

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0015 van 29 januari 2013
in de zaak 2010/0440/SA/1/0397

In zake:

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

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

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

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

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

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

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

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

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in

rechte van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 16 augustus 2010, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jan VERVOORT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat [REDACTED], die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

Bij aangetekende brief van 18 januari 2013 heeft de Raad aan de procespartijen gevraagd “mee te delen of inmiddels al dan niet de werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, werden uitgevoerd of wat in voorkomend geval de stand van zaken is met betrekking tot de uitvoeringsfase”.

Bij aangetekende brief van 21 januari 2013 melden de verzoekende partijen dat de bouwheer nog niet gestart is met de bouwwerken.

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

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. TUSSENKOMST

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

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

IV. FEITEN

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

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

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

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

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

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

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

Iveka brengt op 6 november 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De technische dienst van de stad Herentals verleent een gunstig advies op 27 juli 2009.

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

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent een voorwaardelijk gunstig advies op 13 oktober 2009:

“ ...

Beoordeling openbaar onderzoek en adviezen

Openbaar onderzoek

1. Bebouwing

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

De gevel van voorliggend project is breed. Het appartementsgebouw heeft een straatgevel langs de ■■■■ van 29,41 m en een straatgevel langs de ■■■■ van ± 30.26 meter. Door gebruik te maken van een gedifferentieerde gevelopbouw, licht wisselende kroonlijsthoogten, dakkapellen en materialen wordt visueel het beeld gecreëerd dat het project bestaat uit een aantal aaneengesloten rijwoningen die een individuele architecturale eigenheid vertonen en waardoor voorliggend project zich integreert in de lokale bestaande bebouwing. Op deze manier zal het straatbeeld niet worden verstoord. Aan de overzijde van de straat (hoek ■■■■ - ■■■■) bevindt zich een aaneengesloten bebouwing met een totale voorgevelbreedte van ongeveer 50 m.

Het voorgestelde project integreert zich in de bebouwde omgeving.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2. Mobiliteit en verkeersveiligheid

Voorliggend project is gelegen op een hoekperceel. Bij een hoekperceel kan niet worden vermeden dat de toegang tot het project vlakbij het kruispunt komt te liggen. Binnen de beperkingen van het perceel is er een maximale afstand tussen de oprit en het kruispunt gehouden. Er is een bouwvrije voortuinstrook van 8,00 m voorzien. De stad vraagt om in deze voortuinstrook bijkomend een uitwijkstrook te voorzien. Zo kan de veiligheid extra worden gegarandeerd.

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

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

3. Economisch

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

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

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

4. Milieu

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

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

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

5. Privacy

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

Langs de tuinzijde wordt op de eerste verdieping één terras voorzien voor een appartement gelegen langs de [REDACTED]. Dit terras is beperkt van afmetingen. Op de tweede verdieping worden twee terrassen voorzien voor appartementen gelegen langs de [REDACTED].

Deze terrassen worden afgeschermd met een 1,80m hoog scherm richting de linkerbuur en worden op een ruime afstand van de perceelsgrens voorzien.

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

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

...

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

“ ...

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

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

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

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

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

machinesteen en een zadeldak met een bedekking in blauwgesmoorde dakpannen, niet afgeweken van de gangbare normen. Het project voorziet voldoende ruime woonentiteiten die beantwoorden aan de hedendaagse comforteisen, zowel wat betreft omvang van de lokalen als bezonning en natuurlijke verlichting.

De draagkracht van het gebied en het terrein wordt door de aanvraag niet overschreden doordat voldoende parkeergelegenheden worden voorzien voor de bewoners, terwijl redelijkerwijze valt te verwachten dat door de ligging in het centrum van [REDACTED] als lokaal economischcultureel knooppunt met al zijn voorzieningen, gemotoriseerd vervoer beperkt zal blijven.

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

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

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

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

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

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

...”

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

“ ...

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

kenmerk 2009/00205) moet worden gevolgd.

- *Het voorwaardelijk gunstig advies van Iveka van 6 november 2008 (met kenmerk K/TUR/44197) moet worden gevolgd.*
- *De toegang naar de ondergrondse garage in de voortuinstrook moet voorzien worden van een uitwijkstrook zodat twee wagens elkaar kunnen kruisen en er geen wagens achteruit op de openbare weg moeten rijden wanneer gelijktijdig een wagen de parking wil inrijden en een wagen de parking wil uitrijden.*
- *Buiten de toegang tot de gebouwen en de uitwijkstrook bij de toegang naar de ondergrondse garage moeten de voortuinstrook en bouwvrije zijtuinstroken als tuin worden aangelegd met streekeigen groen en als dusdanig gehandhaafd. Het niet-bebouwde deel van het terrein moet als tuin worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd.*
- *Elke wooneenheid moet beschikken over correct geïnstalleerde rookmelders conform het decreet van 8 mei 2009 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders.*

...

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

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

“ ...

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

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

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

Door de specifieke perceelconfiguratie en het oprichten van 13 appartementen blijft een zeer beperkte achtertuin over. Op perceelsniveau is er geen evenwicht tussen de

bebouwde oppervlakte en de open ruimte. De bebouwing staat tot op min. ca. 4m00 van de achterste perceelgrens.

Op de eerste en tweede verdieping worden er drie terrassen voorzien. Door de specifieke perceelconfiguratie, met een geringe afstand tot de achterliggende perceelgrens, hebben deze terrassen een directe inkijk in de tuin van het aanpalende perceel. Bovendien zal er ook veel inkijk zijn van de verschillende appartementen in de tuin van de aanpalende.

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

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

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

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

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

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

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

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

De draagkracht van het terrein wordt door de aanvraag niet overschreden. De afstandsnorm van drie meter t.o.v. de perceelsgrenzen wordt ruimschoots gerespecteerd. Er is op perceelsniveau voldoende laag en hoogstammig groen mogelijk, zowel aan de straatzijde, als in de tuinzone. Hierdoor kan in een verdere versterking van de reeds aanwezige natuurlijke buffer met de onmiddellijke omgeving voorzien worden.

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

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

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

Als parkeernorm worden bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien. In casu betekent dit 1,5 x 13 parkeerplaatsen, of minstens 21 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet echter slechts 13 parkeerplaatsen, of 1 parkeerplaats per woonentiteit. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat 13 parkeerplaatsen, gelet op de ligging in het centrum van [redacted] als lokaal economisch-cultureel knooppunt, voldoende is, kan wel degelijk bijgetreden worden.

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing op 16 april 2010 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een ter post aangetekende brief van 12 mei 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Om als derde belanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

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 tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen 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 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bij de Raad beroep in te stellen.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het volledig verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij, ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing, hinder of nadelen kunnen ondervinden, zoals de door de verzoekende partijen beschreven aantasting van de privacy, de vermindering van bezonning en uitzicht, geluidshinder en verkeershinder.

Het is ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening.

Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad een bestreden vergunningsbeslissing alleen maar schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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:

“ ...

Zoals hierna zal worden aangetoond, lijden verzoekende partijen een MTHEN ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning op het vlak van aantasting van de privacy, vermindering van bezonning en uitzicht, geluidshinder en verkeershinder.

...

15. Door de hoekvorm van het gebouw en de inplanting tot vlak tegen de perceelsgrenzen wordt de eigendom van verzoekende partijen als het ware omsingeld door het bouwproject.

Dit blijkt treffend uit de 3D-simulaties of renderings die het milieuadviesbureau MAVA heeft gemaakt (stuk 8, figuur 9 en figuur 10, zie ook stuk 10 op A4-formaat). Gans de woning en de tuin van verzoekende partijen wordt omsingeld door een massief bouwblok dat het uitzicht heeft van een kazerne en dat nagenoeg het volledig bouwperceel inneemt.

Vastgesteld moet worden dat het uitzicht dat verzoekende partijen vanuit hun woning en tuin hadden door de bouw van de mastodont volledig verpest zal worden. Zij zullen omsingeld worden door een massief bouwblok dat als het ware op hen afkomt. Dit wordt treffend geïllustreerd door rendering van het uitzicht op de achtergevel van het appartementsgebouw vanuit de tuin van verzoekende partijen (stuk 10). De woning en de tuin komt als het ware in de verdrukking. Het kan niet ontkend worden dat verzoekende partijen ernstige zichthinder ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de bestreden vergunning.

16. Door de omsingeling van hun tuin en woning door het massieve bouwblok zal er continue inkijk zijn in hun woning en tuin door de bewoners van de appartementsgebouwen.

Het weglaten van enkele terrassen ten opzichte van de eerdere bouwaanvraag neemt niet weg dat er nog steeds sprake is van onaanvaardbare inkijk.

Vanuit de vele ramen in de achtergevel van het appartementsgebouw blijft de inkijk in de woning en de tuin van verzoekende partijen onverkort bestaan. Dit blijkt duidelijk uit de rendering van het zicht op de achtergevel van appartementsgebouw vanuit de tuin van verzoekende partijen (stuk 10).

Daarenboven worden er in de nieuwe aanvraag nog steeds terrassen voorzien met zicht op de tuin en de woning van verzoekende partijen. Met name aan de achtergevel van het gebouw aan de [REDACTED] worden twee terrassen voorzien voor de appartementen van de dakverdieping (op het dak van de eerste verdieping dus). Aan de achtergevel van de [REDACTED] wordt één terras voorzien ten behoeve van een appartement op de 1^{ste} verdieping. Minstens dit terras kijkt dus recht in de tuin en de woning van verzoekende partijen, en hiervoor wordt geen enkele vorm van zichtscherm voorzien. Dit blijkt duidelijk uit de rendering van het uitzicht van de achtergevel van het appartementsgebouw vanuit de tuin van verzoekende partijen (stuk 10).

Zodoende wordt de privacy van verzoekende partijen op onaanvaardbare wijze

aangetast door de bouw van het appartementsgebouw.

Het is duidelijk dat het rustig woongenot van verzoekende partijen ernstig verstoord zal worden door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

Rustig buiten zitten in de zomer in de tuin en het terras zal dus tot het verleden behoren. Zelfs in de woonkamer zal er serieuze inkijk zijn.

17. De omsingeling langs de zuid- en westzijde samen met het grote en massieve bouwvolume zal daarenboven leiden tot een aanzienlijke vermindering van bezonning in de tuin en woning van verzoekende partijen.

Wanneer het bouwperceel zou bebouwd worden in overeenstemming met de bebouwing in de omgeving, zou er nog voldoende bezonning zijn in hun tuin en woning, ook in de winterperiode wanneer de zon laag staat.

Door de massieve omsingeling van de tuin en woning van verzoekende partijen zullen zij in de winter verstoken blijven van zonlicht.

18. Ook zal het appartementsgebouw voor verkeershinder en dus bijkomende geluidsoverlast zorgen. Verzoekende partijen worden plots geconfronteerd met niet minder dan dertien gezinnen als naaste buur, waarvan velen tegenwoordig niet over één maar over twee auto's beschikken. Dit terwijl er maar 13 parkeerplaatsen worden voorzien. Dit brengt onvermijdelijk bijkomend gerij en zoekverkeer met zich.

Het is duidelijk dat verzoekende partijen door al deze hinderelementen ten gevolge van de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning (aantasting privacy, vermindering bezonning, uitzicht, geluidshinder en verkeershinder) een ernstig nadeel zullen lijden.

19. Het ernstige nadeel is moeilijk te herstellen. Eens het appartementsgebouw opgericht wordt, is het immers zeer moeilijk zo niet onmogelijk voor de verzoekende partijen om de afbraak ervan te bekomen. De kans op herstel hangt voor een groot deel af van de moeite die het bestuur zich getroost om het herstel na te streven. Een later herstel is daarenboven ten zeerste onzeker en zal pas kunnen worden bekomen na een slopende procedure.

...”

2.

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

3.

De tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

Uit het bestemmingsvoorschrift volgt derhalve zelf dat verzoekende partijen het hun rechtergelegen perceel hoe dan ook ooit eens geflankeerd zouden zien van bebouwing, wat in voorliggend geval steeds zou resulteren in een verminderde bezonning, privacy in hun tuin en het uitzicht op een woning, en een mogelijke toename van geluids- en verkeershinder.

Dat geldt des te eerder gelet op de eerder merkwaardige vorm en ligging van de tuin ten

opzichte van de woning van verzoekende partijen (perceel in laarsvorm waarvan de voet, aangesloten aan het perceel van verzoekster tot tussenkomst, de tuin van verzoekende partijen vormt) (zie onder meer STUK 10).

Het zicht op het belendende perceel waarover verzoekende partijen tot op heden, doch tijdelijk, beschikken dient inderdaad als uitzonderlijk te worden gekwalificeerd en bovendien uitdrukkelijk als precair.

Op geen enkele wijze kunnen verzoekende partijen immers op rechtens aanvaardbare wijze de onaantastbaarheid van dit zicht opeisen, noch de aantasting ervan door bebouwing zoals thans vergund, als een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel opwerpen.

...

Een gevoelsmatige insluiting kan evenmin worden bewerkstelligd, aangezien de rechtergevel van de woning van verzoekende partijen slechts één raam heeft en de rest van de woning niet dusdanig georiënteerd is dat rechtstreeks op het project kan worden uitgekeken.

Vanuit de tuin van verzoekende partijen is dit, de vreemde vorm van die tuin ten opzichte van de woning in acht genomen, uiteraard wel mogelijk om op het project te kijken, doch bewaren verzoekende partijen geheel het uitzicht op hun eigen tuin.

...

Verzoekende partijen geven behoudens deze “omsingeling” niet aan waaruit hun zichthinder zou bestaan, behoudens de uitkijk op een “mastodont”.

...

Verzoekster tot tussenkomst stelt dan ook vast dat verzoekende partijen niet op ernstige en concrete wijze aantonen dat hun privacy geschonden is, een bewering die verzoekende partijen – de wijzigingen die verzoekster tot tussenkomst ten opzichte van de vorige aanvraag met het oog op privacy van verzoekende partijen doorvoerde in acht genomen – niet terdege zou kunnen staven.

Het terras aan de achtergevel van de [REDACTED] is hoegenaamd niet compromitterend: het terras in kwestie is gelegen op de eerste verdieping op een afstand van minimaal 9m van de perceelsgrens (tuin verzoekende partijen) en minstens 25 meter van de woning van verzoekende partijen, en betreft een relatief klein terras met een breedte van 1m50 en een lengte van 3,90m.

De andere terrassen waarop verzoekende partijen doelen, aan de achtergevel van de [REDACTED], betreffen zoals gezegd slechts twee aansluitende dakterrassen waarvan het terras dat het nauwst aansluit bij de woning (tuin) van de linksaanpalende buur in de linkerzijde van een niet doorlatend scherm van 1m80 hoog, 2m breed (breedte terras) wordt voorzien en die overigens worden verkleind (beide terrassen hebben samen een lengte van 11m, te beginnen op een afstand van 8m90 vanaf de zijgevel [REDACTED] in plaats van 14m90 en een afstand van 4m vanaf de zijgevel [REDACTED]).

Een inkijk in de woning van verzoekende partijen is vanop geen van de terrassen mogelijk.

Een inkijk in de tuin van verzoekende partijen kan slechts in beperkte mate, aangezien het dakterras aan de achtergevel van de [REDACTED] wordt voorzien van een niet doorlatend scherm van 1m80 hoog en de breedte van het terras, alsook voor alle terrassen een voldoende afstand tot de tuin wordt gewaarborgd (min. 9m).

Daarbij dient te benadrukt dat op de perceelsgrens zelf reeds een hoge afscherming van meer dan 2 meter staat en de plannen van het project voorzien in een groenafscherming van 3 meter.

...

Het schaduweffect kan overigens ook optreden bij het oprichten van een eengezinswoning – waartegen verzoekende partijen zich klaarblijkelijk niet zou tegen verzetten – op het perceel naast de woning van verzoekster (zie definitieve verkavelingsvergunning).

...

Voor wat betreft het ingeroepen nadeel van geluidshinder, dient te worden vastgesteld dat verzoekende partijen geen enkel concreet element weergeven waaruit enige geluidshinder kan blijken.

...

Mogelijke parkeerhinder is niet dermate ernstig dat er niet aan kan worden verholpen op een andere wijze dan het niet bouwen van de constructie, aangezien tevens verplichtend kan worden gesteld dat de bouwheer of bewoners in geval van een tekort elders een parkeerplaats dienen te kopen/huren.

...

Indien er al een nadeel zou zijn verbonden aan de bestreden beslissing, quod certe non, staat vast dat de hinder waarop verzoekster zich beroept de uit de nabuurschap voortvloeiende normale lasten niet overtreft.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is. De verzoekende partijen mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moeten integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit enerzijds de ernst blijkt van het nadeel dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen ondervinden of 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 hetgeen in dat verband in het verzoekschrift wordt vermeld en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen voldoende gedetailleerde documenten en gegevens meedelen, waaruit de Raad de ligging van de eigendom van de verzoekende partijen kan afleiden ten opzichte van het perceel, waarop de bestreden vergunning betrekking heeft.

De Raad heeft tevens, aan de hand van het aan de Raad bezorgde foto- en simulatiemateriaal, voldoende zicht op de huidige oriëntatie, inplanting en indeling van de woning van de verzoekende partijen en van hun onmiddellijke leefomgeving.

De Raad is het er, door vergelijking met de in het dossier aanwezige plannen, niet mee eens dat de simulatiefoto's subjectief zouden zijn, zoals de tussenkomende partij voorhoudt.

Uit het voorgelegde fotomateriaal kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen ernstige hinder zullen ondervinden in hun woning en tuin. De verzoekende partijen maken op een concrete en onderbouwde wijze aannemelijk dat de bestreden beslissing, door de zichthinder en aantasting van hun privacy, een negatieve impact zal hebben op hun woongenot. Minstens het door de bestreden beslissing vergunde terras op de eerste verdieping aan de achtergevel van de [REDACTED] zal een rechtstreekse inkijk toelaten in de tuin en woning van de verzoekende partijen.

Het door de bestreden beslissing vergunde project veroorzaakt dan ook, zoals zij illustreren in de door hen neergelegde stavingsstukken, een ernstige inbreuk op hun privacy.

De Raad oordeelt dan ook dat het grote bouwvolume en de inplanting van het door de bestreden beslissing vergunde appartementsgebouw het rustig woongenot van de verzoekende partijen ernstig aantast.

3.

De verzoekende partijen tonen ook voldoende het moeilijk herstelbaar karakter van dit ernstig nadeel aan.

Het bekomen van de afbraak van een gebouw, zeker een gebouw met de omvang van het voorwerp van de bestreden beslissing, is voor belanghebbende derden, zoals de verzoekende partijen, dermate moeilijk dat het door hen geleden nadeel moeilijk te herstellen is.

4.

De visuele verstoring en aantasting van de privacy van de verzoekende partijen is voldoende ernstig én moeilijk te herstellen, zodat er dan ook voldaan is aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

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

De verzoekende partijen menen dat het project manifest onverenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het project is volgens hen veel te grootschalig en zij stellen dat zelfs de verwerende partij dit wel erkent, maar het toch toelaat omwille van de ligging in het dorpscentrum.

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

De verzoekende partijen wijzen er op dat het materiaalgebruik op geen enkele manier de manifeste schaalbreuk met de ernaast gelegen woning kan verhullen: de bebouwingsdichtheid bedraagt nog steeds 86 wooneenheden per hectare, hetgeen zeven keer groter is dan de bebouwingsdichtheid in de ruimere omgeving. De verzoekende partijen menen dat de ten opzichte van de eerder door de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, vernietigde vergunning aangebrachte aanpassingen aan het project niet tegemoetkomen aan hun terechte bekommernissen op het vlak van privacy en burenhinder.

De verzoekende partijen menen verder dat er niet afdoende rekening wordt gehouden met de mobiliteitsimpact van de aanvraag. De verzoekende partijen wijzen er op dat de verwerende partij zelf stelt dat er minstens 21 parkeerplaatsen moeten zijn, terwijl er slechts 13 parkeerplaatsen voorzien zijn, hetgeen, volgens de verzoekende partijen, te weinig is, terwijl de verwerende partij bovendien niet afdoende motiveert waarom 13 parkeerplaatsen voldoende zijn.

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

2.

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

3.

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

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

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

De tussenkomen de partij verwijst naar het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, waarin [REDACTED] wordt aangeduid als hoofddorp en waar naar kernverdichting kan worden gestreefd.

Zij, noch de verwerende partij, ontkennen dat de bestreden vergunningsbeslissing betrekking heeft op een grootschalig project, maar beiden stellen dat dit wel toegelaten is omwille van de ligging in het dorpscentrum.

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

Beoordeling door de Raad

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

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de overeenstemming van een aanvraag met een goede ruimtelijke ordening rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, op basis waarvan de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld moet worden.

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

De Raad is alleen bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, heeft kunnen beslissen.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing onder meer de volgende motivering bevat met betrekking tot een goede ruimtelijke ordening:

“ ...

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

...

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

...

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

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

...

De Raad oordeelt dat deze overwegingen, op het eerste gezicht, niet beschouwd kunnen worden als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partijen, dat onmiddellijk paalt aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht, mede omwille van de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane vaststellingen, dan ook voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 25 maart 2010 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages op een perceel gelegen [REDACTED].
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over het beroep tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 januari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

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

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS