenigbaar is, met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening:

- de ongebruikelijke perceelsgrootte binnen de Dorpsstraat, waardoor footprint en -vloeroppervlakte steeds tot het totale terrein moeten worden gerelateerd*
- de door de configuratie van het perceel in relatie tot zijn buurpercelen genoodzaakte specifieke vormgeving, die werkt met drie geschakelde ruimtelijke entiteiten, die zowel qua hoogte als qua afstand tot de straat een afbouw/verbinding realiseren; dat betekent dat het gebouw niet mag worden gekwalificeerd als één blok met maximalistische bouwdieptes en -hoogtes; er moet rekening worden gehouden met de specifieke architectonische indeling. Ex absurdo moet worden onderstreept dat de drie entiteiten naast elkaar zouden kunnen worden gerealiseerd, waarbij het middelste volume en het rechtervolume afgestemd worden op de voorbouwlijn en de achterste bouwlijn van het linkervolume. In dat geval*

wordt én de bouwvrije tuinstrook van 3 m naar de rechterbuur toe in acht genomen én de gebruikelijke bouwdiepte van 17 m gerespecteerd. Deze ex absurdo benadert absoluut de gewenste ruimtelijke kwaliteit niet (verbinding via afbouw) maar illustreert wel dat de opmerkingen inzake terreinbezetting onterecht zijn.

Bouwdiepte

Geen van de afzonderlijke ruimtelijke entiteiten hebben een bouwdiepte die substantieel afwijkt van de gebruikelijke richtnorm van 17 m: het linker volume heeft een bouwdiepte van 16 m; het middelste volume heeft een bouwdiepte van 15,5 m; het rechter volume heeft een bouwdiepte van 17,5 m. Een en ander betreft een gemiddelde bouwdiepte van 16,33 m.

Terreinbezetting en V/T-index

De terreinbezetting is gelijk aan 20% en de V/T-index gelijk is aan 0,53.

Er kan verwezen worden naar de administratieve praktijk: IGEAN hanteert in recentere ontwerp-RUP's voor woonontwikkelingen in buitengebiedgemeenten een maximale terreinbezetting van 20 tot 40% en een maximale V/T-index van 0,6 tot 1,2.

De voorgestelde bezetting en index blijven binnen deze parameters en zijn aldus niet ongebruikelijk in de omgeving.

Ondergrondse garage

De ondergrondse garage (1 5 parkeerplaatsen, overeenkomstig de gebruikelijke parkeerratio's) interioriseert de parkeerdruk ingevolge het project volledig op het terrein.

Het feit dat normaliter uitsteken van 4 à 5 m worden toegelaten omdat daarboven toch terrassen worden voorzien, is geen pertinent weigeringscriterium, gezien de specificiteit van het project, waarbij de bovengrond slechts minimaal wordt benut voor de aanleg van terrassen maar voor het overige volledig wordt ingegroend. De ruimtelijke impact van een en ander is aldus nihil.

Rekening houdende met feitelijke omstandigheden - in dit geval de ingroening van de bovengrond - die verband houden met een goede ruimtelijke ordening en die de situatie van het ene bouwwerk of het ene perceel doen verschillen van het andere, kan afgeweken worden van gebruikelijke beleidsregels.

Overige elementen

Privacy

De rechterbuur kan geen in een verstedelijkte (centrumgebied) context ongebruikelijke privacyhinder kan laten gelden.

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

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

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

Er is thans voorzien in een bouwvrije zijtuinstrook van 4 m. Op het dakterras op het eerste volume wordt een groenstrook van 1 m voorzien ten opzichte van de rechterbuur. Het terras wordt aldus op 5 m van de perceelsgrens gebracht.

Ten derde blijkt uit simulaties van de architect van het project dat de zichtlijnen vanuit de nieuwbouw ten aanzien van de woning c.q. het perceel van de rechterbuur geenszins van aard kunnen zijn om privacy verstorend te werken.

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

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

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

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

Daarenboven is de nieuwbouw gelegen ten noorden van het perceel nr. 84, terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake kan zijn van het creëren van schaduw door de nieuwbouw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning nr. 84.

Tussen de nieuwe bebouwing en de woning van de rechterbuur worden in een verstedelijkte context ongebruikelijk brede vrije zones voorzien: het bouwblok aan straatzijde hanteert een bouwvrije zone van 4 m; het volgende bouwblok hanteert een zijstrook van 4,86 m en het diepst teruggetrokken bouwblok werkt met een bouwvrije zijstrook van 10 m.

Daarenboven blijkt uit het fotomateriaal, duidelijk dat de tuin van de rechterbuur dicht begroeid is. Aldus kan passend verwezen worden naar de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, dewelke overweegt: "dat het deel van de tuin van de verzoekende partij waar ze naar verwijst, dicht begroeid is, (waardoor) de beweerde schending van privacy en het uitzicht minder aannemelijk (lijkt)."

Aantal bouwlagen

Zowel Ruimte Vlaanderen als de deputatie hebben in dit dossier aangegeven dat er geen onverenigbaarheid is met de gewestplanbestemming.

Tevens is het zo dat het project gelegen is in een straat met rijbebouwing.

Het project is gelegen binnen een ruimtelijke entiteit die gekenmerkt wordt door volgende bouwlagen (in de specifieke definitie volgens de gewestplanning, waarbij elke bovengrondse laag met een bruikbare hoogte van ten minste 2 m een bouwlaag betreft):

- Nr. 88: 4 bouwlagen

- Nr. 84: 3 bouwlagen (de dakverdieping betreft een slaapkamerverdiep).

Er wordt voldaan aan het rekenkundig gemiddelde (3,5, af te ronden naar 4). Het project wordt zelfs maar gekenmerkt door gemiddeld drie bouwlagen, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwlagen van de onmiddellijke omgeving (afbouwregeling).

watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003, gewijzigd op 25 mei 2007, betreffende het algemeen waterbeleid (publicatie Belgisch Staatsblad op 19 juni 2007) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 oktober 2006) legt de richtlijnen vast voor vergunningverleners. De richtlijnen moeten vanaf 1 november 2006 toegepast worden voor alle vergunningen. Op 1 maart 2012 treedt het aangepast uitvoeringsbesluit van de watertoets in werking. Het besluit werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 14 oktober 2011.

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

...

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 13 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

De draagkracht van het perceel en de omgeving worden ruimschoots overschreden.

De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Deze poging tot verzoening leidt echter tot een onverantwoorde bouwdiepte van 35,5m (inclusief uitstekende terrassen).

Bij nazicht in de omgeving betreffende de maximale bouwdiepten voor percelen met de bestemming wonen, blijkt de meergezinswoning aan de Dorpsstraat nr. 57 met 19m bouwdiepte te gelden als referentie. Het is duidelijk dat de gevraagde bouwdiepte van 35,5m op geen wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving.

Ondergronds worden voor de 8 appartementen 12 parkeerplaatsen, fietsenbergingen en berguimten voorzien. Het gevraagde programma maakt een ondergrondse bouwdiepte van 49,45m noodzakelijk op een bouwperceel van 86,9m diep. Dit betekent dat het grootste aandeel van de perceelsdiepte bestaat uit verharding, waarvan 15,95m zich bevindt in de achtertuinstrook. Het gevraagde programma overschrijdt de draagkracht van het perceel.

De aanvraag is visueel-vormelijk niet inpasbaar.

Het laagste volume met 2 bouwlagen sluit niet aan op de gebruikelijke voorbouwlijn, zijnde de rooilijn, noch aan de voorbouwlijn van de gezinswoning op nr. 84. Na afbraak van de oorspronkelijke bebouwing op het perceel blijkt dit echter de kans om bij te dragen aan de continuïteit van de straatwand in plaats van aan te sluiten op de enkele uitzondering in het straatbeeld.

De naar achter verspringende volumes zijn afwijkend in het straatbeeld en zorgen voor een massief voorkomen. De volumes zijn eveneens duidelijk zichtbaar verbonden waardoor deze niet afzonderlijk aan de gebruikelijke bouwdiepte van 17m onderworpen kunnen worden zoals het CBS argumenteert.

(...)

De gevraagde bouwdiepte leidt tot een onnodige verhoging van zicht- en privacy hinder.

Door de grote diepte van het gebouw ontstaat er eveneens een aanzienlijk zijgevelvlak en dus ook een groter aantal ramen in de zijgevel, evenals dakterrassen die zich grotendeels langs de zijkant bevinden. Dit zorgt voor een onnodige verhoging van inkijk ten opzichte van de aanpalende over de volledige bouwdiepte.

...

Na de hoorzitting van 13 oktober 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 oktober 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

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

De directe omgeving is heterogeen te noemen.

De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten en halfopen gezinswoningen, meergezinswoningen en handelspanen met maximaal 2 bouwlagen onder een zadeldak of maximaal 4 bouwlagen onder een plat dak. Aan de overzijde bevindt zich het gemeentepark van Kapellen.

Ter hoogte van het aanvraagperceel is de perceelsconfiguratie zeer specifiek. Het links aanpalende gebouw (nr. 88) betreft een meergezinswoning met 4 bouwlagen en heeft een voorbouwlijn op ca. 20m uit de rooilijn. Hierdoor ontstaat een opening in de straatwand. De

vrijstaande eengezinswoning (nr. 84) rechts heeft 2 bouwlagen onder een afgeknot hellend dak, met de voorbouwlijn op ca. 1,60m uit de rooilijn.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Het aanvraagperceel bevindt zich in de dorpskern van Kapellen. In de omgeving komen meerdere appartementsgebouwen voor, de aanvraag is functioneel inpasbaar.

De mobiliteitsimpact is beperkt.

Het aanvraagperceel is gelegen aan een gewestweg zodat voldoende ontsluitingsmogelijkheden gegarandeerd zijn. Op eigen perceel worden 12 ondergrondse parkeerplaatsen en fietsenbergingen voorzien voor 8 appartementen, zodat de parkeerdruk niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein.

Ondanks het aanzienlijke ondergrondse volume zijn sommige parkeerplaatsen moeilijk bereikbaar. De naastliggende manoeuvreerruimte is ter hoogte van parkeerplaats 10 beperkt tot slechts 3,60m. Parkeerplaatsen 1 en 11 bevinden zich in de hoeken en zijn eveneens moeilijk bereikbaar wanneer de naastliggende parkeerplaatsen in gebruik zijn. Het aantal voorziene parkeerplaatsen is desondanks wel voldoende.

De bouwdiepte is een gevolg van de specifieke perceelssituatie en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden.

De deputatie is van oordeel dat de gevraagde bouwdiepte een gevolg is van de specifieke perceelssituatie en dat deze een oplossing op maat vraagt. De voorbouwlijnen van Dorpstraat 88 en Dorpstraat 84 liggen ca. 19m uit elkaar waardoor bij aansluiten op één van beide steeds een onevenwicht blijft bestaan. Zowel de voorbouwlijn als de achterbouwlijn van nr. 84 vallen eveneens voor de voorbouwlijn van nr. 88. De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Door deze bouwwijze wordt een architecturaal geheel gevormd waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bouwtypologie. De gevraagde bouwdiepte is bij deze verantwoordbaar en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden.

De voortuin wordt verder volledig als gemeenschappelijke tuin uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een omgeving die doorloopt in het gemeentepark en ontstaat er een groene onderbreking in de Dorpsstraat. De aanvraag sluit bijgevolg aan op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en is visueel inpasbaar in de bestaande omgeving.

KB gewestplan Antwerpen (03/10/1979) en bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van gebouwen (BVR 07/07/00).

Zoals reeds aangehaald is de omgeving ter hoogte van het gemeentepark van Kapellen, atypisch voor een centrumomgeving. De links aanpalende meergezinswoning is achterin gelegen, halfopen en bestaat uit 4 bouwlagen. Het aanvraagperceel laat een halfopen of open meergezinswoning toe gezien de rechts aanpalende gezinswoning eveneens vrijstaand is. Aan de overzijde van de straat en links van het gemeentepark bevindt zich op de Dorpsstraat 57 nog een meergezinswoning met 4 bouwlagen. De plaatselijke aanleg en de bestaande bebouwing zijn zeer bepalend en doen besluiten dat het gevraagde aantal bouwlagen an sich toegestaan kan worden in deze omgeving.

Het huidige stedenbouwkundig beleid stimuleert eveneens het verdichten van de dorpskernen, wat echter beperkt wordt door de betreffende aanvullende gewestplanvoorschriften welke voor het projectgebied een beperking tot maximaal 3 bouwlagen opleggen.

Er dient echter wel vermeld dat deze bijzondere voorschriften op zich een versoepeling bevatten voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan 3. In dat geval is het maximum aantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond naar boven indien de breuk meer dan de helft bedraagt. De Dorpsstraat is een straat met een overtuigend aandeel rijbebouwing waardoor de aanvraag in aanmerking komt voor eerder vernoemde afwijking. Het perceel links bestaat uit 4 bouwlagen en het perceel rechts uit 3 bouwlagen. Het rekenkundig gemiddelde bedraagt hierbij 3,5 bouwlagen.

Wanneer de omliggende omgeving en het gewenste beleid mede in overweging worden genomen dient besloten dat een afwijking op de bijzondere voorschriften van het gewestplan Antwerpen-betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR/07/00), in dit specifiek geval gerechtvaardigd is.

De hinder naar de omgeving is aanvaardbaar, mits het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op niv. +2 verkleind wordt tot 1m breed en de 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde worden voorzien met groenschermen van min. 1,80m hoog.

De deputatie is van oordeel dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om de hinder voor de omgeving te beperken. Zo wordt er aan de rechter perceelsgrens een afstand van 4m bewaart en wordt op eigen perceel een groenblijvende haag van 4m hoog geplaatst. Het gevraagde appartementsgebouw is gelegen ten noorden van het perceel van de beroeper (nr. 84), terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van het creëren van schaduw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning.

Bijkomend dient vermeldt dat het perceel van de beroeper zelf een dichte begroeiing kenmerkt zodat samen met de nieuw op te richten haag en de afstand tot de perceelsgrens de visuele hinder beperkt zal zijn.

Uit bijgebrachte foto's blijkt duidelijk dat de woning van de beroeper, aan de zijde van de gevraagde meergezinswoning gekenmerkt wordt door een blinde zijgevel zonder raamopeningen. Enkel aan het bijgebouw zijn een aantal kleine ramen aangebracht welke voorzien zijn van een smeedijzeren hekwerk. De reële inkijk in de naburige woning zal dus zeer beperkt tot onbestaande zijn.

Zoals hierboven in hoofding vermeld neemt de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen nog bijkomende voorwaarden op om de inkijk op het naburige perceel verder te beperken. Zo worden alle raambreedten aan de rechterzijde beperkt tot een maximale breedte van 1m (voorste raam leefruimte niv. +2 bedraagt momenteel 2m). De 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde dienen voorzien te worden met een groenschermen van min. 1,80m hoog. Deze voorwaarden worden overgenomen. Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de aanvraag voldoende voorzieningen treft om de hinder naar de omgeving te beperken.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Ter zitting doet de tussenkomende partij afstand van haar exceptie met betrekking tot het belang van de verzoekende partij.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de door de verzoekende partij aangevoerde middelen:

“ ...

De argumentatie van beroepers voldoet niet aan de basisvereisten voor ontvankelijke middelen

Een middel dient aan te geven welke rechtsnorm om welke reden geschonden geacht wordt.

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

Nergens wordt enige schending van regelgeving aangegeven.

Evenmin wordt gesteld dat de maat der redelijkheid bij de beoordeling zou zijn overschreden.

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

Evenwel vormt de uiteenzetting van de middelen een essentieel onderdeel van het verzoekschrift, teneinde aan de verwerende en tussenkomende partijen de mogelijkheid te bieden tot verweer.

Bovendien moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen elementen invoeren die niet van stedenbouwkundige aard zijn, meer in het bijzonder wanneer wordt verwezen naar de burgerrechtelijke aspecten inzake privacy (lichten en zichten). Dit argument kan, in lijn

met de vaste rechtspraak van Uw Raad niet in overweging worden genomen noch gegrond verklaard worden.

In lijn met de vaste rechtspraak van Uw Raad dient besloten te worden dat ingeval een beroepsindiener zich in het verzoekschrift beperkt tot het weergeven van een eigen opportuniteitsoordeel omtrent de gevraagde werken, en bovendien nalaat de beweerde strijdigheid met het gevoerde stedenbouwkundig beleid te toetsen aan enige rechtsnorm, het beroep als onontvankelijk moet worden afgewezen.

In casu dient te worden vastgesteld dat het ingestelde beroep niet op ontvankelijke of gegronde wijze in aanmerking kan worden genomen, gelet op de afwezigheid van het aanreiken van enige schending van relevante regelgeving of van beginselen van behoorlijk bestuur.

Het ingestelde annulatieberoep is alleen al om bovenstaande redenen niet ontvankelijk.

Loutere beleidskritiek

Aangezien de 'middelen' zich louter situeren in de context van beleidskritieken, en het beroep eigenlijk een loutere herhaling is van de bezwaren geformuleerd in eerste en tweede administratieve aanleg, is het passend in herinnering te brengen dat uw Raad geen beroepsinstantie is die, opnieuw oordelend in de plaats van het bestuur, de stedenbouwkundige vergunning kan verlenen of weigeren. Noch komt het de Raad toe zijn beoordeling van de onverenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De verzoekende partij leek in essentie te vragen dat de Raad zou overgaan tot een herbeoordeling van de bouw aanvraag. De Raad kan zich daarover niet uitspreken, omdat hij zich hierbij zou mengen in een loutere opportuniteitskritiek.

Een verzoekschrift waarbij de verzoekende partij zich beperkt tot het overnemen van bepaalde overwegingen uit het bestreden besluit en het weerleggen ervan, volstaat niet.

Wanneer de verzoekende partij zich beperkt tot ofwel retorische vraagstelling ofwel tot het stelselmatig louter en zonder meer tegenspreken van de in de bestreden beslissing vermelde motivering, stuurt de verzoekende partij met haar beroep dan ook kennelijk alleen aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van het (niet)-verlenen van de door haar gevraagde stedenbouwkundige vergunning, waartoe de Raad niet bevoegd is. Deze vaststelling volstaat om het beroep van de verzoekende partij onontvankelijk te verklaren.

Daarenboven heeft het Hof van Cassatie bij arrest van 12 mei 2005 geoordeeld dat het louter tegenspreken van een goed gemotiveerd vonnis zonder nieuwe argumenten aan te voeren, misbruik van procesrecht uitmaakt. Een en ander geldt ook hier – mutatis mutandis. Het is hier inzonderheid frappant dat wanneer de bestreden beslissing uitdrukkelijk aangeeft dat “de woning van de beroeper, aan de zijde van de gevraagde meergezinswoning gekenmerkt wordt door een blinde zijgevel zonder raamopeningen”, beroepers onverstoord opnieuw inroepen dat er sprake zal zijn van substantiële inkijk. Zulks is niet ernstig en kan worden ontmaskerd als een loutere beleidskritiek.

Ook om deze redenen is het beroep onontvankelijk.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt aldus de ontvankelijkheid van de middelen niet te betwisten.

3.

De verzoekende partij repliceert in haar toelichtende nota niet op de exceptie van de tussenkomenende partij.

Beoordeling door de Raad

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift de ingeroepen middelen moet bevatten. Een middel is een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing.

Uit het verzoekschrift blijkt genoegzaam dat de verzoekende partij zich gegriefd voelt omdat de bestreden beslissing ingaat tegen hetgeen gangbaar is in de onmiddellijke omgeving. Zo wordt een appartementsgebouw met vier verdiepingen vergund, daar waar de bijzondere voorschriften van het gewestplan slechts drie verdiepingen toelaten, en is de aangevraagde constructie naar het oordeel van de verzoekende partij ook qua afmetingen buiten proportie.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partij kan op voldoende duidelijke wijze een schending van de voorschriften van het vigerende gewestplan en van artikel 4.3.1. VCRO, dit wil zeggen de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in het algemeen en met de in de omgeving bestaande toestand in het bijzonder, afgeleid worden.

Uit haar repliek ten gronde blijkt dat de tussenkomenende partij het enig middel van de verzoekende partij niet, minstens niet uitsluitend, als zogenaamde opportuniteitskritiek heeft begrepen maar evenzeer als kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat de wettigheidskritiek van de verzoekende partij desgevallend als ongegrond dient verworpen te worden, doet hieraan geen afbreuk.

De Raad wenst dan ook op te merken dat het zonder meer formuleren van een exceptie, als was het een stijlformule, zoals de tussenkomenende partij lijkt te doen, de geloofwaardigheid van haar verweer geenszins ten goede komt. Het staat een partij vanzelfsprekend vrij de ontvankelijkheid van een vordering te betwisten maar, net als een middel overigens, veronderstelt een exceptie de nodige pertinentie en dient zij, zowel in feite als in rechte, voldoende concreet te zijn.

Men kan in alle redelijkheid dan ook niet ernstig voorhouden dat een middel als loutere opportuniteitskritiek moet worden afgedaan om in het vervolg van het verweer het betrokken middel als volwaardige wettigheidskritiek te ontmoeten en aldus in essentie het tegenovergestelde te beweren.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten volgend middel uiteen:

“ ...

Aantal bouwlagen

De stedenbouwkundige bouwvoorschriften (zie bijlage (5)) en gewestplan voor dit terrein bedragen 2 bouwlagen schuin dak of 3 bouwlagen plat dak. In de vergunning worden 4 bouwlagen goedgekeurd.

i. Bestaande bebouwing, ondertussen volledig afgebroken volgend op vorige bouwaanvraag, bestond uit 3 bouwlagen met 3 appartementen (zie foto in bijlage (2)) onder plat dak en gebouwd tegen het naburige appartementsgebouw op Dorpsstraat 88. Er is geen reden waarom een afwijking met de bouwvoorschriften geïntroduceerd moet worden door dit nu te verhogen tot 4 bouwlagen.

ii. De bouwlagen komen ook niet overeen met de bestaande bebouwing tussen Julien Breughelmansstraat en Koerspleindreef (zie foto in bijlage (3)), met andere woorden tussen Dorpsstraat nr 84 en 112. Tussen deze 2 straten wordt er 2 bouwlagen schuin dak of zelfs 2 bouwlagen plat dak gebouwd. Merk op dat op Dorpsstraat 102 gelegen tussen deze 2 straten door dezelfde promotor 3 bouwlagen plat dak gebouwd werd. Tabel hieronder geeft het aantal bouwlagen van de gebouwen in de nabije omgeving:

Huisnummer	Bouwlagen	Opmerking
98	3	
96	2	
94	3	
92	2	
90	2	
88	4	<i>Uitzondering ver achteruitgelegen + storend in straatbeeld</i>
86	<i>Vergunning</i>	
84	3	
82	3	<i>Eerste gebouw in andere zone gewestplan</i>
80	3	

iii. Er wordt gerefereerd naar de bijzondere voorschriften van het gewestplan omtrent versoepeling in straten met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan 3. Hierbij zou het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen in de omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat genomen worden.

Er kan desbetreffend niet gerefereerd worden naar gebouwen die niet in harmonie of storend zijn met de omgeving. Dorpsstraat 88 is hierbij overduidelijk storend zoals reeds eerder aangegeven in de evaluaties van verschillende stedenbouwkundige ambtenaren in de verschillende fases van dit dossier. Zie tevens fotos in bijlage (3). De breuk kan hierbij uiteindelijk onmogelijk meer dan 3.0 bedragen.

iv. *Er kan ook niet gerefereerd worden naar Dorpsstraat 57 gelegen richting centrum en aan de andere zijde van de straat. Dit gebouw is gelegen in een andere zone van het gewestplan, aan de andere zijde van de straat, en ook aldaar een uitzondering.*

Afmetingen

De afwijkingen met betrekking tot afmetingen (bouwlagen, bouwvolume, vloeroppervlakte) en inplanting (straatlijn, bouwdiepte) zijn verder ook hoegenaamd niet beperkt te noemen. Voor het bouwvolume, straatlijn en vloeroppervlakte, toch wel belangrijke factoren bij afmeting en inplanting, werden zelfs geen verantwoording teruggevonden. Er werd ook geen evaluatie van de impact op de burens, voornamelijk ons, in het desbetreffende besluit teruggevonden.

i. *Er wordt niet aan de straatlijn/rooilijn gebouwd. De straat ligt in woongebied en wordt gekenmerkt door rijbebouwing. Het perceel van de aanvrager is het enige onbebouwde perceel en perceel Dorpsstraat 88 het enige wat niet aan de rooilijn gebouwd is. Voorgestelde bebouwing creëert een opening in de straatwand. Het bestendigen van de diepe inplanting (~22 meter) is niet in lijn met goede ruimtelijke ordening – zie tevens vroeger advies van gemeentelijk en provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (bv advies PSA 16 mei 2013 bijlage IV van het eerdere beroepsdossier toegevoegd in bijlage (4) bij dit dossier). De straatwand dient vervolledigd te worden. In de toekomst kan dan het aanpalende oude gebouw (bouwjaar ~1935) op Dorpsstraat 88 dan ook worden afgebroken bij renovatie en naar de rooilijn gebracht worden. Bovendien wordt er een nieuwe gevellijn geïntroduceerd (op 8 meter van de straat) door niet aan de straat te bouwen, die bovendien nergens op aansluit. Merk ook hier op dat hier niet gerefereerd kan worden naar bestaande gebouwen (Dorpsstraat 88 – achteruitgelegen) die niet in overeenstemming of storend zijn met of voor de omgeving. Verder dient opgemerkt te worden dat ons perceel (de bezwaarindieners) het eerste van gebruik in de straat is, want gebouw dateert van voor de jaren 1900 en is dan ook het richtsnoer voor de toetsing van het hinderlijke karakter. Het hinderlijke karakter wordt hierbij duidelijk zodra dit gecombineerd wordt met bouwdiepte, bouwhoogte en resulterende privacy.*

ii. *De referentiebouwwijze is deze zoals beschreven in de bouwvoorschriften in bijlage (5): een appartementsgebouw met 3 bouwlagen. Er zijn er zo veel terruggevonden in de directe nabije omgeving (namelijk Dorpsstraat 102; 82, 80; 78) allen aan zelfde (i.e. onze) kant van de straat en allen in recente 10 jaar gebouwd. Volgens deze bouwvoorschriften/wijze zou er ongeveer 620m² vloeroppervlakte en 1950m³ bouwvolume gebouwd worden op het perceel van deze aanvraag. (zie tevens ons bezwaarschrift bij de provincie in bijlage (6)). Het vergunde bouwoppervlakte en –volume van dit dossier bedragen respectievelijk 1280m² (incl: terrassen) en 3760m³. Overschrijdingen met 100% zowel op bouwvolume als vloeroppervlakte zijn erg groot. Dit wordt ook bevestigd door de PSA welke aangeeft dat de draagkracht van het perceel en de omgeving ruimschoots overschreden worden (zie bijlage (7) – advies stedenbouwkundige ambtenaar). Het totale volume zal dan ook eerder een massieve indruk uitstralen voor dit terrein met beperkte straatbreedte en halfopen bebouwing.*

iii. *Hierbovenop komt nog de bouwdiepte welke met 34 meter dubbel zo groot is dan naburig en zonder enige referentie in de omgeving. Opnieuw bijna 100% overschrijding ten opzichte van de bouwvoorschriften (zie bouwvoorschriften in bijlage (5)). Er wordt hierbij aangehaald dat deze bouwdiepte nodig is om een verzoenende oplossing*

te geven. Er is hoegenaamd echter geen evaluatie omtrent de nadelen van deze bouwwijze voor ons. Bovendien creëert deze bouwwijze (bouwlagen + bouwdiepte) stedenbouwkundige precedents, reeds eerder aangegeven door stedenbouwkundig ambtenaar (rolnr 1213/0717/SA/3/0711 ons bezwaarschrift bijlage (8) - verslag PSA pagina 4) en is deze niet vastgelegd in een RUP.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt in haar schriftelijke uiteenzetting als volgt:

“ ...

Weerlegging van de opmerking inzake ‘bouwlagen’

Het project is gelegen binnen een ruimtelijke entiteit die gekenmerkt wordt door volgende bouwlagen (in de specifieke definitie volgens het Gewestplan Antwerpen, waarbij elke bovengrondse laag met een bruikbare hoogte van ten minste 2 m een bouwlaag betreft):

- Nr. 88: 4 bouwlagen
- Nr. 84: 3 bouwlagen (de dakverdieping betreft een slaapkamerverdiep).

Aangezien een en ander is gelegen in een straat met veel rijbebouwing, geldt volgend aanvullend voorschrift (art. 1, §2, van de bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van gebouwen (B.VI.Reg. 7 juli 2000)):

(...)

Er wordt voldaan aan het rekenkundig gemiddelde (3,5, af te ronden naar 4). Het project wordt zelfs maar gekenmerkt door gemiddeld 3 bouwlagen, waarbij rekening wordt gehouden met de bouwlagen van de onmiddellijke omgeving (afbouwregeling).

Verwerende partij heeft deze argumentatie zorgvuldig opgebouwd, op p. 9 van de bestreden beslissing.

Het annulatieberoep bekritiseert deze argumentatie, door te stellen dat nr. 88 een ‘storend’ element is en dus niet in aanmerking mag worden genomen voor de toepassing van de gemiddelderegelgeling.

Deze kritiek vindt geen grondslag in de normering en is een loutere beleidskritiek.

Zelfs vanuit een opportuniteitsoogpunt is de kritiek kennelijk niet juist.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening moet de vergunningverlenende overheid een in concreto toetsing doorvoeren aan de hand van concentrische cirkels die vertrekken bij het bouwperceel zelf en steeds verder van elkaar liggen, waarbij minstens een controle van de effecten op de percelen bouwkundig links en rechts moet geschieden. Nr. 88 moet volgens de Raad van State dus mee in aanmerking worden genomen.

Weerlegging van de opmerking inzake ‘afmetingen’

Verzoekers leveren kritiek op de afmetingen en vooral op de inplanting van het pand. Dergelijke kritiek is geen ontvankelijk middel. Een middel dient immers noodzakelijk te bestaan uit de identificatie van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en de wijze waarop deze regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden werd(en) (supra). In casu dient te worden vastgesteld dat door de buur enkel een feitelijke omschrijving wordt gegeven met betrekking tot bepaalde elementen van de verleende

vergunning waarin de verzoekers zich niet kunnen vinden. Overigens stelt de rechtspraak dat

(...)

Daarenboven heeft de bestreden beslissing op p. 8 en p. 9 duidelijk geargumenteed dat de inplanting rekening moet houden met de ongebruikelijke perceelsconfiguratie. Nopens de toetsing aan de bouwpercelen onmiddellijk links en rechts kan niet anders dan worden vastgesteld dat de voorbouwlijnen substantieel uit elkaar zijn gelegen, waarbij de achterbouwlijn van nr. 84 (rechts) nog niet eens tot de voorbouwlijn van nr. 88 (links) komt. De optie van een verbindend project waarbij gradueel een link wordt gelegd tussen nr. 88 en nr. 84 via drie geschakelde volumes die trapsgewijs worden afgebouwd qua bouwhoogte en qua afstand tot de straat is aldus noch min noch meer een natuurlijke keuze die genoodzaakt wordt door de eisen van de specifieke configuratie van het terrein in relatie tot de aanpalende percelen. De drie volumes presenteren zich zowel qua bouwhoogte als qua bouwdiepte als aparte entiteiten, waardoor op geen enkel ogenblik de visuele indruk wordt gewekt dat het gaat om één lang uitgerekt monolithisch blok.

Verzoekers slagen er niet in om inzichtelijk te maken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk is opgetreden door te oordelen dat de configuratie van het perceel in relatie tot zijn buurpercelen tot een specifieke vormgeving noopt, die werkt met drie geschakelde ruimtelijke entiteiten, die zowel qua hoogte als qua afstand tot de straat een afbouw/verbinding realiseren.

Geen van de 3 volumes heeft overigens een bouwdiepte die substantieel afwijkt van de in de gemeente gebruikelijke richtnorm van 17,00m: het linker volume heeft een bouwdiepte van 16,00m; het middelste volume heeft een bouwdiepte van 15,50m; het rechter volume heeft een bouwdiepte van 17,50m. Een en ander betreft een gemiddelde bouwdiepte van 16,33 m.

De beweringen van verzoekende partijen kunnen aldus niet worden weerhouden en maken geen schending van het recht inzichtelijk.

...”

3.

De verzoekende partij voegt niets wezenlijks toe in haar toelichtende nota. Zij benadrukt nog dat in het voorliggende dossier geen toepassing kan worden gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO. De verzoekende partij vraagt zich tot slot af of de toegestane afwijkingen nog als beperkt kunnen worden beschouwd.

4.

De tussenkomende partij bevestigt haar eerdere betoog en benadrukt dat er geen sprake is van een afwijking op het voorschrift van het gewestplan. Bovendien stelt zij dat geen sprake is van afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 VCRO.

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

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

2.

De verwerende partij stelt met betrekking tot het aantal bouwlagen en de afmetingen van de op te richten constructie het volgende:

“ ...

De bouwdiepte is een gevolg van de specifieke perceelssituatie en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden.

De deputatie is van oordeel dat de gevraagde bouwdiepte een gevolg is van de specifieke perceelssituatie en dat deze een oplossing op maat vraagt. De voorbouwlijnen van Dorpstraat 88 en Dorpstraat 84 liggen ca. 19m uit elkaar waardoor bij aansluiten op één van beide steeds een onevenwicht blijft bestaan. Zowel de voorbouwlijn als de achterbouwlijn van nr. 84 vallen eveneens voor de voorbouwlijn van nr. 88. De gevraagde meergezinswoning sluit aan op de voorbouwlijn en kroonlijsthoogte van nr. 88 en tracht door middel van een getrapte aaneenschakeling van volumes (3 volumes met respectievelijk 4, 3 en 2 bouwlagen) toenadering te zoeken tot de kroonlijsthoogte van nr. 84. Door deze bouwwijze wordt een architecturaal geheel gevormd waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bouwtypologie. De gevraagde bouwdiepte is bij deze verantwoordbaar en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden.

De voortuin wordt verder volledig als gemeenschappelijke tuin uitgewerkt. Hierdoor ontstaat een omgeving die doorloopt in het gemeentepark en ontstaat er een groene onderbreking in de Dorpsstraat. De aanvraag sluit bijgevolg aan op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en is visueel inpasbaar in de bestaande omgeving.

KB gewestplan Antwerpen (03/10/1979) en bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van gebouwen (BVR 07/07/00).

Zoals reeds aangehaald is de omgeving ter hoogte van het gemeentepark van Kapellen, atypisch voor een centrumomgeving. De links aanpalende meergezinswoning is achterin

gelegen, halfopen en bestaat uit 4 bouwlagen. Het aanvraagperceel laat een halfopen of open meergezinswoning toe gezien de rechts aanpalende gezinswoning eveneens vrijstaand is. Aan de overzijde van de straat en links van het gemeentepark bevindt zich op de Dorpsstraat 57 nog een meergezinswoning met 4 bouwlagen. De plaatselijke aanleg en de bestaande bebouwing zijn zeer bepalend en doen besluiten dat het gevraagde aantal bouwlagen an sich toegestaan kan worden in deze omgeving.

Het huidige stedenbouwkundig beleid stimuleert eveneens het verdichten van de dorpskernen, wat echter beperkt wordt door de betreffende aanvullende gewestplanvoorschriften welke voor het projectgebied een beperking tot maximaal 3 bouwlagen opleggen.

Er dient echter wel vermeld dat deze bijzondere voorschriften op zich een versoepeling bevatten voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan 3. In dat geval is het maximum aantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond naar boven indien de breuk meer dan de helft bedraagt. De Dorpsstraat is een straat met een overtuigend aandeel rijbebouwing waardoor de aanvraag in aanmerking komt voor eerder vernoemde afwijking. Het perceel links bestaat uit 4 bouwlagen en het perceel rechts uit 3 bouwlagen. Het rekenkundig gemiddelde bedraagt hierbij 3,5 bouwlagen.

Wanneer de omliggende omgeving en het gewenste beleid mede in overweging worden genomen dient besloten dat een afwijking op de bijzondere voorschriften van het gewestplan Antwerpen-betreffende de hoogte van de gebouwen (BVR/07/00), in dit specifiek geval gerechtvaardigd is.

De hinder naar de omgeving is aanvaardbaar, mits het raam van de voorste leefruimte in de rechter zijgevel op niv. +2 verkleind wordt tot 1m breed en de 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde worden voorzien met groenschermen van min. 1,80m hoog.

De deputatie is van oordeel dat dat de aanvraag voldoende maatregelen treft om de hinder voor de omgeving te beperken. Zo wordt er aan de rechter perceelsgrens een afstand van 4m bewaart en wordt op eigen perceel een groenblijvende haag van 4m hoog geplaatst. Het gevraagde appartementsgebouw is gelegen ten noorden van het perceel van de beroeper (nr. 84), terwijl de zon opkomt in het noordoosten en ondergaat in het noordwesten. Bijgevolg kan er geen sprake zijn van het creëren van schaduw ten aanzien van de zuidelijk gelegen woning.

Bijkomend dient vermeldt dat het perceel van de beroeper zelf een dichte begroeiing kenmerkt zodat samen met de nieuw op te richten haag en de afstand tot de perceelsgrens de visuele hinder beperkt zal zijn.

Uit bijgebrachte foto's blijkt duidelijk dat de woning van de beroeper, aan de zijde van de gevraagde meergezinswoning gekenmerkt wordt door een blinde zijgevel zonder raamopeningen. Enkel aan het bijgebouw zijn een aantal kleine ramen aangebracht welke voorzien zijn van een smeedijzeren hekwerk. De reële inkijk in de naburige woning zal dus zeer beperkt tot onbestaande zijn.

Zoals hierboven in hoofding vermeld neemt de vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen nog bijkomende voorwaarden op om de inkijk op het naburige

perceel verder te beperken. Zo worden alle raambreedten aan de rechterzijde beperkt tot een maximale breedte van 1m (voorste raam leefruimte niv. +2 bedraagt momenteel 2m). De 2 voorste terrassen op niv. +2 en +3 aan de rechter zijde dienen voorzien te worden met een groenschermen van min. 1,80m hoog. Deze voorwaarden worden overgenomen. Er dient bijgevolg geoordeeld te worden dat de aanvraag voldoende voorzieningen treft om de hinder naar de omgeving te beperken.

...

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke motivering in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij had de verenigbaarheid met de in de omgeving bestaande toestand immers des te concreter moeten motiveren, in het bijzonder naar de inplanting en de gevolgen voor het straatbeeld en de eigendom van de verzoekende partij toe, aangezien zowel de verzoekende partij, tijdens het openbaar onderzoek, als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in zijn verslag, uitgebreid hebben gewezen op de in functie van de continuïteit van de straatwand problematische inplanting met nieuwe voorgevelbouwlijn enerzijds, als op de uitzonderlijke bouwdiepte en bouwhoogte die niet alleen niet passen in het straatbeeld, maar die ook en vooral ten aanzien van de verzoekende partij voor inkijk zorgt ten gevolge van het groter aantal ramen in de zijgevel en de dakterrassen langs de zijkant anderzijds.

De inplanting van de nieuwbouw met acht wooneenheden verschilt in vergelijking tot de vorige stedenbouwkundige vergunning, die werd vernietigd met een arrest van 3 oktober 2017 (nr. RvVb/A/1718/0112) op een aantal punten. In het aanvraagdossier wordt aangegeven dat het volume vooraan met 1m naar links wordt opgeschoven, zodat men 4m van de perceelsgrens met nr. 84 blijft, alsook worden op het volume vooraan de dakterrassen uitgewerkt tot op 1m van de dakrand, waarbij deze meter wordt aangelegd als groendak. De extra ruimte tussen het gebouw en de perceelsgrens wordt uitgewerkt en voorzien van groen.

4.1.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de bouwwijze een architecturaal geheel vormt waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande bouwtypologie. De verwerende partij acht de gevraagde bouwdiepte te verantwoorden en noodzakelijk om een verzoenende oplossing te bieden. Hiermee gaat de verwerende partij in tegen het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat de gevraagde bouwdiepte van 35,5m op geen enkele wijze aansluit op de bebouwing in de omgeving. De tussenkomende partij tracht deze kritiek te weerleggen door te stellen dat geen van de drie volumes afwijkt van de in de gemeente gebruikelijke richtnorm van 17m. Nochtans vormen de drie volumes één geheel en dient dit woonvolume in zijn geheel in aanmerking genomen te worden. De verwerende partij schiet in haar motivering dan ook te kort door in essentie enkel te overwegen dat het volume noodzakelijk is om een verzoenende oplossing te bieden.

Te meer daar ook de positionering van het gebouw ten aanzien van de aanpalende bebouwing opnieuw in vraag wordt gesteld, zowel door de verzoekende partij in het openbaar onderzoek, als door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag. Zo wordt aangegeven dat voorliggende aanvraag aansluit op de naastliggende woning met nr. 88, hetgeen de uitzondering vormt in het straatbeeld. Hierdoor zal het zogenaamde eerste volume, op 4m van de perceelsgrens van de verzoekende partij, nog steeds op 6,5m van de straat worden opgericht – zoals aangegeven op het inrichtingsplan. Deze inplanting strookt niet met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand, hetgeen ook door de verzoekende partij wordt aangegeven in haar bijlage 3. De enkele

bewering dat met huidige constructie een “*toenadering [wordt gezocht] tot de kroonlijsthoogte van nr. 84*” kan niet volstaan om de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en het bezwaar van de verzoekende partij te weerleggen.

4.2.

In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing aangeeft dat de bouwhoogte correspondeert met de bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van gebouwen, stelt de Raad vast dat de verwerende partij tot deze conclusie komt door het gemiddelde te nemen van de aanpalende percelen, met name nr. 88 en nr. 84 en dat het rekenkundig gemiddelde 3,5 bedraagt.

In de voorliggende zaak wordt een getrappt volume opgericht, waarbij het derde volume aansluit op de bouwhoogte van nr. 88, zijnde 4 bouwlagen en zo afbouwt naar 2 bouwlagen in het eerste volume, dat aansluit op nr. 84. De verzoekende partij stelt in haar uiteenzetting dat deze zienswijze niet aanvaard kan worden en dat rekening dient gehouden te worden met de nabije omgeving, die zij omschrijft als nr. 98 tot en met nr. 80, waarbij zij tot de conclusie komt dat de gemiddelde bouwhoogte niet hoger reikt dan 3m.

De bijzondere voorschriften, zoals vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 7 juli 2000, en zoals van toepassing op voorliggend perceel stellen het volgende:

“ ...

Artikel 1 – bijzondere voorschriften betreffende de hoogte van de gebouwen:

(...) § 2. In de andere woongebieden van het gewest wordt de maximale bouwhoogte afgestemd op de volgende criteria:

1° de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten;

2° de eigen aard van de hierboven vermelde gebieden;

3° de breedte van het voor het gebouw gelegen openbaar domein.

Behoudens andersluidende bepalingen in bestaande of nog op te maken gemeentelijke bijzondere plannen van aanleg, mag het aantal bouwlagen echter niet meer dan drie bedragen.

(...)

De regel is niet van toepassing voor terreinen gelegen in een straat met rijbebouwing, waarin gebouwen werden opgetrokken waarvan het aantal bouwlagen groter is dan drie. In dat geval is het maximum aantal bouwlagen gelijk aan het rekenkundig gemiddelde van het aantal bouwlagen van de omringende gebouwen aan dezelfde kant van de straat, in voorkomend geval afgerond tot de eenheid naar boven of naar onder naargelang de breuk meer of minder bedraagt dan de helft.

...”

De “in de onmiddellijke omgeving aanwezige bouwhoogten” dient in deze context te worden begrepen als de bebouwing in de directe omgeving in dezelfde straat. In de bijzondere voorschriften wordt expliciet vermeld dat gekeken dient te worden naar de bouwlagen van de omringende gebouwen. Derhalve kan de verwerende partij niet verweten worden het rekenkundig gemiddelde te hebben gehanteerd van de woningen gelegen op nr. 88 en nr. 84.

Deze vaststelling neemt niet weg dat haar beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde (in het bijzonder voor wat de beoogde inplanting betreft) in functie van de in de omgeving bestaande toestand, zoals hierboven reeds aangegeven, niet voldoende zorgvuldig en dus niet afdoende moet worden genoemd.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv STEEN VASTGOED is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 15 oktober 2015, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een nieuwbouw met 8 woongelegenheden met lift, ondergrondse parking voor 12 auto's, fietsenberging en 8 afzonderlijke bergingen op de percelen gelegen te 2950 Kapellen, Dorpsstraat 86, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 254Y en 255L.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 december 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER