

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0293
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0723-SA

Verzoekende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SCHOTEN 2. de gemeente SCHOTEN , vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE KEUSTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2980 Sint-Antonius-Zoersel, Handelslei 60
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 juli 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de c.v. BOTERMELKHOF CONSTRUCT (hierna: de aanvrager) tegen de weigeringsbeslissing van de eerste verzoekende partij van 21 november 2017 voorwaardelijk ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en het bouwen van 57 assistentiewoningen met parkeergarage op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Botermelkbaan 4-46-48, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 153 B13, 152 S2, 153 E14, 153 Z10 en 153 D14.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Dirk DE KEUSTER voert het woord voor de verzoekende partijen.
Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij.

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.

III. FEITEN

De aanvrager dient op 4 september 2017 (datum van het ontvangsbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen, en het bouwen van 57 assistentiewoningen met ondergrondse parkeergarage” op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Botermelkbaan 44-46-48.

De aanvraag betreft de afbraak van de huidige bebouwing, bestaande uit twee eengezinswoningen en een bejaardentehuis en het oprichten van twee bouwvolumes met in het totaal 57 assistentiewoningen en een parkeergarage.

Een eerdere aanvraag voor het slopen van 3 woningen en bijgebouwen, het kappen van bomen, en het bouwen van 3 parkvilla's met 68 assistentiewoningen, een dienstencentrum en ondergrondse parking werd op 18 juni 2015 door de verwerende partij geweigerd wegens strijdigheid met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Koningshof’ (hierna: RUP ‘Koningshof’).

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

De percelen zijn gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Koningshof’, goedgekeurd op 12 juli 2013.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 september 2017 tot en met 13 oktober 2017, worden er twee bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 21 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Gelet op de stedenbouwkundige aanvraag van Botermelkhof, Gebr. Willekens, wonende te Parklaan 3, 2970 Schilde voor het afbreken van de bestaande bebouwing, het rooien van bomen en het bouwen van 57 assistentiewoningen met parkeergarage te Schoten, Botermelkbaan 44-46-48, en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D nr.152s, nr.153z, a, e, b en d;

Gelet op dat de aanvraag gelegen is binnen het niet vervallen RUP Koningshof;

Gelet op dat de percelen volgens het geldende RUP gelegen zijn in een zone voor bejaardenhuisvesting met nabestemming eengezinswoningen;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de waarnemend Stedenbouwkundig ambtenaar;

Gelet op het openbaar onderzoek in de periode van 14 september 2017 tot en met 13 oktober 2017;

Gelet op dat er twee bezwaarschriften werden ontvangen binnen deze periode;

Overwegende de inhoud van de bezwaarschriften zoals opgesomd in het verslag van de waarnemend Stedenbouwkundig ambtenaar;

Overwegende de behandeling van de bezwaarschriften door de waarnemend Stedenbouwkundig ambtenaar;

Gelet op de gevoerde bespreking van het dossier door het College van Burgemeester en Schepenen;

Levert het College van Burgemeester en Schepenen een weigering af omwille van de grootschaligheid van het gebouwencomplex en het vermoeden dat de wooneenheden ook als appartementen ipv assistentiewoningen kunnen gebruikt worden.

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 28 december 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 februari 2018 en het aanvullend verslag van 5 april 2018 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 27 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 april 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

" ...

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Koningshof.

De bestemmingsvoorschriften betreffen bejaardenhuisvesting. De aanvraag voor assistentiewoningen is hiermee in overeenstemming

Er is in de voorschriften van het RUP geen definitie, noch verduidelijking opgenomen voor de term bejaardenhuisvesting. De toelichtingsnota van het RUP bevat wel enige verduidelijking: "Langs de Botermelkbaan wordt de bouw van een bejaardentehuis gepland op de percelen botermelkbaan 44, 46 en 48. Het betreft een uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien op het perceel Botermelkbaan 46..." De uitbreiding van het bestaande rusthuis Julien is echter niet geformaliseerd in de voorschriften.

Hoewel uit de toelichtingsnota bij het RUP niet expliciet blijkt dat het de bedoeling is om assistentiewoningen toe te laten, laten de bestemmingsvoorschriften van het RUP in principe elke vorm van huisvesting van bejaarden toe, dus ook assistentiewoningen.

Er geldt een parkeernorm van min. 1 parkeerplaats per 2 serviceflats. De parkeervoorzieningen voldoen hieraan.

Er worden 32 ondergrondse parkeerplaatsen en 9 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien op het eigen terrein. Volgens het RUP dienen voor deze aanvraag bijgevolg 29 parkeerplaatsen te worden voorzien.

Met de realisatie van 41 parkeerplaatsen wordt hier ruimschoots aan voldaan.

De aanvraag is in harmonie met de omgeving.

Het geheel moet qua vormgeving en uitzicht zijn in harmonie met de bebouwing in de nabije omgeving en moet zich qua typologie inpassen in het woonparkgebied. De voorschriften van het RUP bevatten een definitie van harmonische samenhang - "Een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen,"

De voorschriften stellen dus dat er een verband dient te zijn qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken en materialen met de bestaande bebouwing in de nabije omgeving:

- Links van het project is een villa gelegen die dienst doet als sauna. Het gebouw in de vorm van een U heeft 1 bouwlaag met een flauw hellend zadeldak.*
- Rechts van het project is een openluchtschool gelegen. Hier zijn de gebouwen meestal beperkt tot 1 bouwlaag, maar enkele gebouwen hebben een 2^e bouwlaag. Alle gebouwen hebben hier een plat dak,*
- Aan de achterzijde zijn percelen met grote villa's gelegen met een kroonlijst op 1 bouwlaag en schuine daken of 1 bouwlaag met plat dak, De terreinbezetting is laag.*

Het project wordt gerealiseerd niet 2 bouwlagen en een extra verdieping in het mansardedak. De gebouwen worden met de smalste zijde ingeplant ten opzichte van de straat, waardoor de gebouwen een compromis zijn tussen de bestaande verschijningsvorm van de gebouwen in de omgeving en de praktische uitwerking van een project met bejaardenhuisvesting. De gebouwen zijn qua typologie inpasbaar in de omgeving

De hoofdgebouwen mogen volgens de voorschriften een maximale terreinbezetting hebben van 30% van de totale oppervlakte van het perceel. Ook hieraan voldoet de aanvraag

De aanvraag voldoet ruim aan de minimumafstanden uit het RUP.

De gebouwen zijn op minstens 20m uit elkaar gelegen, de afstanden bedragen 9 en 10m tot de perceelsgrenzen.

Qua dakvorm en materiaalkeuze is de aanvraag conform het RUP.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

...

Omgeving

Het goed is gelegen aan de gemeenteweg Botermelkbaan in de wijk Koningshof. Deze wijk is gelegen ten noordoosten van het centrum van de gemeente Schoten op een afstand van ca. 3,15 km. De Botermelkbaan betreft een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand. De omgeving betreft een zeer groene en uiterst residentiële wijk met voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen op riante percelen. De woningen hebben een voortuin en bestaan grotendeels uit twee bouwlagen en een hellend dak. Naast het project is een sauna gelegen, aan de andere zijde een school. Achter het perceel zijn vrijstaande woningen gelegen op ruime percelen.

Toelichting

Indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven,

- *Functionele inpasbaarheid: Ok*

De aanvraag is conform de bestemmingsvoorschriften van het RUP.

- *Mobiliteitsimpact: OK*

Met de realisatie van 41 parkeerplaatsen wordt ruimschoots voldaan aan de parkeernormen volgens het RUP.

In de kelder is er ruimte voor 33 fietsstaanplaatsen. De toegang tot de kelder gebeurt via een luie helling met trap die bewoners met de fiets op een vlotte manier kunnen benutten, Er worden 4 ondergrondse parkeerplaatsen voor autodeelwagens voorzien voor de bewoners van de assistentiewoningen. Tevens betekenen deze autodeelwagens een interessante extra service voor de toekomstige bewoners.

- *Schaal en ruimtegebruik: OK*

Qua harmonie, typologie, terreinbezetting en minimumafstanden tot de perceelsgrenzen voldoet de aanvraag aan de voorschriften van het RUP.

De open ruimten worden aangelegd als tuin.

- *Visueel-vormelijke aspecten: OK*

Ook hier is het ontwerp qua dakvorm als materiaalkeuze conform het RUP.

- *Hinderaspecten: OK*

In de achtergevel van gebouw A zijn op de bovenste verdieping geen terrassen voorzien om inkijk naar het achterliggende perceel te vermijden. Ook op de bovenste verdieping van gebouw B achteraan de linker gevel is geen terras voorzien om inkijk naar de buur links te vermijden.

Verder is geopteerd om achteraan gebouw A met een gedraaid volume te werken waardoor geen inkijk mogelijk is vanwege de gebruikers van terrassen in het midden van het gebouw. Deze motivatie zorgt ervoor dat de verbreding achteraan blok A kan worden toegestaan.

Tevens zorgt de aanplanting van nieuwe hoogstammige bomen dat het gebouw in de omgeving zal opgaan.

....”

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekende partij wenst te verhinderen dat het project wordt gebouwd. Verzoekende partij wenst immers dat de drie percelen terug worden omgevormd tot woonparkgebied, zijnde als zone voor ééngezinswoningen.

De aanvrager kan op elk moment met de werken starten. Indien het project gebouwd en verkocht is, ontstaat een de facto-toestand die niet meer omkeerbaar is. Het is een illusie te denken dat éénmaal gebouwd deze twee appartementsgebouwen zullen worden afgebroken na tussenkomst van uw Raad bij vernietiging. Het betreffen typische investeringsappartementen die zullen worden verkocht aan particulieren. Deze laatste dreigen enorme financiële schade op te lopen.

Bij indiening van het verzoekschrift zijn de werken nog niet gestart. Bovendien is niet te verwachten dat deze voor het bouwverlof 2018 zullen starten. De schorsingsprocedure zal derhalve nog op tijd komen.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Het verzoekschrift stelt m.b.t. de hoogdringendheid louter en alleen:

- *Dat de aanvrager elk moment kan starten met de werken;*
- *Dat indien het project gebouwd en verkocht is, er een de-facto toestand ontstaat die niet meer omkeerbaar is;*
- *Dat bij vernietiging het een illusie is dat tot herstel in de oorspronkelijke toestand zal overgegaan worden;*
- *Dat particuliere kopers financiële schade zullen oplopen.*

Geen van deze elementen is volgens verwerende partij voldoende concreet en specifiek in het licht van het vergunde project.

De bewering dat particuliere kopers mogelijks financiële schade zouden oplopen, is geen persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij.

Bovendien geeft de verzoekende partij nog aan dat de werken nog niet gestart zijn en dat niet te verwachten is dat deze voor het bouwverlof 2018 gestart zullen worden.

Verzoekende partij toont niet aan waarom de behandeling van de vordering tot nietigverklaring te laat zou komen om eventuele voor haar nadelige gevolgen te voorkomen.

Dat de aanvrager vanaf de 36^{ste} dag na de aanplakking gebruik mag maken van de bestreden vergunning vloeit voort uit artikel 4.7.23, §5 VCRO en geldt in beginsel voor elke stedenbouwkundige vergunning die door de verwerende partij in graad van administratief beroep wordt verleend, zodat dit gegeven op zich niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen.

Een herstel in de oorspronkelijke toestand kan evenmin de finaliteit zijn van een vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing.

Bovendien moet vastgesteld worden dat het een grote site betreft die nog niet bouwrijp is nu er nog tal van andere werkzaamheden (zoals de sloop) dienen te worden verricht vooraleer er daadwerkelijk kan gebouwd (en verkocht) worden.

De vrees van verzoekende partij om op het ogenblik van de vernietiging van de bestreden beslissing te worden geconfronteerd met reeds uitgevoerde werken lijkt enkel betrekking te hebben op de oprichting (en verkoop) van de nieuwe gebouwen. Verzoekende partij lijkt op zich geen bezwaar te hebben tegen de sloop van de huidige gebouwen op de bouwpercelen.

Aangezien de afbraakwerken noodzakelijk eerst zullen worden uitgevoerd en door hun omvang enige tijd in beslag zullen nemen, maakt verzoekende partij niet aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de niet geconcretiseerde nadelige gevolgen van de nieuwbouw te voorkomen.

In de huidige situatie is het niet zo dat de zaak te hoogdringend zou zijn om het resultaat van de procedure tot vernietiging af te wachten.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij betoogt enkel dat zij wenst te verhinderen dat het project wordt gebouwd omdat ze wenst dat de drie betrokken percelen worden omgevormd tot een zone voor eengezinswoningen in woonparkgebied. Welke nadelige gevolgen – zoals bedoeld in het vorige randnummer - dit voor de verzoekende partij meebrengt indien ze niet slaagt in haar wensen, wordt echter niet uiteengezet.

In de mate dat de verzoekende partij nog stelt dat de toekomstige kopers enorme financiële schade dreigen op te lopen, wordt niet uiteengezet hoe dit aan de belangen zou kunnen raken van de verzoekende partij.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 november 2018 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ