

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0045 van 19 maart 2013  
in de zaak 1213/0146/SA/3/0128

*In zake:* de heer **Frans DE VEUSTER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Bram DE SMET  
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:* de bvba **BOUWONDERNEMING GERARD EN DIRK SCHOOVAERTS**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 oktober 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 30 augustus 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij, de heer Michel VAN DE VELDE en mevrouw Ilse DE VEUSTER tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 6 juni 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van bestaande eengezinswoningen, de bouw van twee commerciële ruimten, 17 appartementen en een ondergrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2820 Bonheiden, Dorp-Guido Gezellelaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0525A5, 0525K4, 0525P4, 0525R4, 0525S4, 0525V4, 0525W4, 0525Y4 en 0525Z4.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 22 januari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

## III. TUSSENKOMST

De bvba **BOUWONDERNEMING GERARD EN DIRK SCHOOVAERTS** verzoekt met een aangetekende brief van 26 december 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 7 januari 2013 vastgesteld dat het verzoek kan worden ingewilligd voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

## IV. FEITEN

Op 20 februari 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“Slopen van bestaande bebouwing & bouwen van 2 commerciële ruimten, 17 appartementen & ondergrondse parkings”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 februari 2012 tot en met 27 maart 2012, worden twee bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partij heeft een bezwaarschrift ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 1 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

HidroRio brengt op 9 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 13 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Antwerpen brengt op 13 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Waterbeleid van de provincie Antwerpen brengt op 15 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Mechelen brengt op 31 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) brengt op 6 april 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden verleent op 2 mei 2012 voorwaardelijk gunstig advies.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 31 mei 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

*Het ingediende bouwaanvraagdossier is volledig en de procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen. Uit het preadvies van de gemeente blijkt niet dat voor het voorwerp van de aanvraag een PV is opgesteld noch dat een meerwaarde werd opgelegd of dat op het goed een vonnis of arrest rust. Ik sluit mij, gelet op de gegevens verstrekt door de gemeente aangaande voormeld dossier, aan bij de planologische en ruimtelijke motivering opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.*

***De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 17 woongelegenheden, 2 commerciële ruimten en ondergrondse parking.***

***De aanvraag is gelegen in het dorpscentrum van Bonheiden langs de gemeenteweg 'Dorp' die voldoende uitgerust is gelet op de plaatselijke toestand. Deze gemeenteweg wordt plaatselijk gekenmerkt door een gevarieerde bebouwing, bestaande uit zowel handelsruimtes als één- en meergezinswoningen.***

***De sloping van de bestaande bebouwing valt onder de toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar (B.S. 19/05/2000), gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 april 2002 (B.S. 12/06/2002). Derhalve is de gemeente gemachtigd dit deel van de aanvraag zelfstandig af te handelen.***

***Een van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte, zonder Vlaanderen dicht te laten slibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing en bewoning in dorps- en stadskernen vooropgesteld om aan deze vereisten te***

*kunnen voldoen. Het spreekt voor zich dat voornamelijk in zuiver woongebied zal gezocht worden naar geschikte locaties om deze beoogde verdichting te realiseren.*

*De percelen in aanvraag zijn gelegen in zuiver woongebied volgens het gewestplan. Het voorzien van een meergezinswoning op de betreffende percelen is in overeenstemming met voormelde doelstelling en is principieel aanvaardbaar. Het voorzien van gelijkvloerse handelsruimtes is hier aanvaardbaar aangezien de aanwezigheid van handel en bedrijvigheid noodzakelijk is voor het leefbaar houden van dorps- en stadskernen. Bovendien zijn in de straat reeds meerdere handelszaken en commerciële ruimtes aanwezig zodat de aanvraag de buurt niet of slechts in zeer geringe mate bijkomend zal belasten.*

*De voorgestelde voorgevelbouwlijn is aanvaardbaar gelet op de ligging aan de gemeenteweg en aangezien ze in het verlengde ligt van de bebouwing op de aanpalende percelen. De voorgestelde bouwdieptes van het hoofdgebouw zijn verantwoord en aanvaardbaar. Het voorzien van een terras bij elk appartement komt de woonkwaliteit ten goede. Gezien de grootte en vorm van het perceel, de aard en schaal van de omliggende bouwvormen, is het ontwerp met bestemming meergezinswoning en commercieel gelijkvloers, zowel qua volume als uitvoeringswijze in overeenstemming met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving. In de onmiddellijke omgeving (p.e. overzijde Dorp en overzijde G.Gezellelaan t.h.v. onderhavig project) komen reeds meergezinswoningen met vergelijkbare schaal en omvang voor.*

...

*Ik sluit mij aan bij de overwegingen en de weerlegging van deze bezwaren door het college en maak mij het standpunt van het college inzake de bezwaren eigen.*

...

*Ik sluit mij om bovenvermelde redenen aan bij het voorwaardelijk gunstig advies dd. 2/5/2012 van het College van Burgemeester en Schepenen van Bonheiden onder volgende voorwaarden:*

- Aan alle bepalingen van de bovenvermelde gewestelijke stedenbouwkundige verordening dient te worden voldaan;*
- De bepalingen in het advies dd. 31/3/2012 van de brandweer van Mechelen dienen strikt te worden nageleefd;*
- De bepalingen in het advies dd. 7/3/2012 van het provinciaal Centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt te worden nageleefd;*
- De bepalingen in het advies dd. 15/3/2012 van het provinciaal dienst Waterbeleid dienen strikt te worden nageleefd;*
- De bepalingen in het advies dd. 6/4/2012 van de VMM-Brussel dienen strikt te worden nageleefd.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden verleent op 6 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:**

*De aanvraag voorziet het slopen van de bestaande bebouwing op het perceel. Alleen de zeven garages achteraan op het perceel blijven behouden. De gevels worden voorzien van een nieuwe voorzetgevel in gevelsteen. Het plat dak wordt aangelegd als groendak.*

*De aanvraag voorziet het bouwen van een meergezinswoning met twee handelsruimten, 17 appartementen en een ondergrondse parking. Op het gelijkvloers komen de twee handelsruimten en drie appartementen. Op de eerste en tweede verdieping komen telkens zes appartementen en op de derde verdieping twee appartementen. In de ondergrondse verdieping zijn 20 autostaanplaatsen voorzien en **13** bergplaatsen. Ze is vanaf de straat bereikbaar via een autolift, links vooraan in het gebouw aan de zijde Guido Gezellelaan.*

*Het volume staat ingeplant tegen de rechtse perceelsgrens langs Dorp en op 3m uit de linkse perceelsgrens langs Guido Gezellelaan. De voorgevels van het gebouw zijn ingeplant tegen de rooilijn van Dorp en Guido Gezellelaan. Langs Dorp bedraagt de bouwdiepte op het gelijkvloers **16m**. De eerste verdieping is er 13m diep met daarachter terrassen met een diepte van 3m en de tweede verdieping is 13m diep met terrassen met een diepte van 2m. Tegen de rechtse perceelsgrens hebben de eerste en tweede verdieping over een breedte van 3m slechts een bouwdiepte van 9m. Langs Guido Gezellelaan bedraagt de bouwdiepte op de drie bouwlagen **12m**. Achteraan heeft het gelijkvloers een tuin die over een diepte van 2.50m overdekt is. De eerste en tweede verdieping hebben achteraan terrassen met een diepte van 2.50m. De derde verdieping bestaat uit twee aparte volumes met de voorgevels 3m terugspringend ten opzichte van de andere bouwlagen. De achtergevel van dat hoogste volume langs Dorp komt op dezelfde diepte als de verdieping eronder, die van het volume langs Guido Gezellelaan komt **1.45m** minder diep dan de verdieping eronder. Het plat dak rond beide volumes wordt aangelegd als groendak en terrassen. De volumes zelf zijn eveneens voorzien van een plat dak. De hoogte van het hoofdvolume bedraagt 9.83m. De bovenste volumes hebben een hoogte van 2.81m.*

*In beide voorgevels zijn ter hoogte van de eerste en tweede verdieping telkens drie inpandige terrassen voorzien met een oversteek van 0.40m, behalve de meest rechtse aan kant Dorp en de meest linkse aan kant Guido Gezellelaan, die volledig inpandig zijn. Op de hoek is ook telkens nog een deels inpandig terras voorzien.*

*Aan de achtergevel zijn aan de kant Dorp twee dakterrassen voorzien ter hoogte van de eerste verdieping en twee uitkragende terrassen ter hoogte van de tweede verdieping. Ze beslaan de volledige achtergevelbreedte tot op 3m uit de rechtse perceelsgrens en hebben een diepte van 3m op de eerste verdieping en 2m op de tweede verdieping. Aan de kant Guido Gezellelaan komen aan de achtergevel op de beide verdiepingen uitkragende terrassen over de volledige breedte met een diepte van 2.50m.*

*De gevels worden afgewerkt met bruingrijze en zilvergrijze gevelsteen, blauwe hardsteen, witte buitenbepleistering en gepatineerde zink. Vijf terrassen aan de voorzijde worden afgewerkt met groengevels. De wanden van de autolift bestaan uit een glaswand met een lichtdoorlatende poort. Het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs aluminium. De ballustrades van de terrassen zijn van gelaagd helder glas. Op het dakterras rechts aan zijde Dorp worden schermen in mat glas met een hoogte van 1.80m geplaatst.*

*Achter de twee appartementen op het gelijkvloers aan Guido Gezellelaan worden twee tuintjes aangelegd met een diepte van 3.25m, achteraan afgesloten met een draadafsluiting en klimop en aan de zijkanten een muur tot op een diepte van 2.50m.*

*Achter het appartement op het gelijkvloers aan Dorp wordt een tuin aangelegd tot tegen de bestaande garages. Deze is gedeeltelijk afgesloten met een groenscherm. In de hoek achter de twee handelsruimten en links in de hoek achter het aanpalende perceel zijn nog twee stroken met groenaanleg voorzien. De overige oppervlakte van het perceel wordt verhard, deels met niet-waterdoorlatende verharding (+/- 84m<sup>2</sup>) en deels met waterdoorlatende verharding. In de zijtuin is een poort voorzien op 6.75m uit de rooilijn. De hoogteverschillen op het terrein worden opgevangen met keermuurtjes.*

*De omliggende bebouwing bestaat voornamelijk uit woningen en handelsgebouwen. Het is een heterogene samenstelling van bouwhoogtes en -stijlen. De oudere bebouwing bestaat voornamelijk uit één of twee bouwlagen onder een zadeldak, terwijl de nieuwe projecten aan de overzijde van Dorp en aan de overzijde van de Guido Gezellelaan grotendeels uit drie bouwlagen bestaan met een zadeldak. Het appartementsgebouw op de hoek Dorp — Domis de Semerpontstraat bestaat dan weer uit drie bouwlagen onder een plat dak.*

*Projecten binnen het centrum van Bonheiden worden getoetst aan de stedenbouwkundige principes vervat in het Beeldkwaliteitsplan 'Windows to the garden', goedgekeurd door de gemeenteraad op 27/05/09 en toegelicht aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van RO-Antwerpen. Voorontwerpen van projecten worden binnen het projectgebied van het beeldkwaliteitsplan voor advies voorgelegd aan de Kwaliteitskamer Bonheiden-centrum. Op 12 mei 2011 werd advies uitgebracht door de Kwaliteitskamer. In het advies wordt onder meer gesteld dat de gevel van het gelijkvloers continu werd uitgewerkt ongeacht de achterliggende functies. Tevens werd gevraagd de verticale geleiding van de bovenverdiepingen ook door te zetten op de benedenverdieping. Handelsfuncties en woningen mogen zich ook anders manifesteren in de voorgevel zodat de verticale geleiding van boven tot beneden kan doorlopen. Er werd ook gesteld dat de gevels in totaal een lange aaneengesloten massa vormen, waar het beeldkwaliteitsplan wil bewaken dat er op voldoende plekken openheid is naar het achterliggende binnengebied. Zelfs het plaatselijk enkel volbouwen van de twee onderste bouwlagen kan al een goede stap in die richting zijn. De idee van 3 plus 1 bouwlaag stelt dat drie bouwlagen kunnen en een gedeeltelijke vierde, indien er voldoende extra elementen zijn in het ontwerp die kwaliteit bieden aan het project en het openbaar domein.*

*Het ontwerp komt voldoende tegemoet aan het advies van de Kwaliteitskamer.*

*Op het gelijkvloers is er nu een afwisseling van handvorm gevelsteen in bruingrijze kleur voor de woningen en blauwe hardsteen voor de handelsruimtes. Op de vraag om de aanwezigheid van groen op de terrassen plaatselijk om te zetten in concrete architecturale elementen, werd ingespeeld met het introduceren van architecturale groene gevels. Vijf van de voorziene terrassen worden aan de voorzijde structureel en architectonisch afgewerkt met groengevels. Een duurzaam systeem met hydratatie zorgt het jaar rond voor een stukje verticale tuin. Er is bewust gekozen deze zones in te planten ter plaatse van de aansluiting met Dorp nr. 7 en in het midden van de gevel van de Guido Gezellelaan. Ze doorbreken op deze manier de gevels en zorgen voor een verticale geleiding. De idee van drie plus één bouwlaag stelt dat drie bouwlagen kunnen en een gedeeltelijke vierde, als er voldoende elementen zijn in het ontwerp die kwaliteit bieden aan het project en het openbaar domein. Het ontwerp komt hieraan als volgt tegemoet:*

*A. De gevel en de volumetrie is goed gearticuleerd door de vele in- en uitsprongen. Er*

is een sterke afwisseling van verschillende gevelstroken van elk ongeveer **5** meter breedte. Deze breedte komt overeen met de ritmiek van een typische rijwoningen. Zo zijn er opeenvolgend: Gevelstroken met buitenpleister in gebroken wit. Stroken met alleen maar terrassen, veel glas en groen.

Geveldelen met handvorm gevelsteen in een bruingrijs kleur. Zones met structurele groengevels op de terrassen. Hoekoplossingen met inpandige terrassen. Hierdoor ontstaan "toegevoegde perceelsgrenzen", die bijdragen tot een kleinschalige atmosfeer. Er wordt op die manier een gevarieerd straatbeeld gecreëerd zonder evenwel de samenhang te verliezen. De ritmering en de toegevoegde perceelsgrenzen brengen licht en lucht in het geheel en de menselijke schaal wordt gevrijwaard. Als raamtypologie wordt gekozen voor het "verticale raam" om de verticale articulatie nog te versterken.

*B. De vele terrassen met beplantingen geven het geheel, een speels, luchtig en groen karakter.*

*De buitenruimten zijn verticaal gestapeld volgens het principe van de "plug-in-module" om een continu landschap toe te laten. Zie in dit kader ook de hierboven beschreven groene gevels. De terrassen zijn allen ruim en direct toegankelijk vanuit de bijhorende wooneenheden. Alle appartementen beschikken over twee terrassen (of terras én tuin) Het principe van een doorzonappartement.*

*C. Ter plaatse van de ruime terraszones wordt de tweede bouwlaag telkens sterk teruggetrokken. (Zie plannen en doorsneden). De kroonlijst springt hierdoor ook achteruit. Dit bevordert nog meer de ritmiek en het luchtig karakter.*

*D. In de Guido Gezellenlaan is er een doorkijk naar achter toe ter plaats van de inrit. De aanpalende hoek met de autolift zal ook in glas uitgewerkt worden wat het gevoel van openheid zal bevorderen.*

*E. Specifiek ter plaats van de aansluiting aan Dorp 7 wordt het terras en de kroonlijst op de tweede verdieping nog eens extra dieper teruggetrokken om zo aan te sluiten op de lage kroonlijsthoogte en de dakvorm van de gebuur.*

*Van op het voetpad, aan de overkant van de brede Dorp straat, ziet de aandachtige voorbijganger enkel een smalle strook groengevel uitsteken boven de kroonlijst van de eerste verdieping. Dit is enkel als positief te ervaren. Dit is precies wat wordt bedoeld met het creëren van openingen en "windows".*

*Het achterliggend en positieve idee is van lucht, ruimte en groen te introduceren. In de plaats van alles vol te bouwen zijn in deze aanvraag de gevraagde extra elementen die kwaliteit bieden aan het project en het openbaar domein voldoende ingebouwd. Met name:*

- de afwisseling van gevelmaterialen
- de toevoeging van verticale perceelsgrenzen
- de vele ruime en groen terrassen
- het introduceren van terrasafwerkingen in architecturale groene gevels
- de speels ritmiek en afwisseling
- het behoud van een harmonieuze eenheid
- de doorkijk in de Guido Gezellelaan ter plaatse van de doorrit
- het inspringen van de tweede bouwlaag en kroonlijst ter plaatse van de vele terrassen
- de specifieke aansluiting ter plaatse van Dorp 7 waarbij de voorbijganger van de 2<sup>d</sup>e verdieping enkel een smalle strook groen ziet

*De aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

**- Aan alle bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 01/10/04 dient te worden voldaan.**

**Hemelwaterputten te voorzien (zoals aangeduid op het plan van de kelder) die aan volgende eisen dienen te voldoen: de inhoud moet in totaliteit 30.000 liter bedragen, de hemelwaterput ontvangt het hemelwater van de volledige dakoppervlakte van het gebouw, een pomp wordt op de hemelwaterput aangesloten en de overloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op de regenwederafvoer van de openbare riolering.**

**- Een septische put te voorzien. Basisvoorwaarden van het rioleringsbeheer van Pidpa-HidroRio na te leven. (Blauw boekje).**

**- Alle gebouwen en constructies die zijn aangeduid als te slopen, dienen effectief te worden gesloopt.**

**- Vanaf de fysische aanvang van de afbraak van de bestaande bebouwing dient dit werk binnen een termijn van 3 maand volledig te worden uitgevoerd, zodat geen bouwvallige ruïne of puinhoop voor een lange termijn het straatbeeld en de omgeving ontsiert.**

**- Eandis te verwittigen voor het begin der afbraakwerken.**

**- Eventuele inname van het openbaar domein dient voorafgaandelijk aangevraagd en een vergunning voor bekomen te worden van de gemeente (aanvraag Technische Dienst).**

**- Het scherm op de eerste verdieping aan de rechtse perceelsgrens moet ' uitgevoerd worden in mat glas.**

**- Van op het terras in de voorgevel op de tweede verdieping, grenzend aan de woning Dorp 7, kan wel uitzicht genomen worden op het aanpalend goed. Het terras dient hier dan ook over een breedte van 1.90m gemeten vanaf de scheiding ontoegankelijk gemaakt te worden en te worden aangelegd als groen dak. Het schuifraam mag bijgevolg niet over de volledige breedte van het terras uitgevoerd worden en moet over een breedte van 1,90 m vanaf de rechtse perceelsgrens, worden uitgevoerd als een vast element in de raampartij.**

**- De voorwaarden in de adviezen van Onroerend Erfgoed, de brandweer van Mechelen, Eandis, Belgacom, Pidpa, MIXT-ICS, het Centrum voor Toegankelijkheid, HidroRio, VMM- Brussel en de provincie Antwerpen, dienst Waterbeleid, na te leven.**

**- De inrichting van de hoogspanningscabine dient in overleg met Eandis en volgens de voorschriften van Eandis te worden uitgevoerd.**

**- Voor de heraanleg van het openbaar domein ter hoogte van de bestaande inrit naar achterliggende garages via Dorp, moet een afzonderlijke voorafgaande schriftelijke toelating van het college van burgemeester en schepenen bekomen worden.**

**-Het terreinprofiel dient te worden uitgevoerd conform het vergunde bouwplan.**

**-Alvorens de werken worden aangevat dient de bouwlijn te worden nagezien door een afgevaardigde van ons bestuur.**

*Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:*

**-De bouwpromotor of initiatiefnemer heeft de verplichting om de geldende**



***reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Eandis voor elektriciteit en voor aardgas, inzake de distributie van elektriciteit en gas naar en in appartementsgebouwen strikt na te leven.***

***- (Eventuele) kosten voor uitbreiding van de nutsvoorzieningen dienen te worden betaald aan de desbetreffende nutsmaatschappij (gas, water, elektriciteit, ...).***

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 2 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij. Ook de heer Michel VAN DE VELDE en mevrouw Ilse DE VEUSTER tekenen tegen deze beslissing op 2 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden zou op 18 juli 2012 het standpunt zoals ingenomen in eerste aanleg bevestigd hebben.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2012 om deze beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 27 augustus 2012 beslist de verwerende partij op 30 augustus 2012 om beide beroepen niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de in rood aangepaste plannen en onder de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 6 juni 2012. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**9. Beoordeling:**

...

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

*De adviezen van de brandweer, dienst Waterbeleid, de Vlaamse Milieumaatschappij, het Centrum voor Toegankelijkheid, Onroerend Erfgoed en de nutsmaatschappijen zijn voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden uit deze adviezen dienen strikt nageleefd te worden.*

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

*Een meergezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Er komen er meerdere in de directe omgeving voor.*

*Het perceel bevindt zich ook in het dorpscentrum waar verdichting kan aanvaard worden. Ook handelsruimte in de dorpskern is functioneel inpasbaar.*

*Er worden voldoende parkeerplaatsen voorzien voor de bewoners. Het parkeren van de bewoners wordt niet afgewikkeld op het openbaar domein. Voor de handelsruimte worden geen parkeerplaatsen voorzien. Echter is in de onmiddellijke omgeving voldoende openbare parkeerplaats hiervoor beschikbaar.*

*De bouwdiepte ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt aansluitend voorzien op de bouwdiepte van Dorp 7 (9m). Op 3m afstand van de perceelsgrens wordt de bouwdiepte 16m op het gelijkvloers. De bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping is 13m, de terrassen zijn resp. 3m en 2m diep. Langs de Guido Gezellelaan is de gelijkvloerse bouwdiepte 12m. De terrassen steken 2,50m uit.*

*De voorziene bouwdieptes zijn aanvaardbaar en voorzien voldoende aansluiting met de aanpalende woningen.*

*De bouwhoogtes vinden aansluiting bij de meergezinswoningen aan de overzijde van de verschillende straten. De bouwhoogte van de aanpalende panden zijn echter veel beperkter. Langs de zijde van Dorp kan de gevraagde bouwhoogte aanvaard worden omdat het een constructie betreft met plat dak. De kroonlijsthoogte van de aanvraag en nokhoogte van de aanpalende hebben quasi dezelfde hoogte.*

*De aanpalende woning langs de Guido Gezellelaan van 1 bouwlaag onder hellend dak is eerder atypisch voor de omgeving. Er wordt voldoende afstand voorzien tussen dit gebouw en de aanvraag. De vierde bouwlaag springt terug ten opzichte van de voorgevelbouwlijn en de zijdelingse perceelsgrenzen en wordt opgedeeld in 2 volumes. De ruimtelijke impact vanop de straat is aanvaardbaar.*

*De woongelegenheden zijn voldoende kwalitatief ingericht en elk voorzien van een aparte berging en buitenruimte. Het is een gemiste kans dat er op het gelijkvloers niet meer buitenruimte wordt voorzien voor de tuinen. Deze zijn klein en liggen eerder ingesloten.*

*Doordat de tuinen van de woningen langs Dorp gericht zijn op het zuiden zal de hinder naar zon- en lichtwegname voor de aanpalenden eerder beperkt zijn. De diepere volumes worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien.*

*De inblik in de tuinen wordt aanvaardbaar geacht. Het betreft immers een hoekperceel in een dicht bebouwde dorpskern.*

*De voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 juni 2012 dragen bij tot een betere aanleg van plaats en kunnen worden bijgetreden. Ze worden als voorwaarden aan de vergunning gekoppeld.*

*De aanvraag wordt onder hoger vermelde voorwaarden aanvaardbaar geacht in de omgeving.*

...

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestplanbestemming. De voorwaarden uit de adviezen dienen strikt nageleefd te worden.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen strikt worden nageleefd.***

...

*De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 23 augustus 2012 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.*

..."

Dit is de bestreden beslissing.

Op 3 december 2012 heeft de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen, zetelend in kort geding, de vordering tot staking van de bouwwerkzaamheden voor de vergunde meergezinswoning, ingeleid door de verzoekende partij, ongegrond verklaard.

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

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

De bestreden beslissing werd conform artikel 4.7.23, §3 VCRO met een aangetekende brief van 28 september 2012 betekend aan de verzoekende partij. Het voorliggende beroep, ingesteld met een aangetekende brief van 31 oktober 2012, is bijgevolg tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft haar belang bij de voorliggende vordering als volgt:

“ ...  
1.

*Conform artikel 4.8.11 § 1, 3° Codex kan een beroep tegen een beslissing van een vergunningverlenende overheid ingesteld worden bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen door elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunningsbeslissing.*

*Verzoekende partij woont in de woning gelegen te 2820 BONHEIDEN, Dorp 7-9.*

*Het perceel van verzoekende partijen paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.*

2.

*De door de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning zal worden opgetrokken tegen de woning waar verzoekende partij woont. Verzoekende partijen beschikt dan ook over een evident en rechtens vereist belang en het hoeft geen betoog dat hij rechtstreeks of onrechtstreeks hinder en nadelen kan ondervinden.*

*Door de in de bestreden beslissing vergunde meergezinswoning zal verzoekende partij immers een vermindering van lichtinval en bezonning kennen in zijn huis, terras/tuin (zie stuk 10).*

*Deze meergezinswoning bevindt zich immers langsheen de oost/ zuidoostelijke zijde van het perceel van verzoekende partij waardoor de lichtinval sterk wordt beïnvloed wordt. Uit een simulatie en vergelijking van de bestaande toestand en de toekomstige toestand blijkt dat de zoninval in de woning en de tuin/terras van verzoekende partij aanzienlijk zal verminderen (zie stuk 10).*

*Door de verminderde zoninval zal verzoekende partij een daling kennen van het woongenot en de belevingswaarde van het huis en van de tuin/terras.*

*Daarnaast zal verzoekende partijen visuele hinder ondervinden ingevolge het op te richten bijgebouw. Immers wordt geen aansluiting voorzien op het dak van verzoekende partij en wordt tevens een andere dakvorm gehanteerd, waardoor er een blinde gevel zal ontstaan ter hoogte van de scheiding tussen het perceel van verzoekende partij en de bouwplaats.*

*Daarnaast wordt op het gelijkvloers tot 16m diep gebouwd. Op de eerste en tweede verdieping wordt een insprong van 3m gemaakt alwaar de bouwdiepte 16m en 15m bedraagt. De bouwdiepte van de woning van verzoekende partij bedraagt slechts 9 m. Gelet op de bouwdiepte van de vergunde meergezinswoning zal verzoekende partij vanuit zijn woning zicht hebben op deze blinde gevel.*

*Het staat buiten kijf dat verzoekende partij visuele hinder zal lijden(zie stuk 11).*

*Daarnaast hebben de appartementen allen terrassen die hun inkijk nemen in de woning en de tuin van verzoekende partij. Het dichtste terras betreft het dakterras op de 4<sup>e</sup> verdieping dat tot op slechts 1,9m van de perceelsgrens van de woning van verzoekende partij komt en dat een inkijk kan nemen in de tuin van verzoekende partij. Daarnaast wordt op dit terras een grote jacuzzi voorzien van waaruit tevens zicht kan genomen worden in de tuin en die gelet op de dichte inplanting bij de woning tevens voor hinder (lawaaï) van het toestel en zijn gebruikers kan zorgen.*

*Tevens bevinden de terrassen van de appartementen langsheen de kant Dorp aan de achterzijde zich op slechts 3m van de tuin van verzoekende partij, ook hierdoor kan verzoekende partijen hinder ondervinden wegens activiteiten van de bewoners op hun terrassen( houden feestjes, spelen muziek ed.). Tevens kan vanop het terras in de voorgevel van de tweede verdieping, grenzend aan de woning van verzoekende partij uitzicht genomen worden op het goed van verzoekende partij.*

*De terrassen langsheen de kant Guido Gezellelaan (achteraan) kunnen dan weer rechtstreeks hun inkijk nemen in de tuin en woning van verzoekende partij. Bovendien wordt de living in de vergunde meergezinswoning aan de achterzijde voorzien. Dit zal leiden tot schending van de privacy van verzoekende partij, alsmede tot een daling van het woongenot en de rust van verzoekende partij.*

*Uit bovenstaande blijkt dat verzoekende partij als rechtstreeks aanpalende, rechtstreeks en onrechtstreeks hinder en nadelen kan ondervinden door de bestreden beslissing.*

3.

*Verzoekende partij beschikt dan ook over een voldoende belang tot het instellen van onderhavig beroep.*

...

2.

De tussenkomende partij werpt een exceptie van onontvankelijkheid op met betrekking tot het belang van de verzoekende partij:

“ ...

1.- In casu aarzelt verzoeker niet om de vergunningverlenende overheid en Uw zetel te misleiden.

**Zo wordt permanent met foutieve informatie gegoocheld.**

Geenszins exhaustief kan verwezen worden naar de fotodossiers die bijgevoegd werden bij de bezwaarschriften en die weer als stuk worden meegenomen in huidig verzoekschrift tot schorsing en annulatie.

Het valt daarbij op dat het straatbeeld dat verzoeker schetst wel bijzonder selectief is.

Hetzelfde kan gezegd worden van bijvoorbeeld de lichtstudie en de eigenhandige simulaties van het vergunde project, waarbij telkens een gebouw van onrealistische en veel te omvangrijke gabarieten ten opzichte van het “kleine huisje” van de verzoeker wordt bijgetekend. De verzoeker tracht zelfs voor te houden dat zijn woning maar 9,2 meter hoog zou zijn, alhoewel de correcte hoogte +-10,5m is en spreekt van verhoogde “inkijk” in zijn tuin, alhoewel zijn tuin nu reeds quasi-niet afgeschermd is vanop de straat en zelfs voor een groot deel (met hangende was aan de draad) gemakkelijk te bekijken is op Google Streetview.

Daarnaast komt verzoeker voor de dag met argumenten die hij niet heeft aangevoerd in zijn bouwberoep of bezwaarschriften in het kader van het openbaar onderzoek (bv. argumentatie groendak).

Verzoeker ontbreekt dan ook aan het vereiste wettig belang in onderhavige vordering.  
...”

3.

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

*Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

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

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift voldoende aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Nog los van de vraag of de door de verzoekende partij gemaakte simulaties foutief zijn, blijkt uit de plannen en de foto's die de verzoekende partij voorlegt dat er mogelijk visuele hinder kan ontstaan als gevolg van de bouwdiepte van de op te richten meergezinswoning. Er valt dan ook niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

Anders dan de tussenkommende partij voorhoudt, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij haar belang bij de voorliggende vordering tot schorsing geenszins verliest omdat zij argumenten aanvoert die ze niet heeft opgeworpen in het kader van het openbaar onderzoek of de administratieve beroepsprocedure. De Raad stelt immers vast dat de verzoekende partij haar belang in het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende aantoonst en dat aan de verzoekende partij niet kan verweten worden dat zij de voor haar nadelige beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden van 6 juni 2012 niet heeft bestreden met het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de verwerende partij.

3.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. De verzoekende partij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie van de tussenkommende partij kan niet worden aangenomen.

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

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

“ ...

2.

*In casu meent verzoekende partij te moeten aandringen op een dergelijke schorsing. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt voor hem immers een evident moeilijk te herstellen ernstig nadeel mee.*

*Het is evident dat verzoekende partij aanzienlijke hinder zal ondervinden door de bouw*

van de vergunde meergezinswoning. Dit blijkt reeds voldoende uit de argumenten die verzoekende partij aangehaald heeft bij de omschrijving van zijn belang en uit de behandeling van de middelen.

Verzoekende partij herhaalt deze nadelen volledigheidshalve hierna:

1. Vermindering lichtinval en bezonning

...

2. Visuele hinder

Gelet op het verschil in bouwdiepte van het op te richten gebouw zal verzoekende partij vanuit zijn woning aan de achterzijde steeds zicht hebben op een blinde gevel (zie stuk 11). Deze hinder komt eveneens voor door de realisatie van het vergunde en zal onmiddellijk plaatsvinden.

Dit betreft eveneens een ernstig nadeel voor verzoekende partij.

3. Vermindering privacy

...

4. Aantasting woonkwaliteit – waardevermindering

De genoemde hinder betekent onmiskenbaar een waardevermindering voor het eigendom van verzoekende partij, alsmede zal er een daling zijn van het woongenot en de belevingswaarde van het huis en van de tuin/terras, wat een aanzienlijke aantasting vormt van de woonkwaliteit van het goed van verzoekende partij.

3.

Bovendien is dit nadeel ernstig en moeilijk te herstellen. Zodra het gebouw wordt opgetrokken is het herstel in de oorspronkelijke toestand haast onmogelijk. Verzoekende partij zal afhankelijk zijn van medewerking van de ter zake bevoegde overheden die op het herstel moeten toezien. Bij onwil van de vergunninghouders is de procedurele weg voor de toezienende overheden bovendien oneindig lang alvorens tot een ambtshalve herstel te kunnen overgaan.

De hoger geschetste nadelen zullen echter ogenblikkelijk plaatsvinden zodra de vergunning wordt uitgevoerd. De lichtinval en de bezonning zullen onmiddellijk ernstig reduceren, de visuele hinder zal onmiddellijk optreden, de woonkwaliteit van de woning waarin verzoekende partij woont zal direct dalen. Evenzeer vermindert het gebruiksgenot van de tuin en het terras ogenblikkelijk. De tijd van verminderde woonkwaliteit en het verminderd gebruiksgenot van de woning zal immers nooit meer terugkomen. Door de grote hoeveelheid schaduw, vermindering van licht en zicht is dit nadeel zeker ernstig en aangezien de tijd niet kan teruggedraaid worden kan dit nadeel ook niet meer worden hersteld.

Bovendien blijkt nu reeds dat de aanvrager ten spoedigste zal aanvangen met de realisatie van de vergunning. De meeste appartementen werden reeds verkocht (zie stuk 17), daarnaast staat een afbraakkraan klaar (zie stuk 18).

Dat verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal lijden, kan bijgevolg

*moeilijk betwist worden. De vordering tot schorsing is in ieder geval gegrond.  
...*

2.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

### **3.2. In concreto**

*1.- In casu dient te worden vastgesteld dat het beweerde nadeel van verzoekende partij niet ernstig is, noch het persoonlijk karakter ervan op afdoende wijze wordt aangeduid. Dit wordt hieronder uitvoerig toegelicht.*

#### **3.2.1. De beweerdelijk ernstige visuele hinder**

*1.- Verzoekende partij werpt een verschil in bouwdiepte van het nieuwe gebouw op met de huidige situatie en stelt vanuit die premisse dat hij vanuit zijn woning aan de achterzijde steeds zicht zou hebben op een blinde gevel. **Dit is de enige visuele hinder die verzoeker opwerpt in zijn verzoekschrift.***

*2.- Evenwel is de premisse van de verzoekende partij, als zou er ten gevolge van de bouw van het project een “blinde muur” ontstaan, niet correct.*

*Op de eerste verdieping zal het nieuwe gebouw geen grotere bouwdiepte hebben als de huidige gebouwen grenzend aan de woning van de verzoeker. Met andere woorden: aangrenzend aan het perceel van de verzoekende partij bevindt zich reeds een ‘blinde muur’, dewelke enkel vervangen zal worden door een nieuwe muur van ongeveer dezelfde hoogte. Op het perceel bevindt zich dus reeds een “blinde muur”, zoals ook blijkt uit de foto's door verzoeker zelf genomen en opgenomen in zijn bezwaarschrift dd. 26.03.2012:*

*...*

*Op de volgende bouwlagen van het nieuwe gebouw zal een belangrijke insprong van 3 meter gemaakt worden, zoals ook kan blijken uit de goedgekeurde plannen. Zo stelt ook de Deputatie bij haar beslissing (p.9):*

*“De diepere volumes worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien.”*

*Het is duidelijk dat het nieuwe gebouw niet voor een blinde gevel zal zorgen, toch niet meer dan de huidige situatie.*

*3.- Daarenboven zijn de afmetingen van het project en van de woning van de verzoekende partij, evenals de simulaties, weergegeven in het verzoekschrift van de eisende partij, niet correct. Het project wordt duidelijk veel te groot voorgesteld.*

*De woning van de verzoekende partij heeft een nokhoogte van ongeveer 10,50 meter en niet 9,2 meter. Dit is duidelijk te zien op de vergunde plannen.*

*...*



*De illustraties van de verzoekende partij op p. 11 evenals p. 12 van zijn verzoekschrift tot schorsing en annulatie zijn bijgevolg niet correct:*

...

*Ook de simulaties van de verzoekende partij met betrekking tot de “blinde gevel” kloppen bijgevolg niet. Er is daarenboven slechts een verschil van +- 2,2 meter (en aldus geen 3,5 meter, zoals de verzoekende partij zou beweren,) tussen de nokhoogte van de woning van de verzoeker en het hoogste punt van het project (de penthouse op het derde verdiep).*

...

*Op de vergunde plannen kan duidelijk worden afgelezen welke gevels er effectief tegen de woning van de verzoeker zullen aansluiten:*

...

*Enkel de eerste bouwlaag loopt bijgevolg tegen de scheiding. De tweede en derde bouwlaag sluiten volledig aan bij de achtergevel van de verzoeker en lopen slechts verder door op een afstand van 3 meter.*

*Er wordt aldus een knik van 3 meter gerealiseerd. De vierde bouwlaag respecteert een afstand van 9,41 meter van de zijgevel van de verzoeker. Het erbij aansluitende afgeschermd terras volgt eveneens de knik van 3 meter.*

...

*De vierde bouwlaag wordt daarenboven afgewerkt als een volwaardige gevel met gepatineerd zink quartz, een aluminium dak en aluminium buitenschrijnwerk. In die gevel worden eveneens twee deuropeningen (toegang tot het terras) voorzien).*

...

*Er blijven bijgevolg slechts twee “onafgewerkte” bouwlagen zichtbaar, de tweede en de derde. Door de knik en de terrassen krijgt de verzoekende partij slechts zicht op 4 meter “blinde muur” op het eerste verdiep en ongeveer 5,5 meter op het tweede verdiep. Deze lopen daarenboven niet tegen de scheiding maar respecteren een afstand van 3 meter.*

*Volledigheidshalve wordt benadrukt dat enkel de eerste bouwlaag van het project, op het gelijkvloers, tegen de perceelsscheiding zal worden ingeplant. Zowel de tweede als de derde bouwlaag zijn met een insprong van 3 meter van de perceelsgrens (de insprong begint vanaf gemene muur) ingetekend. De vierde bouwlaag (de penthouse) is zelfs op een afstand van 9,41 meter van de woning van de verzoeker voorzien. Het dakterras aan de penthouse voorziet in dezelfde insprong van 3 meter vanaf de tuinzone van de verzoekende partij. Daarenboven is het terras voorzien van een scherm van mat glas met een hoogte van 1,80 meter om enige inkijk of andere schending van de privacy van de verzoeker te vermijden.*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers is inderdaad 16 meter. De bouwdiepte en hoogte van de constructie, die zich heden op het perceel, voorwerp van de aanvraag, bevindt, is evenwel gelijkaardig.*

...

*De bouwdiepte op het eerste en tweede verdiep is 13 meter (+ terrassen van drie meter breedte op het eerste en twee meter op het tweede verdiep). Op het derde verdiep heeft de penthouse een bouwdiepte van 13 meter. Evenwel wordt op het eerste en tweede*

verdiep telkens een insprong van 3 meter van de scheiding gerespecteerd, om de hinder voor de verzoeker tot een minimum te beperken. Op de derde verdieping is de afstand tot de woning van de eisende partij nog groter. Het standpunt van de verzoekende partij kan bijgevolg niet worden bijgetreden, hij geeft de feiten niet correct weer. Er kan niet worden besloten tot bijkomende visuele hinder ten gevolge van een “blinde muur”, laat staan ernstige visuele hinder, indien men de bestaande situatie met de te verwezenlijken situatie vergelijkt.

...

### 3.2.2. De beweerdelijk ernstige vermindering lichtinval en beweerdelijk ernstige minderproductie zonnepanelen

...

### 3.2.3. De beweerdelijk ernstige vermindering van privacy ten gevolge van inkijk in woning en tuin

...

### 3.2.4. De beweerdelijk ernstige aantasting woonkwaliteit - waardevermindering

1.- Verzoekende partij voert aan dat zijn rustig woongenot in het gedrang zal komen en dat de genoemde hinder een waardevermindering voor diens eigendom zal teweegbrengen. Er zou een daling te verwachten zijn van zijn woongenot en de belevingswaarde van het huis en de tuin/terras, wat een aanzienlijke aantasting zou vormen van de woonkwaliteit van zijn goed.

Evenwel wordt dit nadeel omschreven in vage formuleringen en wordt die niet geconcretiseerd. Daarenboven wordt erop gewezen dat een financieel nadeel door Uw Raad niet als moeilijk te herstellen wordt beschouwd:

**“De Raad oordeelt dat het ingeroepen moeilijk te herstellen ernstig nadeel onvoldoende ernstig en niet moeilijk te herstellen is. Verzoekende partij beperkt zich tot vage formuleringen inzake de aantasting van haar woonkwaliteit en de aantasting van het uitzicht. [...] In zoverre deze aantasting tot een vermindering van de waarde van de eigendom van de verzoekende partij zou leiden, moet dit nadeel als een financieel nadeel worden beschouwd dat strikt genomen niet moeilijk te herstellen is.”**

Er kan dan ook duidelijk geen sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel op het vlak van woonkwaliteit – waardevermindering.

### 3.2.5. Wat het moeilijk te herstellen karakter van het beweerde nadeel betreft

1.- In fine kan ook het ‘moeilijk te herstellen’ karakter van het nadeel niet worden bijgetreden.

Heden wordt in de rechtspraak algemeen erkend dat een derde-belanghebbende wel over mogelijkheden beschikt om een herstel in de oorspronkelijke staat te realiseren dan wel een stillegging van de werken te bekomen indien de onwettigheid van de bestreden beslissing voldoende aannemelijk zou zijn, quod certe non.

Tevens heeft het Grondwettelijk Hof in zijn recent arrest nr. 29/2011 van 24 februari 2011 de mogelijkheid tot het inleiden van een substituerende milieustakingsvordering bevestigd, zodat ook de stelling dat verzoekende partij aangewezen zou zijn op de acties

*van verzoekers in tussenkomst niet opgaat.*

*De Raad van State oordeelde reeds in dit verband dat:*

*...*

*Uw Raad heeft daarenboven reeds geoordeeld:*

*...*

*Bijgevolg dient het verzoek tot schorsing te worden verworpen bij gebreke aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van de rechtspraak van Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

3.2.6. *Vonnis van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg Mechelen, dd. 3 december 2012*

*1.- Zoals hierboven reeds uiteengezet heeft de verzoekende partij reeds een vordering tot staking van de werken ingeleid voor de rechter in kortgeding. Op 3 december 2012 oordeelde de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te Mechelen dat de vordering ontvankelijk maar ongegrond was.*

*Daarbij onderzocht de rechter reeds de opgeworpen schendingen van privacy, visuele hinder, waardevermindering, minderproductie zonnepanelen en beperking lichtinval om die telkens als niet bewezen of onvoldoende ernstig af te wimpelen.*

*Tegen deze beschikking werd geen beroep ingesteld.*

*...”*

3.

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

*Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1,

eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, roept de verzoekende partij onder andere visuele hinder in. Zij wijst hiertoe op het verschil in bouwdiepte tussen haar woning en de vergunde meergezinswoning, die aangebouwd zal worden tegen de woning van de verzoekende partij, en waardoor zij achteraan zicht zal hebben op een blinde gevel.

3.

Zowel de woning van de verzoekende partij als de vergunde meergezinswoning zijn gelegen in woongebied. In dergelijk verstedelijkt gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De verzoekende partij voegt bij haar verzoekschrift een fotoreportage waaruit de Raad het actuele uitzicht vanuit de woning van de verzoekende partij, in het bijzonder op het links aanpalende perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, kan afleiden. De Raad stelt vast dat de aanpalende woning die zal worden afgebroken, dezelfde bouwdiepte heeft als de woning van de verzoekende partij en er geen, minstens in redelijkheid te tolereren, visuele hinder is voor de verzoekende partij.

4.

Uit de goedgekeurde plannen blijkt dat de bouwdiepte van de tweede en de derde bouwlaag 13m bedraagt, met voor de tweede bouwlaag een terras van 3m en voor de derde bouwlaag een terras van 2m. Vermelde terrassen worden afgewerkt met een scherm in mat glas. De bouwdiepte van de woning van de verzoekende partij bedraagt 9m.

Mede gelet op de sterk verschillende typologie van de woning van de verzoekende partij enerzijds en het geplande project anderzijds, meer specifiek een eengezinswoning met twee bouwlagen en een zadeldak en een meergezinswoning met vier bouwlagen en een plat dak, zal als gevolg van het aanzienlijke verschil in bouwdiepte tussen beide constructies een blinde muur ontstaan. De verzoekende partij heeft in haar verzoekschrift een aantal simulaties opgenomen die deze blinde muur en het zicht erop visualiseren.

Met de tussenkomen partij stelt de Raad vast dat, wat de verzoekende partij overigens niet betwist, deze simulaties de realiteit en de verhoudingen van het geplande project niet geheel benaderen. Zo dient de Raad vast te stellen dat de vierde bouwlaag op 9,41m van de zijgevel van de woning van de verzoekende partij wordt ingeplant en dus strikt genomen niet beschouwd kan worden als deel van de blinde muur die gevormd wordt door de tweede en derde bouwlaag.

Ook de hoogte van de woning van de verzoekende partij en van de meergezinswoning stemmen niet geheel overeen met de goedgekeurde plannen.

5.

Voorgaande overweging verhindert evenwel niet dat de Raad, aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partij, inclusief de bij het verzoekschrift gevoegde stukken, de goedgekeurde plannen en de stukken van de tussenkomenende partij, van oordeel is dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing inderdaad aanleiding zal geven tot de oprichting van een omvangrijke blinde muur waardoor in redelijkheid niet kan worden betwist dat de grenzen van normaal te tolereren hinder dermate wordt overschreden en dat het door de verzoekende partij ingeroepen nadeel de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

De omstandigheid dat de blinde muur op een afstand van 3m van de perceelsgrens wordt opgetrokken, relativeert geenszins de ernst van het nadeel. In zoverre de tussenkomenende partij tot slot verwijst naar de beschikking van 3 december 2012 van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg te Mechelen, merkt de Raad op dat het beoordelingskader en de finaliteit van een burgerlijke procedure in kort geding en een vordering tot schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een vergunningsbeslissing voor de Raad essentieel verschillend zijn zodat de bevindingen geen afbreuk doen aan de hoger gedane vaststellingen van de Raad.

6.

Gegeven de aard en de omvang van de vergunde meergezinswoning kan bovendien niet in redelijkheid worden betwist, zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, dat het bekomen van enig dienstig herstel voor een particulier, zoals de verzoekende partij, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk is dat het aangevoerde en door de Raad ernstig bevonden nadeel evenzeer als moeilijk te herstellen moet aangemerkt worden.

Er is bijgevolg voldaan aan de in artikel 4.8.18 VCRO gestelde voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van 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.

De verzoekende partij roept in het eerste middel de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1°, b en artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, van de materiële motiveringsplicht uit artikel 4.7.23 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de materiële motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

In het eerste onderdeel van het eerste middel zet de verzoekende partij het volgende uiteen:

*“ ...*

*Omdat verwerende partij geen rekening houdt met de bestaande toestand op de aanpalende percelen en alleen kijkt naar de in de omgeving bestaande meergezinswoningen, komt zij op een kennelijk onredelijke wijze tot de beslissing dat het aangevraagde, meer bepaald de bouwhoogte en bouwdiepte, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,*

### *Toelichting bij het eerste onderdeel van het eerste middel:*

1.

*Overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad dient verwerende partij:*

...

Met betrekking tot de bouwhoogte en bouwdiepte hield verwerende partij in casu geen rekening met de bestaande toestand van de onmiddellijke omgeving en de aanpalende percelen in het bijzonder. Voor de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van deze aspecten heeft verwerende partij alleen maar gekeken naar meergezinswoningen in de omgeving die echter niet op een gelijkaardige wijze zijn ingeplant en bijgevolg niet als referentiepunt ten opzichte van de aanpalende percelen kunnen dienen.

2.

De bouwhoogte wijkt op essentiële wijze af van de hoogte van de woning van verzoekende partij. Immers bedraagt de kroonlijsthoogte van de vergunde meergezinswoning quasi dezelfde als de nokhoogte van de woning van verzoekende partij (=9,2m), wat volgens verwerende partij dient aan te tonen dat de kroonlijsthoogte in overeenstemming is met de bebouwing op het aanpalende perceel. Echter verliest verwerende partij hierbij wel uit het oog dat de woning van verzoekende partij 2 bouwlagen met een zadeldak heeft en de meergezinswoning daarentegen 3 bouwlagen met plat dak. Dit heeft voor gevolg dat er een blinde gevel ontstaat tussen het dak van verzoekende partij en de meergezinswoning.

Drie meter voorbij de perceelsgrens wordt bovendien nog een bijkomende bouwlaag met een hoogte van 12,7m voorzien. Er is bijgevolg een verschil van 3,5m tussen de nokhoogte van de woning van verzoekende partij en de nokhoogte van de meergezinswoning. Daarenboven worden twee bijkomende bouw- en woonlagen voorzien. Deze twee bijkomende bouwlagen zijn geenszins in overeenstemming met het aanpalende perceel van verzoekende partij.

Simulatie op te richten meergezinswoning:

...

Schets bouwhoogtes:

...

Verwerende partij motiveert dit verschil echter met verwijzing naar meergezinswoningen aan de overzijde van de verschillende straten.

Deze verschillen echter in ruime mate met de vergunde meergezinswoning.

Vooreerst hebben deze maximaal 3 bouwlagen met een zadeldak (zie stuk 13) en geen 4 volwaardige bouwlagen. Bovendien zijn deze meergezinswoningen vrijstaand (meergezinswoning Dorp/Rijmenamseweg) of wordt een subtiele overgang gemaakt naar eenzelfde gabariet (meergezinswoning aan de Guido Gezellelaan/ Domis de Semerpontlaan) of verschillen deze qua hoogte (Domis de Semerpontlaan en Rijmenamseweg) (zie stuk 13).

Daarnaast verantwoordt de aanwezigheid van andere meergezinswoningen in de omgeving geenszins de aanvaardbaarheid van een gelijkaardige bouwhoogte in concreto gelet op de beperkte bouwhoogte van de woning van verzoekende partij.

Het kennelijk onredelijk karakter blijkt bovendien uit de beslissing zelf waarin wordt aangegeven dat de nok- en kroonlijsthoogte quasi gelijk zijn. De woning van verzoekende

*partij heeft echter een zadeldak, waardoor deze hoogte geen volwaardige bouwlaag betreft. Bij de vergunde meergezinswoning is er echter een plat dak waardoor er een volwaardige woonlaag wordt voorzien. Het verschil in typologie tussen beide gebouwen en de impact ervan is bijgevolg aanzienlijk en heeft als resultaat dat er een blinde muur ontstaat tussen de kroonlijst van het dak van verzoekende partij en de kroonlijst van de vergunde meergezinswoning.*

*Daarnaast ligt de bouwhoogte van de 2<sup>e</sup> verdieping van de vergunde meergezinswoning reeds hoger dan de kroonlijst van de woning van verzoekende partij. De bouwhoogte van de vergunde meergezinswoning en de hoogte van de woning van verzoekende partij zijn bijgevolg niet quasi gelijk. De bouwhoogtes van andere in de omgeving aanwezige gebouwen doet hieraan geen afbreuk.*

*2.*

*Bovendien verschilt de bouwdiepte tussen de woning van verzoekende partij eveneens op manifeste wijze.*

*De woning van verzoekende partij heeft slechts een bouwdiepte van 9m. De bouwdiepte van de meergezinswoning die aan de woning van verzoekende partij zal worden aangebouwd, bedraagt op het gelijkvloers 16m. Betreffende de eerste en tweede verdieping wordt echter een insprong van 3m gemaakt, waarna de bouwdiepte resp. 16m 15m bedraagt (inclusief terrassen). De bouwdiepte van de meergezinswoning wijkt bijgevolg in ruime mate af van het aanpalende perceel van verzoekende partij.*

*Schets zijaanzicht bouwdiepte:*

*Bouwdiepte vanaf 3m naast woning verzoekende partij*

*...*

*Weliswaar wordt op de eerste en tweede verdieping gedurende 3m een gelijke bouwdiepte gehanteerd als de woning van verzoekende partij, dit verhindert echter dit niet na deze 3m een grote blinde muur wordt opgetrokken tot 16m diep. Verzoekende partij zal hierop vanuit zijn woning uitzicht dienen te nemen (visuele hinder). Bovendien beïnvloedt deze grote bouwdiepte op aannemelijke wijze de lichtinval in de woning en tuin/terras van verzoekende partij. De bouwdiepte van andere meergezinswoningen in de omgeving kan echter de impact op de aanpalende percelen geenszins verantwoorden.*

*3.*

*Daarnaast staat vast dat deze blinde muur in de toekomst niet kan worden afgewerkt. Ook aan de zijde van de Guido Gezellelaan wordt een hoge blinde muur opgericht die bijna dubbel zo hoog is als de bestaande aanwezige woning. Verwerende partij is er zich van bewust dat er een groot verschil zit tussen de op te richten zijgevel en de aanpalende woning, maar doet deze laatste echter af als een anomalie:*

*“De aanpalende woning langs de Guido Gezellelaan van 1 bouwlaag onder hellend dak is eerder atypisch voor de omgeving. Er wordt voldoende afstand voorzien tussen dit gebouw en de aanvraag.”*

*Zelfs indien de woning een anomalie betreft in de omgeving, verantwoordt dit niet dat een grote blinde muur kan worden opgetrokken. Wanneer de redenering van verwerende partij gevolgd dient te worden moet geenszins de impact op de aanpalende percelen*

*nagegaan worden, daar dit toch een anomalie zou zijn. Dergelijke redenering is kennelijk onredelijk.*

*Het optrekken van een blinde hoge blinde gevel op slechts 3m van de op de aanpalende percelen gelegen woning is dan ook kennelijk onredelijk.*

*In eerdere rechtspraak van de Raad en van de Raad van State werd reeds aangegeven dat het optrekken van een grote blinde muur die niet kan worden afgewerkt, een kennelijke onredelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft.*

4.

*Doordat geen rekening werd gehouden met de bestaande toestand op de aanpalende percelen, werden eveneens de in casu noodzakelijke en relevante hinderaspecten door verwerende partij onzorgvuldig en kennelijk onredelijk getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Aan de achterzijde van de woning van verzoekende partij zal immers licht en bezonning in de woning en tuin worden ontnomen. Hoewel de tuinen zuidgericht zijn, verhindert dit niet dat het licht gedurende de hele voormiddag uit de woning van verzoekende partij weg zal zijn (zie stuk 10).*

5.

*Uit al het bovenstaande kan worden afgeleid dat verwerende partij op een kennelijke onredelijke wijze de inpasbaarheid in de bestaande omgeving van de bouwhoogte en bouwdiepte van de vergunde meergezinswoning heeft getoetst en hierbij de verenigbaarheid met bestaande toestand op de aanpalende percelen op onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze heeft beoordeeld. Hierdoor heeft verwerende partij art. 4.3.1, §2 1° en 2° VCRO, alsmede het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel geschonden.*

*...*

2.

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

*“ ...*

*1.- Deze stelling van de verzoekende partij is duidelijk foutief. De verleende vergunning houdt weldegelijk rekening met de onmiddellijke omgeving met de volgende motivering:*

*...*

*Er wordt bijgevolg weldegelijk rekening gehouden met de bouwhoogte en bouwdiepte van de aanpalende panden evenals met de inkijk en de hinder ten gevolge van de zon- en lichtwegname.*

*Daarenboven zijn de afmetingen van het project en van de woning van de verzoekende partij, evenals de simulaties, weergegeven in het verzoekschrift van de eisende partij, niet correct. Het project wordt duidelijk veel te groot voorgesteld.*

*De woning van de eisende partij heeft een nokhoogte van ongeveer 10,50 meter en niet 9,2 meter. Dit is duidelijk te zien op de vergunde plannen.*

*...*

*Ook de simulaties van de verzoekende partij met betrekking tot de “blinde gevel” kloppen bijgevolg niet. Er is daarenboven slechts een verschil van +- 2,2 meter (en aldus geen 3,5 meter, zoals de verzoekende partij zou beweren,) tussen de nokhoogte van de woning*



van de verzoeker en het hoogste punt van het project (de penthouse op het derde verdiep).

...

Op de vergunde plannen kan duidelijk worden afgelezen welke gevels er effectief tegen de woning van de verzoeker zullen aansluiten:

...

Enkel de eerste bouwlaag loopt bijgevolg tegen de scheiding. De tweede en derde bouwlaag sluiten volledig aan bij de achtergevel van de verzoeker en lopen slechts verder door op een afstand van 3 meter. Er wordt aldus een knik van 3 meter gerealiseerd. De vierde bouwlaag respecteert een afstand van 9,41 meter van de zijgevel van de verzoeker. Het erbij aansluitende afgeschermd terras volgt eveneens de knik van 3 meter.

...

De vierde bouwlaag wordt daarenboven afgewerkt als een volwaardige gevel met gepatineerd zink quartz, een aluminium dak en aluminium buitenschrijnwerk. In die gevel worden eveneens twee deuropeningen (toegang tot het terras) voorzien).

Er blijven bijgevolg slechts twee “onafgewerkte” bouwlagen zichtbaar, de tweede en de derde. Door de knik en de terrassen krijgt de verzoeker slechts zicht op 4 meter “blinde muur” op het eerste verdiep en ongeveer 5,5 meter op het tweede verdiep. Deze lopen daarenboven niet tegen de scheiding maar respecteren een afstand van 3 meter.

Volledigheidshalve wordt benadrukt dat enkel de eerste bouwlaag van het project, op het gelijkvloers, tegen de perceelsscheiding zal worden ingeplant. Zowel de tweede als de derde bouwlaag zijn met een insprong van 3 meter van de perceelsgrens (de insprong begint vanaf gemene muur) ingetekend. De vierde bouwlaag (de penthouse) is zelfs op een afstand van 9,41 meter van de woning van de verzoeker voorzien. Het dakterras aan de penthouse voorziet in dezelfde insprong van 3 meter vanaf de tuinzone van de eisende partij. Daarenboven is het terras voorzien van een scherm van mat glas met een hoogte van 1,80 meter om enige inkijk of andere schending van de privacy van de verzoeker te vermijden.

De bouwdiepte op het gelijkvloers is inderdaad 16 meter. De bouwdiepte en hoogte van de constructie, die zich heden op het perceel, voorwerp van de aanvraag, bevindt, is evenwel gelijkaardig.

...

De bouwdiepte op het eerste en tweede verdiep is 13 meter (+ terrassen van drie meter breedte op het eerste en twee meter op het tweede verdiep). Op het derde verdiep heeft de penthouse een bouwdiepte van 13 meter. Evenwel wordt op het eerste en tweede verdiep telkens een insprong van 3 meter van de scheiding gerespecteerd, om de hinder voor de verzoeker tot een minimum te beperken. Op de derde verdieping is de afstand tot de woning van de eisende partij nog groter.

De verzoeker stelt dat de constructies in de omgeving allen maximaal 3 bouwlagen en een zadeldak hebben en dus geen vier bouwlagen. Daarenboven zijn alle appartementsgebouwen volgens de verzoeker vrijstaand of wordt er een subtiel overgang gemaakt naar eenzelfde gabariet als de aanpalende woningen.

...

Hierbij verwijst verzoekster tot tussenkomst weldegelijk naar de in de onmiddellijke omgeving van de aanvraag aanwezige bebouwing (STUK 4). In de **onmiddellijke omgeving** bevinden zich weldegelijk een aantal zeer ruime appartementsgebouwen.

...

Verder in de straat, met name op ongeveer 120 meter afstand van het heden vergunde project, aan de overzijde van Dorp, bevindt zich een appartementsgebouw in dezelfde stijl en met evenveel bouwlagen (en een teruggetrokken penthouse) als het vergunde project.

...

Daarenboven dient de inhoud van artikel 1.1.4 VCRO tevens te worden aangehaald:

...

Een **duurzame ruimtelijke ordening** die rekening houdt met de **ruimtelijke draagkracht** is niet te verenigen met de statische benadering die door de toepassing van het criterium van de “goede plaatselijke ordening” kan worden veroorzaakt.

Het beoordelen van een vergunningsaanvraag louter en alleen op basis van het verleden – de bestaande morfologische toestand – is een vrij statische benadering van de ruimtelijke ordening die vaak haaks staat op de sterke dynamiek die kenmerkend is voor bepaalde maatschappelijke en ruimtelijke evoluties. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Mede door de komst van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, die het principe van zuinig ruimtegebruik vooropgesteld heeft, en door de gewijzigde maatschappelijke trends waarbij de mensen geen tuin van enkele honderden vierkante meter meer willen onderhouden, maar er integendeel voor opteren om een woning te bouwen op een veel kleiner stuk grond. Volgens het criterium van de goede plaatselijke ordening zou een verkavelingsaanvraag die is gelegen naast zo’n oude verkaveling zich moeten richten naar de vroegere perceelsgrootte, en bijgevolg ook voorbijgestreefde grote loten moeten voorzien.

Een dergelijke statische benadering is niet in alle omstandigheden verdedigbaar vanuit het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening die rekening houdt met de ruimtelijke draagkracht.

Ook artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO bepaalt dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, **doch kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in rekening brengen**.

Van de verplichting om een aanvraag aan de kenmerken van de onmiddellijke omgeving te toetsen kon zelfs door de Raad van State worden afgeweken. Zo aanvaardde de Raad van State de wettigheid van een verkavelingsvergunning die de verhoging van het aantal woningen en aantal inwoners per hectare nastreefde, dit aangezien de nood aan woonverdichting door middel van concrete planologische argumenten, zoals het streven naar een beleid van woonverdichting, voldoende werd aangetoond. Onder andere werd er naar de beleidsprincipes van het RSV en PRSP verwezen.

In casu kan daarenboven naar de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Bonheiden (STUK 15) worden verwezen.

*De bestendige deputatie van de provincie Antwerpen heeft het ruimtelijk structuurplan Bonheiden goedgekeurd op 24 mei 2006. In het ruimtelijk structuurplan Bonheiden wordt de inhoud beschreven van de hoofdkern van Bonheiden met betrekking tot de inplanting voor meergezinsgebouwen in Bonheiden-Dorp. De hoofdkern Bonheiden wordt opgesplitst in morfologisch verschillende zones. Voor elke zone wordt een ontwikkelingsperspectief voorgesteld. Het perceel waarop de vergunning betrekking heeft, met name hoek Dorp – Guidogezellelaan, is gelegen in voornamelijk zone 9 en op de grens van zone 10.*

*Het ontwikkelingsperspectief voor zone 9 wordt als volgt omschreven:*

*“Mogelijkheid tot het oprichten van alle soorten meergezinsgebouwen. Hier is **geen enkel bezwaar voor het inpassen van meergezinsgebouwen**. Deze zone is vlakbij het dorpscentrum gelegen. Het aanbieden van meergezinswoningen in deze zone draagt bij tot het versterken van de centrumfunctie en de profilering van Bonheiden als hoofddorp. **Er zijn reeds enkele meergezinsgebouwen in deze zone aanwezig. Bijkomende meergezinswoningen versterken de poortfunctie tot de kern.**”*

*Het ontwikkelingsperspectief voor zone 10 wordt als volgt omschreven:*

*“**Mogelijkheid tot het oprichten van alle soorten meergezinsgebouwen.** Deze zone bevindt zich ten zuiden van het scholencomplex en is via de Schoolstraat goed verbonden met het centrum van Bonheiden. **Er zijn reeds meergezinsgebouwen in deze zone ingeplant.**”*

*...*

*Het valt niet te ontkennen dat de woonverdichting, zelfs in landelijke gemeenten, een steeds groeiend fenomeen is en dat men daarmee rekening dient te houden.*

*De inplanting van een meergezinswoning binnen de kern van Bonheiden is dan ook te verantwoorden, dit des te meer aangezien het project weldegelijk in een subtiele overgang voorziet richting de aangrenzende kleinere woningen, zoals ook de woning van de verzoeker. De overgang wordt bewerkstelligd met een insprong van drie meter en met een ruime afstand tussen de woning van de verzoeker en de effectieve bebouwing op het derde verdiep. De vierde bouwlaag betreft daarenboven geen volwaardige bouwlaag maar een penthouse, ingepland met een insprong ten opzichte van de voorgevel en met een ruim terras. Minstens blijft de verzoeker in gebreke om aan te tonen dat de inplanting van een meergezinswoning met een dergelijke omvang kennelijk onredelijk zou zijn.*

*Tot slot dient te worden opgemerkt dat de verzoekende partij geen belang heeft met betrekking zijn middelonderdeel die handelt over de afstand en de “blinde muur” ten opzichte van de woning aan de Guido Gezellelaan (linker kant van het project).*

*...”*

3.

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

## Beoordeling door de Raad

1.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad bijgevolg enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en waarbij de Raad dient na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

2.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening en de in de omgeving bestaande toestand, in het bijzonder voor wat de relatie van het aangevraagde met de aanpalende woning van de verzoekende partij betreft, als volgt beoordeelt:

“ ...

*Een meergezinswoning is functioneel inpasbaar in de omgeving. Er komen er meerdere in de directe omgeving voor. Het perceel bevindt zich ook in het dorpscentrum waar verdichting kan aanvaard worden. Ook handelsruimte in de dorpskern is functioneel inpasbaar.*

...

*De bouwdiepte ter hoogte van de rechter perceelsgrens wordt aansluitend voorzien op de bouwdiepte van Dorp 7 (9m). Op 3m afstand van de perceelsgrens wordt de bouwdiepte 16m op het gelijkvloers. De bouwdiepte op de eerste en tweede verdieping is 13m, de terrassen zijn resp. 3m en 2m diep.*

*Langs de Guido Gezellelaan is de gelijkvloerse bouwdiepte 12m. De terrassen steken 2,50m uit. De voorziene bouwdieptes zijn aanvaardbaar en voorzien voldoende aansluiting met de aanpalende woningen.*

*De bouwhoogtes vinden aansluiting bij de meergezinswoningen aan de overzijde van de verschillende straten. De bouwhoogte van de aanpalende panden zijn echter veel beperkter. Langs de zijde van Dorp kan de gevraagde bouwhoogte aanvaard worden omdat het een constructie betreft met plat dak. De kroonlijsthoogte van de aanvraag en nokhoogte van de aanpalende hebben quasi dezelfde hoogte.*

...

*Doordat de tuinen van de woningen langs Dorp gericht zijn op het zuiden zal de hinder naar zon- en lichtwegname voor de aanpalenden eerder beperkt zijn. De diepere volumes worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen voorzien.*

*De inijk in de tuinen wordt aanvaardbaar geacht. Het betreft immers een hoekperceel in een dicht bebouwde dorpskern.*

*De voorwaarden opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 6 juni 2012 dragen bij tot een betere aanleg van plaats en kunnen worden bijgetreden. Ze worden als voorwaarden aan de vergunning gekoppeld.*  
..."

Wat de bouwdiepte van de meergezinswoning betreft, motiveert de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door te stellen dat de voorziene bouwdieptes aanvaardbaar zijn en voldoende aansluiting vinden met de aanpalende woningen. Wat de bouwhoogte betreft, stelt de verwerende partij vast dat de bouwhoogte van de aanpalende woningen beperkter is maar acht deze, met verwijzing naar de meergezinswoningen aan de overzijde van de straat en gegeven de omstandigheid dat de beoogde constructie een plat dak heeft, niettemin aanvaardbaar.

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 en van de (materiële) motiveringsplicht, niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende, laat staan zorgvuldige, beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Zo kan de verwijzing naar de in de omgeving bestaande meergezinswoningen vanzelfsprekend relevant genoemd worden maar ze volstaat op zich niet als een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Ze ontslaat de verwerende tevens partij niet van de verplichting om de impact van het aangevraagde, in het bijzonder voor wat de bouwhoogte en –diepte betreft, op de aanpalende woningen, waaronder de woning van de verzoekende partij, concreet en aan de hand van zekere en concrete gegevens te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

De verwerende partij heeft dit nagelaten en vervalt op dit punt te zeer in stijlformules en algemeenheden. Mede gelet op de in het onderdeel VI.A van dit arrest gedane feitelijke vaststellingen, volstaat het immers niet om zonder meer te stellen dat de dimensies van het project aanvaardbaar zijn en voldoende aansluiting vinden met de aanpalende woningen om te oordelen dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

4.

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

### **C. Toepassing van artikel 4.8.4 VCRO – bestuurlijke lus**

1.

De tussenkomen partij verzoekt de Raad, zij het in uiterst subsidiaire orde, om toepassing te maken van artikel 4.8.4 VCRO en ‘... de verwerende partij de mogelijkheid te bieden om de onregelmatigheden in de bestreden beslissing te herstellen.’

2.

Gegeven de concrete omstandigheden van het dossier, de in de onderdelen VI.A en B van dit arrest gedane vaststellingen en het feit dat de verwerende partij geen nota betreffende de vordering tot schorsing heeft neergelegd, noch aanwezig dan wel vertegenwoordigd was op de openbare zitting van 22 januari 2013, acht de Raad de gebeurlijke toepassing van artikel 4.8.4 VCRO in de huidige stand van het geding niet wenselijk.

**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 van Antwerpen van 30 augustus 2012 waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaande eengezinswoning, de bouw van twee commerciële ruimten, 17 appartementen en een ondergrondse parking op de percelen gelegen te 2820 Bonheiden, Dorp-Guido Gezellelaan en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0525A5, 0525K4, 0525P4, 0525R4, 0525S4, 0525V4, 0525W4, 0525Y4 en 0525Z4.
2. De Raad wijst in de huidige stand van het geding de vraag van de verzoekende partij om toepassing te maken van artikel 4.8.4 VCRO af.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 19 maart 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,  
met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER