

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0131 van 18 oktober 2011
in de zaak 1011/0848/SA/2/0794

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Pieter Jan VERVOORT
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door mevrouw Ellen Van Meensel

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 30 mei 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 7 april 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep, ingediend namens de ■■■■■ tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen van 5 december 2008, ingewilligd.

De deputatie heeft aan ■■■■■ de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een opslagplaats, een winkel en 3 appartementen en het bouwen van 8 woningen en een woonblok van 17 appartementen.

Het betreft percelen gelegen te ■■■■■ en met kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 september 2011, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jan VERVOORT die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De verwerende partij, hoewel 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 13 maart 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient [REDACTED], hierna genoemd de vergunningaanvrager, bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een opslagplaats, winkel en 3 appartementen en het bouwen van 8 woningen en een woonblok van 17 appartementen”*.

De percelen zijn gelegen in een binnengebied tussen de [REDACTED] en [REDACTED] en de spoorlijn. Het terrein is ongeveer 100 meter diep en 50 meter breed. De huidige bebouwing is beperkt. Op de [REDACTED] bevindt zich de vroegere meubelwinkel die wordt afgebroken. Het achterliggende terrein met de bijhorende opslagplaats is toegankelijk via een servitudeweg vanuit de [REDACTED] (tussen nummer [REDACTED]). Meer dan de helft van de perceelsoppervlakte is een enigszins verwilderde tuinzone met hoogstammige bomen.

De voorliggende aanvraag betreft een groot woonproject (inbreiding) dat samenhangt met een andere aanvraag inzake de wegenis en de riolering.

Het project betreft twee woonblokken:

- blok 1 (43,60m x 15m x 8,60m) omvat de acht rijwoningen;
- blok 2 (50,50m x 15m x 8,95m) omvat de zeventien appartementen.

De nieuwe rijwoningen (blok 1) sluiten met hun achtertuin aan tegen de achtertuin van de woningen gelegen aan [REDACTED], waar ook de woning van de verzoekende partij gelegen is. Het appartementsblok (blok 2) staat haaks op de rijwoningen (met een onderliggende afstand van 11m).

Beide blokken bestaan uit drie bouwlagen met een terugliggende tweede verdieping onder een plat dak. Bij de woningen is dit deels een hellend dak.

De loods (opslagplaats) van een stopgezette meubelwinkel en het pand aan de [REDACTED] met nummer [REDACTED] (vroegere meubelwinkel) worden gesloopt waardoor een 10m brede toegang naar het binnengebied vrijkomt.

De twee blokken worden ontsloten door deze nieuw aan te leggen doorgangsweg naar de [REDACTED], waarvoor een afzonderlijke vergunning is aangevraagd en op 31 januari 2011 verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze doorgangsweg wordt aangelegd in zwarte betonstraatstenen en loopt in 'L-vorm' over het gehele terrein.

Er worden ook veertig parkeerplaatsen voorzien:

- elke rijwoning is voorzien van een inpandige garage (in totaal 8 parkeerplaatsen);
- het appartementsblok heeft een ondergrondse parkeergarage voor 24 auto's (en 35 fietsen) en wordt bediend door een garagelift;
- de nieuw aan te leggen weg voorziet 8 parkeerplaatsen voor bezoekers.

De aanvraag voorziet het behoud van een gemeenschappelijke groenzone met loofbomen in het binnengebied.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis:

- 16 mei 2006: indiening van een principeaanvraag voor een inbreidingsproject, waarbij een voorstel van ordening werd voorgelegd dat ruimer is dan het beoogde project (+/- 10 000 m²) maar waarbij de ontsluiting naar de [REDACTED] het probleempunt bleek te zijn, alsmede de woningdichtheid;
- 11 maart 2008: de aanvrager doet een belofte van gratis grondafstand aan de stad Mechelen onder voorbehoud van het verlenen van een verkavelingsvergunning. De grond betreft een oppervlakte van 1705m² deel uitmakend van de ontworpen wegenis, groene zone en een afwateringsinfrastructuur;
- 13 maart 2008: indiening van de voorliggende aanvraag met opsplitsing in twee aparte aanvragen:
 - dossier 2008/0218 (voorliggende aanvraag): aanvraag voor het totaalproject (het slopen van de opslagplaats, de winkel en drie appartementen en het bouwen van acht woningen en een woonblok met 17 appartementen) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen;
 - dossier 2008/0219ado: aanvraag voor de bijbehorende wegenis en riolering eveneens bij het college van burgemeester en schepenen bij de stad Mechelen.

Deze opsplitsing leidt tot een complex verloop van de verdere procedure.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan 'Mechelen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, "*Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen*", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008.

De percelen zijn niet gelegen binnen 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 30 april 2008 tot en met 29 mei 2008, worden 19 bezwaarschriften ingediend, uitgaande van onder meer de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Antwerpen brengt op 10 juni 2008 een gunstig advies uit.

Het departement Culturele zaken, afdeling Archeologie brengt op 3 juni 2008 een gunstig advies uit.

De dienst Monumentenzorg van de stad Mechelen brengt op 8 augustus 2008 een gunstig advies uit.

Het departement Stedelijke Infrastructuur, dienst Openbare Domeinen van de stad Mechelen brengt op 24 oktober 2008 een voorwaardelijk gunstig uit. Een beveiliging tegen terugslag van water uit de straatriool dient geplaatst te worden tussen de laatste aansluiting en de riolering.

Het departement Stedelijke Ontwikkeling, dienst Natuur- en Groenontwikkeling van de stad Mechelen brengt op 29 juli 2009 volgend ongunstig advies uit.

“ ...

Feiten en context

- *Om het bouwen van 8 woningen en een woonblik mogelijk te maken dient zo goed als alle bestaande vegetatie verwijderd te worden. Momenteel is gans de niet bebouwde en verharde ruimte als tuin of groenzone te beschouwen. Deze groenzone is rondom beplant met hoogstammige fijnsparren, dennen en berken en struiken zoals hazelaars. De kruidlaag bestaat voornamelijk uit klimop. Hiertussen vinden we spontaan tot ontwikkeling gekomen esdoorns. Meer centraal vinden we notelaars, een treurwilg en verschillende fruitbomen. De kruidlaag bestaat uit een extensief gemaaid grasveld.*
- *Op het bijgevoegde plan met de bestaande toestand zijn enkel twee bomenrijen aangeduid. Het betreft hoogstammige fijnsparren. De overige groenelementen zijn niet aangeduid, noch als te kappen, noch als te behouden. Nochtans staan er verscheidene vergunningsplichtige hoogstammige bomen op het perceel.*
- *Op het inplantingsplan zijn de twee bomenrijen ook aangeduid, als te behouden bomenrijen. Van de overige groenelementen is niets weerhouden.*
- *Er is geen globaal inrichtingsvoorstel uitgewerkt voor de buitenruimten. Enkel de wegen en terrassen zijn aangeduid.*
- *Er is geen heraanplantingsvoorstel bijgevoegd.*
- *De bestaande toestand is foutief weergegeven op de plannen.*
- *Er zijn geen foto's bijgevoegd van de groenzone (in oppervlakte iets minder dan de helft van het perceel).*

Argumentatie

- *De huidige aanvraag is volledig en geeft een foutief beeld van de bestaande toestand van het perceel.*
- *De bestaande groenzone is een waardevolle groenzone. Het is een groene buffer tussen de dichtbebouwde [REDACTED] en de [REDACTED]. De groenzone betekent een meerwaarde voor de woonkwaliteit in de buurt.*
- *De bestaande toestand dient op een correcte wijze weergegeven te worden in het aanvraagdossier.*

De te kappen en te weerhouden groenelementen dienen op de plannen aangeduid te worden met naam en stamdiameter (enkel bij de hoogstammige bomen).

Er dienen ook de nodige foto's bijgevoegd te worden.

- *Er dient in overleg met de bouwdienst en de dienst natuur- en groenontwikkeling een groenplan uitgewerkt te worden voor het ganse binnengebied.*

ADVIES

Er wordt een ongunstig advies gegeven op basis van bovenstaande argumentatie.

In overleg met de bouwdienst en de dienst natuur- en groenontwikkeling dient een groenplan uitgewerkt te worden voor het ganse binnengebied.

...

Het departement Stedelijke Ontwikkeling, dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit van de stad Mechelen brengt op 29 oktober 2008 een ongunstig advies uit. De dienst stelt zich vragen bij het gebruik van de garagelift an sich. In functie van het stimuleren en faciliteren van het fietsgebruik is de dienst van oordeel dat de tweede en kleinste fietsbergplaats in de ondergrondse parkeergarage onvoldoende gedimensioneerd is. De dienst is van oordeel dat een beperkt aanbod fietsparkeerplaatsen voor bezoekers, bij voorkeur overdekt, in het ontwerp moet worden opgenomen. Op het vlak van de wegenis zijn er opmerkingen inzake de bezoekersparkeerplaatsen en de inrichting van het nieuwe kruispunt met de [REDACTED]. De dienst stelt tenslotte dat de visie op het gebruik en inrichting van de open ruimte ontoereikend is.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 20 maart 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Gezien het een inbreidingsproject betreft en hoogstammige bomen dienen gerooid te worden, is een goede groene inkleding voor de naburen belangrijk en is de noodzaak tot opmaak van een beplantingsplan te verantwoorden. Het agentschap sluit zich dan ook aan bij de opmerkingen van de stedelijke groen- en natuurdienst met betrekking tot noodzaak van de opmaak van een groenplan.

De NMBS brengt op 6 mei 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Mechelen brengt op 30 april 2008 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt niet gevraagd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert op 5 december 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de vergunningaanvrager en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Beoordeling goede ruimtelijke ordening:

Binnengebieden bieden nog mogelijkheden voor wonen en lenen zich bij uitstek voor verdichtingsprojecten, bijgevolg is de ontwikkeling van een woonproject aldaar principieel aanvaardbaar. De voorgestelde ordening voor dit binnengebied kwam tot stand na meerdere besprekingen met de bouwdienst en stedenbouw.

Minstens twee punten zijn cruciaal voor het slagen van een inbreidingsproject, namelijk de ontsluiting en de confrontatie met de bestaande bebouwing:

- De ontsluiting van het binnengebied is niet altijd vanzelfsprekend en de reeds bestaande veldweg bleek bij de principeaanvraag niet voldoende als toegangsweg. Bij deze aanvraag biedt de sloop van het bijbehorende rijpand in de woonschil een nieuwe invalsweg aan de [REDACTED]. Deze ontsluiting van het gebied is passend, op voorwaarde dat –

gezien de huidige problematiek van deze [REDACTED] – er voldoende aandacht gaat naar de inrichting van deze weg.

- De voorgestelde nieuwbouw is qua opbouw vergelijkbaar met de bestaande bebouwing (een eerder klassieke opbouw van twee bouwlagen onder een zadeldak met een achterliggende tuin). Gezien het verhogen van de dichtheid en de minimale diepte van de tuinen (10m) moet er gedacht worden aan het verbeteren van de privacy naar de achterburen toe (zoals de tuinafsluiting en een minimaal behoud van groene randen), maar bovendien voor de bewoners zelf (in bijzonder voor de gelijkvloerse slaapkamers aan de voorzijde). De relatie van de bouwblokken met hun omgeving vindt men niet op de plannen terug, alsook de verdere inrichting van de open ruimte. De inrichting van het openbaar domein is een belangrijk aspect voor de uitstraling en de leefbaarheid van een project. Daarom moet er een duidelijk plan opgemaakt worden met de concrete inrichting van de publieke ruimten.

Zoals aangehaald onder punt B hebben de gevels een weinig uitnodigend karakter, dit is ondermeer te danken aan de inpandige garages en het overigens repetitief karakter van de raamverdeling. Hoewel in de voorbesprekingen expliciet door de stad werd gepleit voor een strakke, moderne architectuur in plaats van de eerder voorgestelde landelijke stijl zijn de eentonige gevels niet aanvaardbaar. Tussen beide uitersten (militaristisch versus landelijk) bevindt zich een uitgestrekte middenzone waarnaar dient te worden gestreefd.

...

F - Algemene conclusie:

De aanvraag is niet strijdig met de planologische context maar in de voorgelegde versie niet verenigbaar met de onmiddellijke en de ruimere omgeving. Tevens kan worden gesteld dat, in navolging van de adviezen van de dienst ruimtelijke planning & mobiliteit en de dienst natuur- en groenontwikkeling dat de bouwaanvraag onvolledig is.

Besluit:

- **De aanvraag is onvolledig.**
- **Een nieuw voorstel dient:**
 - **rekening te houden met de voorwaarden van de dienst Openbaar domein;**
 - **rekening te houden met het advies van de dienst Natuur- en Groenontwikkeling, ondermeer betreffende een onvolledige aanvraag en het opstellen van een groenplan;**
 - **rekening te houden met de voorwaarden van de dienst Ruimtelijke Planning en Mobiliteit ondermeer betreffende de parkeerlift en de bezoekersparkeerplaatsen.**
- **De bestaande groenzone is een waardevol gebied als groene buffer binnen het bouwblok. Daarom kan men hier niet ondoordacht te werk gaan en is het opstellen van een uitgewerkt inrichtingsplan (tevens voor de privétuinen) noodzakelijk mét aanduiding van inrichting (soort beplanting, begrenzingen, materialen en eventueel meubilair), maar ook gebruik en beheer. Hierbij vertrekt men uiteraard met het correct vaststellen van de bestaande toestand.**
- **Hierbij dient ook gedacht te worden aan de relatie tussen het project en zijn omgeving en daarom ontbreekt bij deze aanvraag minstens een terreinprofiel en het totale plan van het binnengebied met de bijhorende fasering.**
- **De dienst vraagt nog steeds een hedendaagse en duurzame architectuur. Momenteel zijn de gevels eentonig en repetitief van karakter, in het bijzonder de voorgevel van het woonblok. Er dient een alternatief te worden bedacht voor**

de inpandige garages want door de smalle woningen verkrijgt men een batterij garagepoorten als gevel en eisen de opritten de buitenruimte op.

...”

Tegen deze beslissing tekent de vergunningsaanvrager op 5 februari 2009 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Partijen werden gehoord op 28 april 2009.

In een eerste verslag van 30 april 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om ofwel het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren ofwel de beslissing te verdagen met de volgende motivering:

“ ...

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

...

Aangezien het betreffende binnengebied gelegen is in woongebied, kan dit principieel in aanmerking komen om ontwikkeld te worden, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt. Volgende alinea's tonen echter aan dat dit niet het geval is.

1. Woondichtheid

In voorliggende aanvraag worden op een perceel met een oppervlakte van 4900 m² 25 woongelegenheden gerealiseerd in twee woonblokken, waarvan een blok een appartementsgebouw betreft voor 17 woongelegenheden. Dergelijke verdichting in een binnengebied brengt de goede ruimtelijke ordening van het volledige gebied in het gedrang. De woonkwaliteit voor het project en voor de omwonenden vermindert drastisch door de geplande verdichting en een dergelijk project kan op deze locatie niet worden aanvaard.

2. Draagkracht

Op het perceel worden twee woonblokken opgericht met volgende afmetingen: 43,6 x 15m en 50,50x15m. Bijkomend worden gelijkvloerse terrassen gerealiseerd, 6 extra parkeerplaatsen en een nieuw aan te leggen weg van aan de [REDACTED] (de totale oppervlakte van de te ontwerpen wegen is niet gekend). Hoe de overige zones zullen worden aangelegd is niet duidelijk op te maken uit het inplantingsplan.

Er kan opgemerkt worden dat er een zeer grote perceelbezetting beoogd wordt door het ontwerp waardoor de draagkracht van het perceel wordt overschreden. De overschrijding van de ruimtelijke draagkracht blijkt eveneens uit de bezwaren van de omwonenden.

3. Omgeving

Naast de bebouwingsgraad, zoals hierboven is aangehaald, bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving.

Het appartementsgebouw heeft een dakhoogte van ca. 9m. Het andere woonblok heeft een dakhoogte van 8,60 m. Bij beide gebouwen worden drie bouwlagen gerealiseerd. Het inplanten van dergelijke gebouwen in een binnengebied veroorzaakt aanzienlijke overlast voor de aanpalenden.

De ontwikkeling van dergelijk project brengt bovendien een sterk verhoogde dynamiek met zich mee die door de beperkte oppervlakte van het perceel voor overlast zorgt. Bij de ontwikkeling van een binnengebied moet gestreefd worden naar een ruimtelijk evenwicht tussen het te ontwikkelen project en de omringende omgeving. Enige verdichting op deze plaats kan, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt en op voorwaarde dat deze op een ruimtelijk verantwoorde manier kunnen worden geïntegreerd in de omgeving. De invulling van het binnengebied dient op schaal van de omgeving te gebeuren, wat in dit ontwerp niet het geval is, door de te hoge verdichting en de te grote bouwvolumes. Een fundamentele herwerking van het project is noodzakelijk."
 ..."

In zijn verslag van 2 juli 2009 bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het bovenstaande standpunt met de volgende motivering:

"... Vermits de aanleg van de weg, de ontwikkeling van het gebied hypothekeert, kan geen vergunning worden afgeleverd alvorens de weg gekend is. Voorgesteld wordt ofwel dus de beslissing te verdagen, ofwel het dossier integraal te weigeren en het dossier met alle elementen te beoordelen.

De dienst stelt dit laatste voor, vermits het dossier eveneens elementen bevatten die de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengen, m.n. de te hoge dichtheid, de draagkracht en de inpassing in de omgeving.
 ..."

In de loop van de maand augustus 2009 vraagt de verwerende partij naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen inzake de samenhangende aanvraag omtrent de wegenis en de riolering.

Het volgende complexe verloop van de procedure inzake de wegenis en de riolering is hiervan het gevolg:

- de Bouwdienst van de stad Mechelen brengt een ongunstig advies van ongekende datum uit voor de aanvraag omtrent wegenis en de riolering (dossier 2008/0219ado), aangezien de wegenis onlosmakelijk verbonden is met het bouwproject, waarvoor de vergunning werd geweigerd door het college op 5 december 2008;
- 21 augustus 2009:
de voorliggende aanvraag wordt gunstig geadviseerd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen;
- 28 september 2009:
het dossier wordt overgemaakt aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die op 23 oktober 2009 advies uitbrengt;
- 23 oktober 2009:
de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt een ongunstig advies uit, aangezien de twee aanvragen niet los van elkaar kunnen worden beoordeeld en wegens een procedurefout (ontbreken beslissing gemeenteraad + bijzondere procedure moet worden gevolgd);
- 11 december 2009:
het college van burgemeester en schepenen van de stad Mechelen weigert de stedenbouwkundige vergunning voor de wegenis en de riolering;
- 23 december 2009:

de vergunningaanvrager dient een aanvraag in bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de wegnis en de riolering naar aanleiding van de eerder vastgestelde procedurefout;

- 29 januari 2010:
de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar weigert de stedenbouwkundige vergunning voor de wegnis en riolering wegens strijdig met de goede ruimtelijke ordening en het ontbreken van de weergave van de relatie met de bestaande bebouwing rondom het project;
- 9 juli 2010:
de vergunningaanvrager dient opnieuw een aanvraag in bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar voor de wegnis en de riolering;
- 15 oktober 2010:
het college van burgemeester en schepenen brengt een voorwaardelijk gunstig advies uit;
- 3 november 2010: de gemeenteraad van de stad Mechelen keurt het tracé en de inrichting van de wegnis goed, onder de voorwaarden zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen in haar advies van 15 oktober 2010; de verzoekende partij stelt op 8 april 2011 tegen dit gemeenteraadsbesluit een beroep tot vernietiging in bij de Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak;
- 31 januari 2011:
de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor de aanleg van de wegnis en riolering;
- 11 maart 2011:
de verzoekende partij stelt tegen deze beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 31 januari 2011 een beroep tot vernietiging in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het nummer 1011/0664/A/2/0585.

In een laatste aanvullend verslag van 24 maart 2011 bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn standpunt als volgt:

“ ...

Op 31 januari 2011 werd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstige beslissing genomen omtrent de stedenbouwkundige aanvraag voor het aanleggen van wegen en rioleringen ten behoeve van een woonproject.

...

De gunstige beslissing omtrent de wegnis neemt niet weg dat het volledig project niet inpasbaar is in deze omgeving. De ontwikkeling van het binnengebied is niet op een kwalitatieve wijze gebeurd. Er werd te weinig rekening gehouden met de omringende bebouwing en voorliggend project zal een onaanvaardbare impact hebben op de omgeving.

Een fundamentele herwerking van het bouwproject blijft noodzakelijk.

...”

Na enkel de partijen te hebben gehoord op 28 april 2009, beslist de verwerende partij op 7 april 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

5. Argumentatie van beroeper (samengevat):

Beroeper argumenteert dat het dossier op alle mogelijke echelons werd doorgepraat, beoordeeld, advies gevraagd, zowel voor de aanvraag van 13 maart 2008 als daarna. Na het indienen van de aanvraag werd het dossier geacht volledig te zijn. Er werden kosten

noch moeite gespaard om te voldoen aan de eisen van de diverse verzoeken. Beroeper betwist bovendien dat er op het perceel hoogstammige bomen zouden staan. Bij het indienen van het dossier waren foto's voorhanden, ook van de begroeiing.

De adviezen vermelden dat er een groenplan moet uitgewerkt worden voor het volledige binnengebied. Indien men hier het volledige binnengebied bedoelt (inclusief terreinen van andere eigenaars) vraagt men iets waartoe de beroepende partij niet gehouden kan en mag zijn, en kan de vergunning om die reden niet worden geweigerd. Voor zover het een voorstel voor heraanplanting zou betreffen voor de percelen die gaan verkocht worden, vraagt men aan de beroepende partij een sterkmaking voor de aanplanting te verrichten door toekomstige eigenaars, waartoe de beroepende partij evenmin kan gehouden zijn.

...

8. Openbaar onderzoek:

De aanvraag werd openbaar gemaakt. Er werden 19 bezwaarschriften (totaal van 25 handtekeningen) ingediend.

Samenvatting van de bezwaren:

Onveiligheid:

Bezorgdheden omtrent de geslotenheid van het geplande project: moeilijke integratie van de nieuwe bewoners in de wijk en eventueel bevordering van het onveiligheidsgevoel voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners;

Behoud van natuur:

- bezorgdheden omtrent het verdwijnen van de bestaande beplanting;
- onduidelijke aanduiding van bestaande beplanting;
- onvoldoende behoud van groen;
- bezorgdheden omtrent opvang en infiltratie van regenwater, gezien het reeds bestaande wateroverlast in het gebied: ontbreken van een watertoets, geen gebruik van groene daken, onvoldoende aangepaste riolering, het verdwijnen van het waterbergend vermogen van het bestaande groen, wateroverlast bij geconcentreerde regenval, maar ook het waterbekken dat op 1m afstand van de perceelsgrens komt;
- opmerking omtrent het ontbreken van een kindvriendelijke groene (speel)ruimte;
- bezorgdheid omtrent nadruk op het financiële aspect in plaats van leefbaarheid van de buurt;

Mobiliteitsaspect:

- Vragen omtrent parkeermogelijkheid, gezien de reeds bestaande problematiek op de [REDACTED];
- Ontbreken van een degelijk mobiliteitsplan voor de omgeving, gezien de parkeerproblematiek en de verkeersdruk op de [REDACTED];
- Bezorgdheid omtrent het ontstaan van een sluipweg naar [REDACTED] bij eventuele uitbreiding;
- Er wordt aangedrongen op: het voorzien van de nodige parkeerplaatsen binnen het erf, gekoppelde verkoop van de woningen en garages, aandacht naar een veilige herinrichting van de wegaansluiting en het opstellen van een algemeen plan;

Inplanting van het project:

- vraag om de stabiliteit + isolatie van de naastliggende woningen te garanderen;
- bezorgdheden omtrent de afstand tot de woningen langs de [REDACTED]: de diepte van de achtertuin van de te bouwen rijwoningen bedraagt ca. 10m, terwijl de tuinen aan de [REDACTED] ongeveer 11 à 15 m diep zijn;
- Bezorgdheden omtrent het aantal wooneenheden voor de beschikbare oppervlakte;

- *Opmerkingen omtrent de incorrectheid van het inplantingsplan: het ontbreken van een buurperceel;*

Het totaalproject:

- *vraag naar een tijdige en volledige buurtbevraging en –informatie gezien de omvang van het project en het verdwijnen van een belangrijke groene binnenzone;*
- *bezorgheid omtrent de afbraak van de rijwoning in voordeel van de toegankelijkheid van het binnengebied;*
- *bezorgdheden omtrent het opheffen van de erfdienstbaarheid palend aan huidig plan;*
- *Onduidelijkheid omtrent de ontwikkelingsplannen van [REDACTED], palend aan huidig plan;*
- *Onduidelijkheden omtrent de ontwikkelingsplannen van het totaalproject;*
- *Opmerkingen omtrent de onvolledigheid van de documenten in het openbaar onderzoek: ontbreken van foto's, groenplan, adviezen en visie van de bouwdienst;*
- *Ontbreken van een langetermijnvisie van de stad voor dergelijke inbreidingsprojecten;*
- *Het openbaar onderzoek is te vroeg gestart;*
- *Foutieve melding op de website van de bouwdienst: 3 in plaats van 8 woningen;*
- *Bezorgdheden omtrent de eventuele gevolgen van de verbouwingswerken op de bestaande bebouwing;*
- *Vraag naar behoud van de loods ivm een renovatie-project met moderne woningen;*
- *Vraag naar een milieu-effectenrapportering.*

...

9. Beoordeling.

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

Dit gebied is bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf op voorwaarde dat deze activiteiten om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ertoe voorzien gebied afgezonderd moeten worden, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen en voor agrarische bedrijven. De bedrijven, voorzieningen en inrichtingen zijn maar toegestaan op voorwaarde dat zij met onmiddellijke omgevingen te verenigen zijn.

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

In het project is een weg voorzien op het eigen terrein. De weg sluit aan op de [REDACTED]. De weg vormt voor het project de verbinding naar voormelde gemeenteweg en zal een openbaar karakter verkrijgen.

Artikel 4.3.5.§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt, dat in het geval dat de bouwheer instaat voor zowel het oprichten van de gebouwen, als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

Bij de stad Mechelen werd geïnformeerd naar het dossier met betrekking tot de wegenis- en rioleringswerken.

Op 13 maart 2008 werden twee dossiers bij de stad Mechelen ingediend. Er zijn ook twee aanvraagformulieren gekend. Het ene dossier gaat over 'het aanleggen van wegen en riolering ten behoeve van een woonproject', gekend bij de gemeente als dossiernummer 2008/219. Het andere betreft voorliggend dossier, gekend bij de gemeente als dossiernummer 2008/218.

Op 23 oktober 2009 bracht de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar volgend advies uit over de aanleg van wegen en riolering: "De aanvraag werd ingediend in het kader van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996. Gelet op het feit dat de aanvraag betrekking heeft op het aanleggen van wegen- en rioleringswerken, een terrein dat zal ingelijfd worden bij het openbaar domein, wordt volgens art. 4.7.1 van de Codex binnen de algemene bepalingen bepaald, dat de aanvraag ingediend moet worden in het kader van de bijzondere procedure, aangezien het gaat om handelingen van algemeen belang.

Voor de aanvraag is art. 4.7.26 van de Codex van toepassing: "een vergunning moet binnen de bijzondere procedure afgeleverd worden door, hetzij de Vlaamse Regering, hetzij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar."

Op 11 december 2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen de aanvraag voor de aanleg van wegen en riolering op basis van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Op 3 november 2010 heeft de gemeenteraad het tracé en de technische inrichting van de wegenis goedgekeurd onder de voorwaarden zoals weerhouden door het college van burgemeester en schepenen d.d. 15 oktober 2010.

Op 31 januari 2011 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar een voorwaardelijk gunstige beslissing genomen omtrent de stedenbouwkundige aanvraag voor het aanleggen van wegen en rioleringen ten behoeve van een woonproject.

De voorwaarden gaan hoofdzakelijk over de aan te leggen wegenis. Met betrekking tot de voorziene schuine parking wordt in de vergunning opgelegd dat de 6 parkeerplaatsen verlengd dienen te worden tot 5,05m (in plaats van 4,75m), conform het advies van de lokale politie stad Mechelen dd. 9/08/2010. Bijkomend wordt opgelegd dat de concrete kwalitatieve invulling van de groenstroken dient te worden vastgelegd in een gedetailleerd uitvoeringsplan in samenspraak met de bouwdienst van de stad Mechelen. De vrijgekomen gevels aan de [REDACTED] dienen op een degelijke wijze te worden afgewerkt, in samenspraak met de bouwdienst van de stad Mechelen.

Aangezien het betreffende binnengebied gelegen is in woongebied, kan dit principieel in aanmerking komen om ontwikkeld te worden, op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang komt.

Bij de ontwikkeling van een binnengebied moet gestreefd worden naar een ruimtelijk evenwicht tussen het te ontwikkelen project en de omringende omgeving. Een binnengebied leent zich bij uitstek voor verdichting. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de draagkracht van het gebied en dient deze verdichting op een ruimtelijk verantwoorde manier in de omgeving te worden geïntegreerd.

In voorliggende aanvraag worden in een ruim binnengebied tussen de [REDACTED] en de [REDACTED], op een perceel met een oppervlakte van 1900 m², 25 woongelegenheden gerealiseerd in twee woonblokken, waarvan een blok een appartementsgebouw voor 17 woongelegenheden is.

De twee woonblokken hebben volgende afmetingen: 43,6x15m en 50,50x15m en bestaan uit twee bouwlagen met een terugliggende tweede verdieping onder plat dak. Bij de woningen is er deels een schuin dak. Er worden gelijkvloerse terrassen gerealiseerd, 6 extra parkeerplaatsen en er is een nieuw aan te leggen weg van aan de [REDACTED].

Naast de bebouwingsgraad, zoals hierboven is aangehaald, bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving. Het appartementsgebouw heeft een dakhoogte van ca. 9 m. Het andere woonblok heeft een dakhoogte van 8,60 m. Bij beide gebouwen worden drie bouwlagen gerealiseerd.

De omgeving wordt gekenmerkt door voornamelijk gesloten bebouwing met een of twee verdiepingen en schuin dak.

De voorgestelde nieuwbouw is wat opbouw betreft vergelijkbaar met de bestaande bebouwing. Er wordt een tuinstrook met voldoende diepte voorzien.

In het beroepschrift wordt benadrukt dat het project, na bespreking, meermaals werd aangepast aan de gestelde eisen, o.a. wat architectuur, dakvorm, parkeerplaatsen betreft. Hoewel het ontwerp een ruime perceelsbezetting beoogt, kan volgens de deputatie niet worden gesteld dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt. De bezwaren van de omwonenden ter zake worden niet weerhouden.

De deputatie is van oordeel dat de architectuur van het project inpasbaar is op deze locatie.

In verband met het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van de Vlaamse Overheid en bepaalde bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek wordt vermeld dat beroeper betwist dat er zich op het perceel hoogstammige bomen bevinden. De populieren die op de perceelsgrens staan aan de rechterzijde van het eigendom, behoren toe aan de buurman.

De deputatie oordeelt dat de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt. De adviezen van 30 april 2008 van de Brandweer van Mechelen en van 6 mei 2008 van de NMBS dienen te worden nageleefd.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het gemeentebestuur van Mechelen, noch de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar na het indienen van het dossier voor de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning melding hebben gemaakt van onvolledigheid.

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

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

Gelet op de voorwaardelijk gunstige beslissing met betrekking tot de aanleg van de weg, oordeelt de deputatie dat het project voor vergunning in aanmerking komt.

Algemene conclusie:

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming en met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

De adviezen van 30 april 2008 van de Brandweer van Mechelen en van 6 mei 2008 van de NMBS dienen te worden nageleefd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

De [REDACTED] heeft met een op 9 maart 2011 ter post aangetekende zending een beroep tot schorsing en vernietiging ingesteld tegen de samenhangende stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis en rioleringen verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 1011/0663/SA/2/0722. [REDACTED] heeft het rolrecht niet tijdig betaald, hetgeen is vastgesteld bij arrest van 2 augustus 2011 met nummer A/4.8.18/2011/0059.

De verzoekende partij heeft met een op 11 maart 2011 ter post aangetekende zending een beroep tot vernietiging ingediend tegen de samenhangende stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis en de riolering verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Deze zaak is bij de Raad bekend onder het nummer 1011/0664/A/2/0585.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partij is een derde belanghebbende. De bestreden beslissing diende aan haar niet betekend te worden. Zij kon er pas kennis van nemen door de aanplakking van de beslissing op het terrein. De beroepstermijn van de verzoekende partij begint, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO, dan ook pas te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De bestreden beslissing werd, zoals blijkt uit de stukken van het dossier, aangeplakt op 3 mei 2011.

Het door de verzoekende partij ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 30 mei 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij beroept zich als derde belanghebbende op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO en omschrijft haar belang als volgt:

“ ...

De eigendom van verzoekende partij paalt onmiddellijk aan het bouwterrein ten noordoosten (zie stuk 7, aanduiding eigendom verzoekende partij op kadastraal plan en stuk 8, eigendomsattest en stuk 9, getuigschrift van woonst).

Verzoekende partij kijkt thans vanuit zijn woning en tuin uit op een waardevolle groene zone die een buffer vormt tussen de dichtbebouwde ■■■■ en de ■■■■ (zie stuk 13, luchtfoto).

Bij de realisatie van het totaalproject zal verzoekende partij uitkijken op een massale muur van 8 gekoppelde woningen met een totale lengte van 43,60 meter en een totale hoogte van 8,60 meter, die op amper 10 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant. Het is duidelijk dat verzoekende partij ernstige zichthinder zal ondervinden, evenals onaanvaardbare aantasting van zijn privacy gelet op de zeer grote raampartijen in de achtergevels van de voorziene rijwoningen.

Het totaalproject voorziet daarenboven in een tweede bouwblok met 17 appartementen met grote terrassen langs voor- en achterzijde voor de appartementen van de tweede verdieping.

In totaal worden er 32 parkingplaatsen voorzien op eigen terrein (bij de woningen en onder de appartementen) en 8 langs de nieuw aan te leggen wegenis die wordt ingelijfd in het openbaar domein. Verzoekende partij zal door de aanleg van de wegenis en het gebruik van de wegenis van de nieuwe bewoners ook geluids- en verkeershinder ondervinden.

...”

De verwerende partij is van oordeel dat de verzoekende partij niet aantoonbaar dat zij over het vereiste belang beschikt in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, aangezien er geen sprake is van enige hinder en/of nadelen. Zij verduidelijkt dit als volgt:

“ ...

“De Raad is van oordeel dat het loutere nabuurschap op zich niet volstaat om de verzoekende partijen het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.”

Het argument dat er zichthinder zou zijn en bijgevolg een onaanvaardbare aantasting van de privacy van verzoeker wordt niet aangetoond.

Vooreerst stelde uw Raad meermaals:

“De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op rust en stilte. Hun eigendom is gelegen in een woongebied. Het bestreden project ligt eveneens in een woongebied. De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan dergelijke zones. Het feit dat het bouwperceel momenteel een graszone is en derhalve gekenmerkt wordt door een relatieve rust en stilte betekent voor de verzoekende partijen geen garantie naar de toekomst.”

In casu betreft het een binnengebied van de stad Mechelen, eveneens gelegen in woongebied volgens het gewestplan (stuk 26, p. 7), zodat de grenzen inzake privacy en inkijk niet geacht worden overschreden te zijn, louter omwille van het feit dat er een

woonblok wordt ingeplant op 10m van de perceelgrens van het eigendom van verzoekende partij. Ook het feit dat verzoekende partij thans uitkijkt op een groene zone schept, aldus uw Raad, geen garanties voor de toekomst.

Bovendien blijkt uit de situering van het plangebied dat enkel de achterzijde van de 8 rijwoningen, met tuin van 10 m, grenzen aan de tuin van de woning van verzoekende partij die eveneens op een 10m kan geschat worden, én dat op het plan wordt aangegeven dat de bestaande bomen op de perceelgrens in de nieuwe situatie ook behouden blijven. (stuk 2, plan 1/5 + stuk 3). Van enige buitensporige schending van privacy is dan ook geen sprake. Het betreft een situatie die als normaal en aanvaardbaar kan beschouwd worden in een dergelijk binnengebied.

Ten slotte claimt verzoekende partij nog dat door de aanleg en het gebruik van de wegenis er ook “geluids- en verkeershinder” zal worden ondervonden, zonder dat dit nader wordt toegelicht.

Opnieuw moet erop gewezen worden dat dit tot de gebruikelijke “hinder” behoort in een stedelijk gebied.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad stelt vooreerst dat de verwerende partij haar exceptie over het belang baseert op een standpunt van de Raad destijds ingenomen omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Het belang, zoals de in artikel 4.8.16, §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, kan niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO.

Niettemin is de Raad, samen met de verwerende partij, van oordeel dat het loutere nabuurschap, dan wel de beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot aanpalende en bebouwde percelen, op zich niet zonder meer kan volstaan om de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep te verschaffen.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partij zich bijkomend beroept op zichthinder, aantasting van de privacy en geluids- en verkeershinder ter staving van haar “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen”.

2.

Wat betreft de ingeroepen geluids- en verkeershinder, stelt de Raad vast dat dit enerzijds betrekking heeft op de stedenbouwkundige vergunning over de wegenis en de riolering verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 31 januari 2011. Dit betreft de bestreden beslissing in het samenhangende dossier en niet de onderhavige bestreden beslissing. Nochtans is de Raad van oordeel dat er ook sprake is van een causaal verband tussen beide, aangezien uit verschillende stukken van het administratief dossier immers blijkt – al dan niet impliciet – dat de wegenis onlosmakelijk verbonden is met het bouwproject.

In het bijzonder betreft dit het advies van de bouwdienst van de stad Mechelen waarvan de conclusie wordt weergegeven in de vergunningsbeslissing van 31 januari 2011 van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (expliciet) en het advies van de gewestelijke

stedenbouwkundige ambtenaar van 23 oktober 2009 zelf (impliciet). Zij stellen immers respectievelijk *“een wegenis in een binnengebied zonder duidelijk totaalbeeld kan niet worden vergund”* en *“een duidelijke en actuele totaalvisie van het hele bouwblok is noodzakelijk vooraleer een klein gedeelte van het binnengebied kan ontwikkeld worden”*.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij de geluids- en verkeershinder voldoende aannemelijk maakt. De voorliggende aanvraag betreft immers onder meer ook de aanleg van veertig parkeerplaatsen. Dit gegeven op zich veronderstelt een grote verkeerstrafiek.

3.

Wat betreft de vermeende gezichtshinder en de aantasting van de privacy, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij als eigenaar en bewoner (stukken 8 en 9 dossier verzoekende partij) van het naastliggende pand rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De aard en de omvang van deze hinder en nadelen worden voldoende concreet omschreven, en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

De door de verzoekende partij opgesomde mogelijke hinder en nadelen is voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikt dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

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

“ ...

De eigendom van verzoekende partij paalt onmiddellijk aan het bouwterrein ten noordoosten (zie stuk 7, aanduiding eigendom verzoekende partij op kadastraal plan en stuk 8, eigendomsattest en stuk 9, getuigschrift van woonst).

Verzoekende partij kijkt thans vanuit zijn woning en tuin uit op een waardevolle groene zone die een groene buffer vormt tussen de [REDACTED] en de [REDACTED] en die een meerwaarde biedt voor de bewoning in de buurt (zie stuk 13, luchtfoto). Zo goed als alle bestaande vegetatie zal verwijderd moeten worden voor de bouw van de 8 rijwoningen en het appartementsgebouw.

Dit blijkt uitdrukkelijk uit het ongunstig advies van de Dienst Natuur- en groenontwikkeling van de stad Mechelen dd. 29 juli 2008 uitgebracht in eerste aanleg (stuk 25):

...

Bij de realisatie van het totaalproject zal deze groene zone volledig plaats moeten ruimen voor de oprichting van de twee woonblokken, waarbij - zoals door verschillende adviesinstanties werd opgemerkt - geen kwalitatieve invulling wordt voorzien voor de resterende open ruimte.

Het is duidelijk dat verzoekende partij ernstige zichthinder zal ondervinden. Verzoekende partij heeft vanuit zijn tuin, terras en woning (bureau) rechtstreeks zicht op het bouwterrein.

Verzoekende partij zal bij realisatie van het project uitkijken op een massale muur van 8 gekoppelde woningen met een totale lengte van 43,60 meter en een totale hoogte van 8,60 meter, die op amper 10 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant.

Hij zal zodoende dus ernstige zichthinder lijden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Tevens zal de privacy van verzoekende partij op ernstige wijze worden aangetast, gelet op de zeer grote raam partijen in de achtergevels van de voorziene rijwoningen en de grote dakramen in het schuin dak (derde bouwlaag). Het totaalproject voorziet daarenboven in een tweede bouwblok met 17 appartementen, met een nokhoogte van ca. 9 meter met grote terrassen langs de voor- en achterzijde voor de appartementen van de 2de verdieping.

In totaal worden er 32 parkingplaatsen voorzien op eigen terrein (8 in de woningen en 24 onder de appartementen) en 8 langs de nieuw aan te leggen wegenis die beweerdelijk zal worden ingelijfd in het openbaar domein. Verzoekende partij zal door de aanleg van de wegenis en het gebruik van de wegenis van de nieuwe bewoners - veelal twee wagens per gezin - ook ernstige verkeers- en geluidshinder ondervinden.

Er kan niet beweerd worden dat verzoekende partij deze ernstige nadelen maar moet ondergaan om reden dat het gebied ingekleurd is in woongebied. Verzoekende partij verzet zich immers niet tegen een bebouwing conform de planbestemming in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening. Het thans voorziene project is evenwel gelet op de te grote schaal, de overdreven bebouwingsdichtheid en terreinbezetting niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Daarbij moet verwezen worden naar het ongunstig advies van de PSA van 30 april 2009 waarin de PSA uitdrukkelijk heeft gesteld dat het inplanten van dergelijke grote woonblokken in een binnengebied en de sterk verhoogde dynamiek die hiermee gepaard gaat "aanzienlijke overlast veroorzaakt voor de aanpalenden" (stuk 23).

Het is dus duidelijk dat verzoekende partij een ernstig nadeel zal ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

...

De verwerende partij antwoordt vooreerst hierop dat er geen vrees hoeft te zijn voor abnormale inkijk of schending van de privacy en stelt dit als volgt:

“ ...

In casu betreft het een binnengebied van de stad Mechelen, eveneens gelegen in woongebied volgens het gewestplan (stuk 26, p. 7), zodat de grenzen inzake privacy en inkijk niet geacht worden overschreden te zijn, louter omwille van het feit dat er een woonblok wordt ingeplant op 10 m van de perceelgrens van het eigendom van verzoekende partij.

Bovendien blijkt uit de situering van het plangebied dat enkel de achterzijde van de 8 rijwoningen met tuin van 10 m grenzen, aan de tuin van de woning van verzoekende partij die eveneens op een 10m kan geschat wordt, én dat op het plan wordt aangegeven dat de bestaande bomen op de perceelgrens behouden blijven. (stuk 2, plan 1/5 + stuk 3). Van enige buitensporige schending van privacy is dan ook geen sprake. Het betreft een situatie die als normaal en aanvaardbaar kan beschouwd worden in een dergelijk binnengebied.

Ten slotte benadrukt de bestreden beslissing eveneens (stuk 26, p. 9):

“Er wordt een tuinstrook met voldoende diepte voorzien”

...”

De verwerende partij stelt vervolgens dat de verzoekende partij nalaat om de ernst van het nadeel van het uitzicht voldoende concreet weer te geven en formuleert dit volgt:

“ ...

Ten aanzien van het advies van de stedelijke dienst natuur- en ontwikkeling d.d. 29 juli 2008 (stuk 9), (...), moet benadrukt worden dat er geenszins sprake is van een “waardevolle groene zone” zoals verzoekende partij stelt.

In het advies van het agentschap wordt immers bevestigd (stuk 12):

“Op basis van luchtfoto's stellen we vast dat het perceel deels een tuin betreft. Het bosdecreet is niet van toepassing in dergelijke gevallen. De opmaak van een groenplan waar duidelijk vermeld wordt welke hoogstammige bomen gerooid dienen te worden is onontbeerlijk”

In de bestreden beslissing werd evenwel opgenomen (stuk 26, p. 9):

“de aanvrager betwist dat er zich op het perceel hoogstammige bomen bevinden.”

De aanvrager heeft dit aangetoond door in de beroepsprocedure een beschrijving van de vegetatie op het terrein bij te voegen. (stuk 24, B9)

In dat opzicht moet het verdwijnen van het “groene uitzicht” dan ook gerelativeerd worden. (...)

...”

De verwerende partij stelt tenslotte wat betreft de geluids- en verkeershinder dat er geen bewijs geleverd wordt van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel wegens gebrek aan causaal verband. Zij stelt dat deze eventuele hinder niet voort vloeit uit de bestreden beslissing, maar uit de vergunningsbeslissing omtrent het wegtracé.

Beoordeling door de Raad

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

Dit betekent dat de Raad slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont:

- a. dat zij bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, wat inhoudt dat zij de aard en de omvang van het te verwachten nadeel *in concreto* dient aan te duiden;
- b. en dat dit nadeel moeilijk herstelbaar is.

Dit alles moeten de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken. Met later bijgebrachte feiten of stukken kan, gelet op artikel 4.8.22 VCRO, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienend ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan 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 partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

Volgende elementen roept de verzoekende partij in als zijnde een moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- zichthinder wegens het verdwijnen van een waardevolle groene zone en het uitkijken op een massale muur tengevolge van het oprichten van een woonblok met rijwoningen;
- aantasting van de privacy wegens de aanwezigheid van grote raampartijen, dakramen in een schuin dak en terrassen;
- geluids- en verkeershinder wegens de aanleg van parkeerplaatsen en de aanleg en gebruik van nieuwe wegenis.

1.

Wat betreft de ingeroepen zichthinder en het verdwijnen van een waardevolle groene zone in het bijzonder, stelt de Raad vast dat de eigendom van de verzoekende partij grenst aan het deel van perceel met de huidige relatief talrijke vegetatie waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Verder stelt de Raad vast dat de stedelijke Dienst Natuur- en Groenontwikkeling in haar advies het perceel bestempelt als ‘een waardevolle groenzone’, terwijl het Agentschap Natuur en Bos uitdrukkelijk stelt dat het geen bos betreft en het deel van het perceel dat vegetatie bevat, aanmerkt als ‘een tuin’ zonder meer.

Uit de vergelijking van het inplantingsplan met de bestaande toestand en het inrichtingsplan met de nieuwe toestand (plan 1/5), blijkt enerzijds dat nagenoeg alle bestaande vegetatie zal verdwijnen. Anderzijds, samen met de verwerende partij, stelt de Raad vast dat de (hoogstammige) bomen die zich bevinden op de perceelgrens tussen de tuin van de verzoekende partij en het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, behouden zullen blijven. Bijgevolg is het verlies van het zicht op de huidige groene zone in zekere mate beperkt aangezien dit zicht nu reeds wordt tegengehouden door de bomen op de perceelsgrens die behouden blijven.

Bovendien wenst de Raad op te merken dat de verzoekende partij niet aan de hand van concrete gegevens aannemelijk maakt dat het uitzicht dat zij heeft en dreigt te verliezen door de vergunde bouwwerken, dermate uniek en waardevol is dat het verlies als een ernstig nadeel kan worden beschouwd. Daartegenover staat dat de verwerende partij aan de hand van fotomateriaal duidelijk maakt dat het binnengebied begroeid is met veel groen maar evenzeer is het duidelijk dat het meer weg heeft van een wildernis dan van een goed onderhouden tuin. Ongeacht de vraag of de vergunde bouwwerken de stedenbouwkundige voorschriften eerbiedigen kan de verzoekende partij niet redelijkerwijze het ongeschonden behoud van het uitzicht op deze verwilderde tuin verwachten, gelet op de locatie binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Mechelen en het feit dat dit gebied, wat niet betwist wordt, voor een inbreidingsproject in aanmerking komt.

Daarom is de Raad van oordeel dat er geen sprake is van ernstige zichthinder in zoverre dit voortvloeit uit het gedeeltelijk verdwijnen van de vegetatie in het binnengebied.

2.

Wat betreft de ingeroepen zichthinder en het uitkijken op de massale muur tengevolge van het oprichten van een woonblok met rijwoningen in het bijzonder, stelt de Raad vast dat de woonblok met de rijwoningen wordt ingeplant op ongeveer 10m van de perceelgrens en dat de omvang van een woonblok met een lengte van 43,60m en een hoogte van 8,60 meter niet gering is.

Anderzijds wenst de Raad op te merken dat het geen loutere muur betreft, maar een achtergevel bestaande uit hoofdzakelijk relatief grote raampartijen wat betreft het gelijkvloers en de eerste verdieping en relatief kleine ramen met betrekking tot het hellend dak. Bovendien is het uitkijken op een muur, laat staan een achtergevel van een andere woning, in een middelgrote stad, zoals Mechelen, niet uitzonderlijk.

Tenslotte stelt de Raad vast dat de verzoekende partij wel een plan heeft meegedeeld waaruit de oriëntatie en ligging van haar woning en tuin ten opzichte van het andere perceel blijkt, zijnde het kadastraal plan, maar weliswaar zonder plannen waaruit de indeling en inrichting blijkt van haar woning of tuin. De bijgebrachte luchtfoto (stuk 13) is evenwel van een te kleine schaal om dit na te gaan, minstens voor de woning. Bijgevolg bevindt de Raad zich in de onmogelijkheid om het effectieve zicht vanuit de tuin, het terras en de woning (bureau) te onderzoeken ten opzichte van de tuin en de vergunde constructies, zijnde de twee woonblokken.

Op basis van bovenstaande vaststellingen is de Raad van oordeel dat er geen sprake is van ernstige zichthinder in zoverre dit voortvloeit uit het uitkijken op de achtergevel van een andere woonblok in de toekomst.

3.

Wat betreft de aantasting van de privacy wegens de aanwezigheid van grote raampartijen, dakramen in een schuin dak en terrassen, stelt de Raad vast dat de eigendom van de verzoekende partij gelegen is in voor woningbouw bestemd gebied volgens het gewestplan. In dergelijk gebied moet een normale mate van tolerantie verwacht worden wat betreft de privacy, in het bijzonder inzake de ontwikkeling van binnengebieden.

Verder stelt de Raad vast dat de achtergevel van de woonblok met rijwoningen enkel grote raampartijen bevat op het gelijkvloers en de eerste verdieping; dit in tegenstelling tot de raamdaken van het hellend dak dat relatief kleine glaspartijen bevat ten opzichte van de gehele oppervlakte van het dak en de glaspartijen van het gelijkvloers en de eerste verdieping.

Bovendien stelt de Raad vast dat enkel de achtergevel van de woonblok met de rijwoningen rechtstreeks uitgaat op de eigendom van de verzoekende partij. De woonblok met de appartementen daarentegen staat ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij dwars op het perceel, zodat deze enkel met de linkse zijgevel gericht staat naar het perceel van de verzoekende partij. De omstandigheid dat de terrassen gedeeltelijk doorlopen tot op de betreffende zijgevel is irrelevant, aangezien de woonblok met de rijwoningen het zicht van op de terrassen blokkeert. Beide woonblokken hebben immers nagenoeg dezelfde hoogte, respectievelijk 8,60m en 8,95m. Bovendien bevinden de terrassen zich slechts op de tweede verdieping en dus niet op het dak.

Tenslotte blijkt uit de plannen dat er sprake is van een tuinstrook van ongeveer 10 meter tussen de woonblok met de rijwoningen tot aan de perceelsgrens van de verzoekende partij. Zoals eerder toegelicht, blijft de bestaande vegetatie op de perceelsgrens behouden en deelt de verzoekende partij geen plannen mee waaruit de indeling en inrichting van de eigen woning en tuin kan worden afgeleid. Zodoende toont de verzoekende partij niet aan dat een afstand van ongeveer 10 meter, samen met de voorziene en reeds bestaande groenaanplanting en ongeveer 20 meter tot aan haar woning, want de tuin van de verzoekende partij is ook ongeveer 10 meter, niet voldoende zou zijn om een normale vorm van privacy te garanderen. De omstandigheid dat de achtergevel van de woonblok met de rijwoningen grote glaspartijen bevat, doet geen afbreuk aan deze zienswijze van de Raad.

Bijgevolg is de Raad van oordeel dat er geen sprake is van een ernstige aantasting van de privacy.

4.

Wat betreft de ingeroepen geluids- en verkeershinder wegens de aanleg van parkeerplaatsen en de aanleg en gebruik van nieuwe wegen, wenst de Raad vooreerst te verwijzen naar onderdeel 'IV. B.' waar werd vastgesteld dat, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, er wel sprake is van een rechtstreeks causaal verband tussen de bestreden beslissing en eventuele geluids- en verkeershinder, aangezien beide vergunningsbeslissingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. De woningen moeten immers bereikbaar zijn.

De Raad is echter van oordeel dat de verzoekende partij nalaat, in het bijzonder voor wat de door de haar voortgebrachte stukken betreft, de ingeroepen verkeers- en geluidshinder voldoende aannemelijk te maken.

Het loutere feit dat veertig parkeerplaatsen en een doorgangsweg worden aangelegd, brengt immers als zodanig geen ernstige verkeers- en geluidshinder met zich mee. Bovendien is de stelling dat de nieuwe bewoners meestal twee wagens per gezin bezitten een loutere hypothese.

Verder stelt de Raad vast dat het betreffende perceel reeds bebouwd is met een opslagplaats die enerzijds aan de andere kant van het perceel staat ingeplant ten opzichte van de eigendom van de verzoekende partij en anderzijds wordt gesloopt en vervangen door de twee woonblokken die weliswaar dieper op het perceel worden ingeplant en die de aanleg van parkeerplaatsen en een doorgangsweg met zich meebrengen.

De parkeerplaatsen betreffen grotendeels garages, meer bepaald 32 van de 40:

- 8 inpandige garages bij de woonblok met de rijwoningen;
- 24 parkeerplaatsen in de ondergrondse parking bij de woonblok met de appartementen bereikbaar via een garagelift.

De verzoekende partij lijkt geen geluids- en verkeershinder af te leiden uit de aanwezigheid van de twee fietsenbergsplaatsen; eveneens voorzien in de ondergrondse garage.

De verzoekende partij geeft echter op geen enkel moment aan waar de ingangen van deze parkeerplaatsen zich situeren.

Na onderzoek van de plannen, stelt de Raad vast dat deze zich, wat betreft de woonblok met de rijwoningen, bevinden aan de voorgevel, terwijl het perceel van de verzoekende partij zich aan de andere kant van de woonblok bevindt, namelijk de achtergevel. Wat de woonblok met de appartementen betreft, situeert de ingang van de ondergrondse parking, met name de garagelift, zich op de hoek van voorgevel met de linker zijgevel. Zoals eerder aangegeven, bevindt de woonblok met de rijwoningen zich echter tussen de woonblok met de appartementen en de eigendom van de verzoekende partij. Met andere woorden fungeert de woonblok met de rijwoningen als een soort van buffer in de zin van een geluidsscherm.

Wat betreft de doorgangsweg, stelt de Raad, samen met de verzoekende partij vast, dat deze niet wordt aangelegd op het betrokken perceel zelf. Nochtans wordt de doorgangsweg aangelegd aan de andere kant van het inbreidingsgebied ten opzichte van de ligging van de woning van de verzoekende partij. Bijgevolg is de hinder uitgaande van de acht parkeerplaatsen langs deze doorgangsweg zeer gering tot nihil. Bovendien leidt de positie van de doorgangsweg ertoe dat het perceel wordt ontsloten via de [REDACTED] en niet de [REDACTED] waar de verzoekende partij woont, zodat de Raad niet inziet hoe de aanleg en het gebruik van de nieuwe wegenis ook in de context van ontsluiting tot ernstige geluids- en verkeershinder kan leiden. De omstandigheid dat de doorgangsweg wordt aangelegd in een soort van 'L-vorm' doet geen afbreuk aan deze zienswijze van de Raad.

Met andere woorden geeft de verzoekende partij niet aan in welke mate, minstens niet *in concreto*, deze verandering, namelijk de overgang van opslagplaats naar woonblokken met inbegrip van de aanleg van parkeerplaatsen en een doorgangsweg, tot meer verkeers- en geluidshinder zal leiden.

5.

In zoverre de verzoekende partij het moeilijk te herstellen nadeel afleidt uit de manifeste onwettigheid van de bestreden beslissing, en meer in het bijzonder wat betreft de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wegens de te grote schaal, de overdreven bebouwingsdichtheid en terreinbezetting, stelt de Raad vast dat de verzoekende partij reeds alludeert op de door haar ingeroepen middelen. De Raad meent dat de mogelijke onwettigheid op zich niet kan worden beschouwd als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard van die onwettigheid, levert met andere woorden op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat voldoende

ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

De verwijzing naar het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 30 april 2009 stellend dat het inplanten van dergelijke grote woonblokken in een binnengebied en de sterk verhoogde dynamiek die hiermee gepaard gaan “aanzienlijke overlast veroorzaakt voor de aanpalenden”, doet geen afbreuk aan deze zienswijze van de Raad.

6.

De Raad is van oordeel dat er geen ernstig persoonlijk nadeel in hoofde van de verzoekende partij is aangetoond. Nu er geen ernstig nadeel is, is er geen noodzaak om het moeilijk te herstellen karakter ervan te onderzoeken.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien in het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 oktober 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Eddie CLYBOUW

Hilde LIEVENS