

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0219 van 17 september 2013
in de zaak 1213/0172/SA/3/0275

In zake:

de heer **Pierre KENNES**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joris LAGEY
kantoor houdende te 2020 Antwerpen, Camille Huysmanslaan 84
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

1. de nv **CORES DEVELOPMENT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

2. de heer **Nick VAN HEE**
3. mevrouw **Miriam DE MAEYER**
4. de heer **Fred CREMERS**
5. mevrouw **Myriam SCHOETERS**
6. de heer **Dirk CATOOR**
7. de heer **André VANDIJCK**
8. de heer **Jan VERHAEGE**
9. de heer **Piet VERNIMMEN**
10. de heer **Roland SMEETS**
11. de heer **Luc SMEETS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Joris LAGEY
kantoor houdende te 2020 Antwerpen, Camille Huysmanslaan 84
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 januari 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 11 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hove van 4 juni 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend overeenkomstig de in graad van beroep bijgebrachte plannen voor het bouwen van 40 dienstenresidenties.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2540 Hove, Mortselsesteenweg 78 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 137C2, 137D2, 137H2, 137X, 138K en 159H.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 3 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Joris LAGEY die verschijnt voor de verzoekende partij en voor de tweede tot en met de elfde tussenkomende partij, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Katrien VERGAUWEN die loco advocaten Yves LOIX en Karolien BULKMANS verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

1.

De nv CORES DEVELOPMENT verzoekt met een aangetekende brief van 26 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 april 2013 de eerste tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.

De heer Nick VAN HEE, mevrouw Miriam DE MAEYER, de heer Fred CREMERS, mevrouw Myriam SCHOETERS, de heer Dirk CATOOR, de heer André VANDIJCK, de heer Jan VERHAEGE, de heer Piet VERNIMMEN, de heer Roland SMEETS en de heer Luc SMEETS verzoeken met een aangetekende brief van 14 maart 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 9 april 2013 de overige tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 22 maart 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 40 dienstenresidenties”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’ gelegen in woongebied en parkgebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009. De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 april 2012 tot en met 9 mei 2012, worden 54 bezwaarschriften en 3 petitie's ingediend door ondermeer de verzoekende partij en de tweede tot elfde tussenkomende partij.

De gewestelijke brandweer van Edegem brengt op 28 maart 2012 een ongunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 4 april 2012 een ongunstig advies uit. Na een gewijzigd inplantingsplan toegestuurd te hebben gekregen, hervormt het Agentschap op 26 april 2012 dit advies naar een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hove weigert op 4 juni 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

De bezwaren kunnen als volgt samengevat en behandeld worden:

1. Het uitzicht van de schob{ op het park zal vervangen worden door een uitzicht op twee blokken van 13 m hoog en +/- 100m lang op 6 m van de perceelsgrens. Hierdoor verliest de school haar groen karakter.

Behandeling: Het betrokken terrein is gelegen in woongebied en maakt geen deel uit van het schooldomein. Er kan niet gesteld worden dat de school een groen karakter heeft omwille van de ligging naast een parkgebied.

2. Aangezien het gebouw zo hoog is en zo dicht bij de klaslokalen, zullen de leerlingen

snel afgeleid worden van bewoners die op terrassen zitten

Behandeling: Deze opmerking is terecht. Een visuele groene afscherming is gewenst. Een groenscherm van 2 à 3 meter hoogte is echter onvoldoende om de 2 gebouwen visueel af te schermen.

3. Vanuit oogpunt van verkeersveiligheid is het onverantwoord om naast de toegang van de school een extra toevoer van verkeer van een 70-tal wagens toe te laten, gezien de bestaande verkeersproblematiek van de Mortselsesteenweg. De dienstenresidenties zullen nog voor meer extra verkeer zorgen daar verschillende diensten (dokters, bezoekers,...) de ingang zullen gebruiken.

Behandeling: De heraanleg van de Mortselsesteenweg en de schooluitrit zal bijdragen tot een grotere verkeersveiligheid en -leefbaarheid. De aanvraag moet aangevuld worden met een mobiliteitsnota waaruit de verwachte verkeerstoename en de verwachte parkeerbehoefte moet blijken. Dit zowel voor de bewoners van de appartementen als de werknemers en bezoekers van het dienstencentrum.

4. De toegangsweg en de inrit naar de ondergrondse parking zijn gelegen in parkgebied, wat in tegenstrijd is met het gewestplan. De bomen en andere aanplantingen zullen hieronder lijden.

Behandeling: De inrit tot de ondergrondse parking ligt voor het grootste gedeelte in woongebied. De aanleg van wegenis in parkgebied is niet in tegenstrijd met het gewestplan. De aanleg van wegenis is immers bestemmingsongevoelig.

5. De school verwacht reclamaties van de bewoners van de dienstenresidenties over mogelijke geluidshinder van de school (belsignalen, activiteiten in de school,...) De inplanting van de dienstenresidenties is dus slecht gekozen.

Behandeling: Een school en dienstenresidenties zijn functies die thuishoren in de dorpskern en die naast elkaar moeten kunnen bestaan.

6. De bekendmaking van het openbaar onderzoek op terrein is niet reglementair doordat de bekendmaking werd uitgehangen gedurende de werken in de Mortselsesteenweg, op het moment dat de straat zo goed als ontoegankelijk was voor wagens, fietsen en voetgangers. De bezwaarindiener gaat er vanuit dat vele ouders niet op de hoogte zijn van de aanvraag. De procedure tot bekendmaking is dus niet reglementair.

Behandeling: De aanplakking op terrein is gebeurd conform de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over de aanvragen van stedenbouwkundige vergunningen.

7. Het voorzien van deze gebouwen in één van de laatste groene longen van Hove is totaal onaanvaardbaar.

Behandeling: De aanvraag is gesitueerd in woongebied volgens het gewestplan. De betreffende gronden komen in aanmerking voor bebouwing.

8. De geplande gebouwen bevinden zich in de residentiële villawijk Bloemenwijk en moeten zich dus ook richten aan de morfologie van deze wijk. De gebouwen met een hoogte van +1- 13 m en een totale lengte van +1- 100m kunnen niet afgeschermd worden door groen en passen niet in deze wijk. De moderne architectuur met een rechte achtergevel van 4 bouwlagen past niet in een landelijke zone grenzend aan een parkzone.

Behandeling: De geplande gebouwen bevinden zich in de dorpskern van Hove waar gebouwd kan worden met hoge dichtheden en waar ook hoogbouw onder de vorm van appartementen moet mogelijk zijn.

De bouwprofielen en de hoogte van de aanpalende schoolgebouwen is niet weergegeven op de bouwplannen. In het bouwdoossier ontbreken ook foto's van de schoolgebouwen. Het bouwdoossier geeft aldus geen duidelijk beeld van de schaal van de aanpalende bebouwing. Op basis van de bouwplannen in het gemeentelijk archief kon de hoogte van de aanpalende bebouwing bepaald worden, nl. 7,8m voor het oostelijk gelegen schoolgebouw, 7,5 m voor het westelijk gelegen schoolgebouw en +1-

4m voor de zuidelijk gelegen schoolgebouwen. Omwille van de situering van de 2 gebouwen met een hoogte van 13m, op een afstand van 13 meter van de lagere schoolgebouwen, kan gesteld worden dat deze nieuwe gebouwen niet op schaal van de aanwezige bebouwing zijn.

De bebouwing moet meer afgestemd worden op de bebouwing van de school voor wat betreft de bouwhoogte.

9. De gebouwen worden in een tweede bouwlijn gebouwd ten opzichte van de kasteelvilla van Hortensia wat niet toegelaten is.

Behandeling: De gronden waarop het bouwproject wordt gerealiseerd maakt één geheel uit met de gronden van het Hortensiahof en is bovendien eigendom van één en dezelfde instantie. Het Hortensiahof zal later fungeren als dienstencentrum voor de dienstenresidenties. Vermits de gronden en gebouwen deel uitmaken van een parkdomein, kan hier niet gesproken worden van een tweede bouwlijn.

10. Enerzijds wordt er gesproken over "dienstenresidenties" en anderzijds zijn er verschillende appartementen voorzien met 3 slaapkamers en 74 staanplaatsen voor wagens wat ongeveer overeenkomt met een 2-tal staanplaatsen per appartement. Er wordt vermoed dat de omschrijving dienstenresidenties gebruikt wordt om de gemeente Hove om de tuin te leiden.

Behandeling: De term dienstenresidentie is een vrij algemene term die in de beschrijvende nota niet omschreven wordt. De aanvraag spreekt zich niet uit over de bestemming seniorenwoning of luxe-appartement. Als het project bestemd wordt voor senioren, waarom dan appartementen voorzien met 3 slaapkamers?

11. Hove mag geen gemeente worden waar alle nieuwe gebouwen "hoogbouw" zijn, zeker niet buiten de dorpskern. Hoogbouw kan nog enkel voorzien worden in de dorpskern (as Kapelstraat-Boechoutsesteenweg)

Behandeling: Het bouwproject is gelegen in de kern van Hove waar hoogbouw moet mogelijk zijn.

12. De geplande gebouwen hebben een grote impact op de privacy van de bewoners van de Van Lindenstraat. De nieuwe gebouwen met een hoogte van 13 m komen 30 m dicht bij de woningen van de Van Lindenstraat dan de schoolgebouwen. De terrassen aan de slaapkamers geven uitzicht op de tuinen van de woningen in de Van Lindenstraat. Bovendien zijn ze gericht naar het noorden en hebben bijgevolg weinig nut. Door de vermindering van de privacy zal ook de waarde van de woningen verminderen.

Behandeling: De geplande schoolgebouwen komen op +/- 50 à 60 meter te staan van de 2 woningen op het einde van het doodlopende gedeelte van de L. Van Lindenstraat, en op +/- 30 m van de tuinen van deze woningen.

In het domein Frijthout werden gebouwen met hetzelfde gabariet vergund op +/- 42 m van de bestaande woningen in de L. Van Lindenstraat en op 37 m van hun tuinen. Inkijk in woningen en tuinen kan in een verstedelijkte omgeving niet volledig uitgesloten worden. De waardevermindering van de woningen is geen stedenbouwkundig argument en kan niet in rekening gebracht worden.

13. Vermits een gedeelte van het Hortensiahof publiek wordt gemaakt en er een fietspad wordt gerealiseerd tussen de Mortselsesteenweg en Frijthout, achter de tuin van de woningen in de Van Lindenstraat, zal dit de privacy verminderen en voor overlast zorgen.

Behandeling: Het dossier bevat geen sluitende garantie dat de openbare voetweg door het park zal aangelegd worden.

In stedelijke gebieden kan omwille van de concentratie van functies de privacy niet steeds voor 100% gegarandeerd worden.

14. Vanwege de onderwijsinrichtingen zusters der christelijke scholen zijn volgende bezwaren ingediend (Enkel de bezwaren die hierboven nog niet zijn aangehaald worden weergegeven):

a. De 45° regel wordt niet gerespecteerd t.o.v. de perceelsgrens kopse wand (oostgevel)

van het bouwproject en t.o.v. het parkgebied

Behandeling: De 45°regel is niet gerespecteerd aan de oostgevel omdat het aanpalend gebouw van Regina Pacis, met een hoogte van 7,8 m en gelegen op +/- 3m van de perceelsgrens ook niet aan deze regel voldoet. De 45° regel moet niet gerespecteerd worden t.o.v. het parkgebied vermits dit in eigendom is van de bouwheer.

b. Er is geen bufferzone tussen de helling naar de kelder en de perceelsgrens

Behandeling: Tussen de helling en de perceelsgrens hoeft geen brede buffer te worden aangelegd. Een groene haag volstaat.

c. De terrassen op de eerste verdieping zitten dichters dan 6 m van de perceelsgrens

Behandeling: de terrassen op de eerste verdieping hoeven niet op min 6 meter van de perceelsgrens gesitueerd te zijn. De terrassen dienden gesitueerd te zijn binnen een hoek van 45° gemeten op de perceelsgrens, wat hier van toepassing is.

d. In de begeleidende nota wordt vermeld dat "bijzondere aandacht wordt besteed aan de privacy van de dichtste geburen (op 40 en 90 m van de te bouwen volumes)". De gebouwen van de school bevinden zich op respectievelijk 12,6 en 6 m

Behandeling: De schoolgebouwen ten zuiden van het bouwproject bevinden zich inderdaad op slechts 12 á 13 m van de geplande gebouwen.

e. Het project overschrijdt de draagkracht van het terrein door +/- 80% van het perceel te bebouwen (+/- 2000m² van 2550m²)

Behandeling: de draagkracht dient bekeken te worden t.o.v. het volledige domein Hortensiahof en niet enkel t.o.v. het kadastraal perceel waar het bouwproject voorzien wordt.

f. De vloeroppervlakte/terreinoppervlakte ligt op +/- 4 waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt aangetast.

Behandeling: de ruimtelijke kwaliteit wordt niet bepaald door de verhouding tussen vloeroppervlakte en terreinoppervlakte, maar door verschillende aspecten zoals inplanting, afmetingen van de gebouwen, de vormgeving en het uitzicht van het gebouw

g. De hoogte van het gebouw ni. 13 meter is onaanvaardbaar. De schoolgebouwen kennen enkel een gelijkvloers (+1- 4 meter hoog).

Behandeling: De hoogte van de schoolgebouwen varieert tussen de 4m en 7,8 meter, nl 7,5m voor het westelijk gelegen schoolgebouw aan de Mortseelsesteenweg, +/- 4m voor de 2 zuidelijk gelegen gebouwen en 7,8 m voor het oostelijk gelegen gebouw. De hoogte van de geplande gebouwen is ruim hoger dan de bestaande bebouwing van de school. We kunnen stellen dat de geplande gebouwen qua hoogte niet inpasbaar zijn in de omgeving.

h. De privacy van de school dient gewaarborgd te worden. De toekomstige bewoners en/of eigenaars dienen rekening te houden met geluid en andere beperkingen en ongemakken die voortvloeien uit de werking van de school (schoolbelle,, speeltijden, cultuurprojecten,..) Het richten van o.a. de slaapkamers naar de school zal de rust bij de bewoners beïnvloeden en mogelijk tot spanningen leiden.

Behandeling: Zowel scholen als dienstenresidenties horen thuis in het centrum van de gemeente en moeten naast elkaar kunnen bestaan.

i. Een visuele als akoestische bufferzone is onontbeerlijk.

Behandeling: Voor de aanleg van een akoestische groene bufferzone is onvoldoende ruimte aanwezig. Een visuele groene buffer is wel gewenst om de 2 gebouwen af te schermen t.o.v. de schoolgebouwen. Dit is echter onmogelijk omwille van de hoogte van de geplande gebouwen.

j. De compensatie van het groen gebeurt niet op de bouwgrond, waardoor het groene karakter van het bouwterrein verdwijnt.

Behandeling: volgens de geldende reglementering dient de compensatie niet op eigen terrein te gebeuren.

15. Vanwege JL advocaten en Partners werden in opdracht van bewoners L. Van

Lindenstraat 22 een bezwaarschrift ingediend.

De betrokken woning is gelegen in woongebied volgens het gewestplan. De tuin van de woning is gelegen in parkgebied aansluitend bij het parkgebied waarin de bouwheer de 2 bouwblokken wenst op te richten. Deze tuin bevindt zich op +/- 60 m van de zuidelijk gelegen schoolgebouwen van Regina Pacis, en komt op +/-30 m te liggen van de 2 aangevraagde bouwblokken. De woning L.Van Lindenstraat 22 komt op +/- 60 m te liggen van de 2 aangevraagde bouwblokken. De 2 schoolgebouwen ten zuiden van het domein Hortensiahof hebben een hoogte van 4m en 4,2 m. Deze gebouwen zijn niet zichtbaar vanuit de tuin van woning L.Van Lindenstraat 22. Het zuidoostelijk gelegen gebouw (turnzaal) heeft een hoogte van 7,8 m.

Volgende bezwaren werden ingediend:

a. De bekendmaking tot openbaar onderzoek werd niet conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige Vergunning uitgevoerd. De bekendmaking van het openbaar onderzoek is weliswaar op correcte wijze aangeplakt, doch op een plaats die op dit moment quasi onbereikbaar is.

Behandeling: De aanplakking van de bekendmaking is gebeurd conform het besluit van de Vlaamse regering over de openbare onderzoeken.

b. De 2 gebouwen worden ingeplant in parkgebied volgens het gewestplan Antwerpen.

Behandeling: De 2 gebouwen worden ingeplant in woongebied volgens het gewestplan. De begrenzing tussen woon- en parkgebied ter hoogte van de geplande gebouwen, zoals weergegeven op het inplantingsplan, is vastgesteld door het departement RWO

c. In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt gepleit voor het behoud van het eigen karakter en de karakteristieke omgeving van iedere woonwijk.

De bloemenwijk is een residentiële wijk met open bebouwing. Er zijn geen appartementsgebouwen in de onmiddellijke omgeving terug te vinden. Als uitzondering hierop gelden de gebouwen van de school Regina Pacis. De hoogte van deze gebouwen blijft beperkt zodat ze niet storend zijn in de omgeving. In het centrum van Have wordt daarentegen wel een grotere bouwhoogte toegelaten Door het inplanten van 2 grote gebouwen in parkgebied en grenzend aan de groene long "Frijthout", worden alle bindende/richtinggevende bepalingen van het GRS miskend.

Behandeling: De geplande gebouwen liggen aan de rand van de dorpskern op de overgang naar het residentiële gedeelte. Hoogbouw aansluitend bij de school is niet in tegenstrijd met de bepalingen van het GRS. De bebouwing moet wel op schaal zijn van de aanpalende bebouwing.

d. Het inplanten van 2 appartementsgebouwen van 13 meter hoogte en een totale breedte van 100 meter in het parkgebied doet integraal afbreuk aan de bouwkundige erfgoedwaarde van het Hortensiahof.

Behandeling: de gebouwen worden ingeplant op meer dan 70 meter van het Hortensiahof. Er kan dus niet gesteld worden dat er afbreuk gedaan wordt aan de erfgoedwaarde van het Hortensiahof.

e. Door de inplanting van 40 dienstenresidenties, met een hoogte van +/- 13 meter en een breedte van +/- 100 m op een afstand van +/- 13 meter van de schoolgebouwen, wordt het bestaande ruimtelijk evenwicht verstoord. Daarenboven is geluids/burenhinder door de school niet uit te sluiten voor de inwoners van de dienstenresidenties.

Behandeling: De bouwprofielen en de hoogte van de aanpalende schoolgebouwen is niet weergegeven op de bouwplannen. In het bouwdoossier ontbreken ook foto's van de schoolgebouwen. Het bouwdoossier geeft aldus geen duidelijk beeld van de schaal van de aanpalende bebouwing. Op basis van de bouwplannen in het gemeentelijk archief kon de hoogte van de aanpalende bebouwing bepaald worden, nl. 7,8m voor het oostelijk gelegen gebouw, 7,5 m voor het westelijk gelegen schoolgebouw en +/- 4m voor de zuidelijk gelegen schoolgebouwen.

Omwille van de situering van de 2 gebouwen met een hoogte van 13m, op een afstand van 13 meter van de lagere schoolgebouwen, kan gesteld worden dat deze nieuwe gebouwen niet op schaal van de aanwezige bebouwing zijn.

f. De verkeersdrukte ter hoogte van de Mortsesteenweg zal alleen maar toenemen door de inplanting van 40 dienstenresidenties. Aangezien er 1,5 parkeerplaats per wooneenheid wordt voorzien kan er gesteld worden dat er +/- 80 auto's bijkomend ieder ochtend en avond op de reeds verzadigde Mortsesteenweg zullen rijden. Daar bovenop komt nog bijkomend verkeer van diensten, bezoekers, enz.

Behandeling: De Mortsesteenweg wordt op dit moment heringericht met een beveiliging van de schoolomgeving. Uit het bouwdoossier kan niet opgemaakt worden hoeveel verkeer deze 40 dienstenresidenties en het geplande dienstencentrum zullen teweegbrengen.

g. Er is geen voldoende uitgeruste weg aanwezig voor de realisatie van het project. Het project wordt integraal opgericht op het perceel met nr. 159H, dat niet gelegen is aan een uitgeruste weg. Het dient benadrukt dat parkgebied niet dient tot het -aanleggen van een verharde weg.

Behandeling: Het perceel waar de twee gebouwen worden opgericht vormt samen met het parkgebied rond het Hortensiahof (toekomstig dienstencentrum voor de dienstenresidenties) één functioneel geheel, dat grenst aan de Mortsesteenweg, een voldoende uitgeruste weg. De aanleg van wegen is bestemmingsongevoelig.

h. De vraag kan gesteld worden wat er bedoeld wordt met een dienstenresidentie. Dit wordt niet gespecificeerd in de beschrijvende nota. Het kan geenszins de bedoeling zijn effectieve appartementen op te richten, dewelke de bestemming van het parkgebied en het Hortensiahof zelf zouden miskennen.

Behandeling: De term dienstenresidentie is een vrij algemene term die in de beschrijvende nota niet omschreven wordt. De aanvraag spreekt zich niet uit over de bestemming seniorenwoning of luxe-appartement. Als het project bestemd wordt voor senioren, waarom dan appartementen voorzien met 3 slaapkamers?

i. Door de geplande bouwwerken wordt het parkzicht in zeer belangrijke mate weggenomen, hetgeen onmiskenbaar zal leiden tot waardeverlies voor de eigendom.

Behandeling: De waardevermindering is geen stedenbouwkundig argument.

j. Een gebouw van dergelijke omvang hoort niet thuis in een dergelijk binnengebied. De bewoners van woning L. Van Lindenstraat 22 zullen aankijken tegen een betonnen muur van 13 m hoog en een breedte van 100 meter.

Het bouwproject leidt tot een sterke aantasting van de privacy en tot inkijk in woning en tuin doordat meer dan 30 ramen inkijk krijgen in de tuin en de woning.

Behandeling: In het domein Frijthout werden gebouwen met hetzelfde gabariet vergund op +/- 42 m van de bestaande woning in de L. Van Lindenstraat en op 37 m van hun tuinen. inkijk in woningen en tuinen kan in een verstedelijkte omgeving niet volledig uitgesloten worden.

k. De realisatie van de geplande bouwwerken zal een impact hebben op fauna en flora. Het advies van het agentschap natuur en bos is onontbeerlijk. Gebruikt water komt terecht in een wadi, wat geuroverlast zal genereren.

Behandeling: Het agentschap Natuur en Bos heeft een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. In een wadi komt enkel hemelwater, wat geen geurhinder met zich meebrengt.

l. Functioneel is het onaanvaardbaar om tussen een school en een park 2 "mastodonten" van gebouwen neer te planten met een private fundie. Door het volledig volbouwen van het perceel 159H wordt de draagkracht van dit perceel en de omgeving volledig miskend. Deze maximale bebouwing staat in schril contrast met de residentiële kenmerken van de Bloemenwijk. Uit het verslag van het 3 partijenoverleg d.d. 30 maart 2010 is gebleken dat voor de beoordeling van huidige stedenbouwkundige aanvraag er een vergelijking is

gemaakt met het BPA Frijthout, waarin wel appartementsgebouwen met 4 bouwlagen worden toegelaten. De achterliggende redenen waarop de administratie zich gebaseerd heeft voor zich akkoord te verklaren met het huidig voorliggende plan, zijn foutief en kunnen niet op de huidige situatie toegepast worden. Het Hortensiahof maakt geen deel uit van Frijthout zodat de daar geldende voorschriften niet kunnen toegepast worden op een stedenbouwkundige aanvraag voor het Hortensiahof. Behandeling: De 2 geplande gebouwen zijn functioneel inpasbaar in de dorpskern van Hove. Een vergelijking met het project Frijthout gaat niet volledig op. De appartementsgebouwen in het project Frijthout hebben hetzelfde bouwprofiel als de 2 geplande gebouwen in deze aanvraag. Deze appartementsgebouwen zijn echter gelegen in een ruimer parkgebied en gesitueerd op grotere afstand van de bestaande schoolgebouwen nl. op 27 m en 35 m i.p.v. op 12,6 m. De afstand van de appartementsgebouwen in het project Frijthout t.o.v. de dichtstbijzijnde woning in de L. Van Lindenstraat is ongeveer vergelijkbaar met de afstand van de 2 geplande gebouwen t.o.v. de dichtstbijzijnde woningen in de L. Van Lindenstraat.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Functionele inpasbaarheid

Het project is gesitueerd in het dorpscentrum van Hove waar dienstenresidenties functioneel inpasbaar zijn in een bebouwde omgeving van woningen en een school. Het toekomstig .e. dienstencentrum in het Hortensiahof is tevens een functie die thuishoort in de dorpskern en functioneel inpasbaar is in de omgeving. Het Hortensiahof, waardevol bouwkundig erfgoed, krijgt hiermee een nieuwe functie waardoor het gebouw kan gevrijwaard worden voor de toekomst.

Mobiliteitsimpact

De 2 geplande gebouwen zijn voorzien van een ondergrondse parking voor 60 wagens (1,5 parkeerplaats per woning) die via een sleuf bereikbaar is. Deze parking wordt via één weg in dolomiet verbonden met de Mortselsesteenweg. Er is wel een verschil tussen de beschrijvende nota en het ingediende plan. Het nieuwe inplantingsplan, volgens de afspraken met het agentschap Natuur en Bos, voorziet één ontsluitingsweg naar de parking terwijl de beschrijvende nota spreekt over een aparte in- en uitrit.

In het bouwdoossier ontbreekt een mobiliteitsnota waaruit de verwachte verkeerstoename en de verwachte parkeerbehoefte vanwege de dienstenresidenties en het toekomstige dienstencentrum moet blijken.

Voor de aanleg van een openbare voetweg tussen de Mortselsesteenweg en Frijthout bevat het dossier geen sluitende garantie. Bovendien is er nog geen duidelijkheid of de op het BPA Frijthout voorziene voetweg tussen de L. Van Lindenstraat en de school ooit zal aangelegd worden en door wie, vermits nu een voetgangers- en fietsersverbinding wordt aangelegd tussen de Oudstrijdersstraat en de school.

De schaal van de bebouwing

De geplande gebouwen met een hoogte van +/- 13 meter liggen op slechts 6 à 12 meter van de zuidelijk gelegen schoolgebouwen met een hoogte variërend tussen 4 m en 7,8 m. De geplande gebouwen zijn omwille van de bouwhoogte te grootschalig en sluiten dus niet aan bij de schaal van de bestaande bebouwing van de school.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

De geplande gebouwen vormen samen met het toekomstig dienstencentrum in het Hortensiahof één functionele eenheid. De dienstenresidenties worden geconcentreerd in 2 gebouwen, gelegen in woongebied, waardoor het parkgebied gevrijwaard blijft van verdere bebouwing. De gebouwen worden gebundeld nabij de bestaande bebouwing van de school.

Visueel-vormelijke elementen

De twee geplande gebouwen zijn elk ongeveer 50 m lang en 14 m breed en hebben een

bouwhoogte van +/- 12,5 m. Elk gebouw telt 4 bouwlagen met terrassen op de verdiepingen en een overkraging van de derde bouwlaag. De gebouwen worden opgetrokken in moderne architectuur. De gebouwen worden opgetrokken in baksteen met natuursteen accenten. De gebouwen zijn esthetisch verantwoord.

Cultuurhistorische aspecten

In de nabije omgeving is enkel het Hortensiahof opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De geplande gebouwen staan op minstens 70 m van dit gebouw zodat de erfgoedwaarde niet in het gedrang komt.

Bodemreliëf

Het bodemreliëf blijft ongewijzigd. Er wordt enkel een sleuf voorzien naar de ondergrondse parking

Advies

Ongunstig.

De geplande bebouwing is door zijn hoogte niet op schaal van de bebouwing in de omgeving. Op de bouwplannen ontbreken de bouwprofielen van de aanpalende schoolgebouwen. Ook foto's van deze aanpalende gebouwen ontbreken in het dossier, zodat geen duidelijk beeld kan gevormd worden van de bebouwing in de omgeving. Uit eigen onderzoek is nadien gebleken dat de aanpalende schoolgebouwen een hoogte hebben die niet vergelijkbaar is met deze van de 2 geplande gebouwen.

De term dienstenresidentie is niet omschreven. Gaat het hier over bejaardenwoningen of luxe-appartementen voor alle bevolkingsgroepen.

In het bouwdoossier ontbreekt een mobiliteitsnota waaruit de verwachte verkeerstoename en de verwachte parkeerbehoefte vanwege de dienstenresidenties en het toekomstige dienstencentrum moet blijken.

In het bouwdoossier ontbreekt een toelichting bij het inplantingsplan Nieuwe toestand, meer in het bijzonder over de herinrichting van het parkgebied. De begeleidende nota bij het ontwerp Hortensiahof heeft betrekking op het oorspronkelijk ingediende inplantingsplan en is niet aangepast aan het advies van het agentschap Natuur en Bos. Uit deze nota kan niet opgemaakt worden hoe het park zal ingericht worden.

Een visuele buffering van de 2 geplande gebouwen naar de schoolgebouwen toe is niet mogelijk omwille van de hoogte en de nabijheid van de geplande gebouwen.

Het agentschap Natuur en Bos heeft enkel een gunstig advies gegeven onder de voorwaarde dat de aangehechte plannen integraal als dusdanig worden uitgevoerd voor het gedeelte parkgebied. Voor de aanleg van een openbare voetweg tussen de Mortselsesteenweg en Frijthout bevat het dossier echter geen sluitende garantie, hoewel dit een essentiële voorwaarde is van het gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos. Bovendien is er nog geen duidelijkheid of de op het BPA Frijthout voorziene voetweg tussen de L. Van Lindenstraat en de school ooit zal aangelegd worden en door wie, vermits nu een voetgangers- en fietsersverbinding wordt aangelegd tussen de Oudstrijdersstraat en de school. De aanduiding van de openbare voetweg is niet terug te vinden op het inplantingsplan

De oostelijke zijgevel van het oostelijk gelegen gebouw is niet uitgewerkt als blinde gevel, zoals afgesproken op het 3 partijenoverleg. Op zowel de 1 ste, 2 als 3de verdiepingen bevinden zich ramen in de zijgevel. Op het 3PO is afgesproken om de oostelijke gevel qua inplanting en uitzicht te spiegelen aan de westelijke gevel van het aanpalende schoolgebouw dat gesitueerd is op 3 m van de "perceelsgrens en voorzien is van een blinde gevel. Op de bouwplannen ontbreekt het rechtergevelzicht van het westelijk gelegen geplande gebouw.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

De geplande werken dienen te worden geweigerd.

Wat betreft de ingediende bezwaren heeft het college volgende bijkomende opmerkingen:

- 1. De geplande gebouwen bevinden zich niet in de dorpskern van de gemeente maar maken deel uit van een binnengebied van een residentiële wijk.*
- 2. Gezien de ligging van het perceel is hoogbouw niet mogelijk.*
- 3. Er moet een sluitende garantie zijn dat door het park een openbare voetweg komt.*
- 4. Het te bebouwen perceel bevindt zich niet in een verstedelijkte omgeving.*

Het is het college niet duidelijk wat de term "dienstenresidentie" precies inhoudt.

Er zijn verschillen tussen de beschrijvende nota van de architect en de ingediende plannen.

Een vergelijking met het project "Frythout" in de Oudstrijdersstraat gaat niet op, gezien het uitgangspunt hier totaal verschillend is.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 4 JUNI 2012 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

De eerste tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 28 juni 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen deelt op 2 augustus 2012 zijn ongunstig standpunt mee aan de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 augustus 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse codex: wel*
- *Uitvoeringsbesluiten: niet*
- *Sectorwetgeving: voorwaardelijk*

Toelichting:

De bebouwing wordt voorzien in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan, De toegangsweg wordt evenwel in parkgebied voorzien. Dit kan eveneens worden aanvaard vermits toegangswegen bestemmingsongevoelig zijn.

Het advies van de brandweer en Onroerend Erfgoed dient afgewacht.

9. GOEDE RO: OK

Toelichting:

De aanvraag voorziet in twee zeer grote appartementsblokken in een binnengebied. Ten zuiden paalt de aanvraag aan een scholencomplex, dat zelfs nog verder insnijdt in het

binnengebied. Qua bebouwde oppervlakte sluit de aanvraag hier bij aan. T.o.v. de bebouwing in de Van Lindenstraat sluit het ontwerp weliswaar veel minder aan. Echter de gebouwen worden op voldoende afstand van de tuinen voorzien, waardoor de hinder beperkt is. Ook werden ten oosten van het kwestieuze perceel gelijkaardige appartementen voorzien, op een gelijkaardige afstand. De gebouwen worden bovendien op voldoende afstand tov de perceelsgrenzen voorzien. Weliswaar wordt de oostelijke gevel tot op zeer korte afstand van de aanpalende bebouwing voorzien.

De gebouwen worden gebundeld voorzien met de zuidelijk gelegen schoolgebouwen. Ze sluiten, zoals eerder gezegd, zelfs minder diep in. De gebouwen worden in een sobere architectuur voorzien met een teruggetrokken vierde bouwlaag. Het ontwerp past zich in, in de schaal van deze omgeving.

De aanvraag wordt voorzien met voldoende respect voor het park. Op deze manier kan zowel het parkgebied als het Hortensiahof naar de toekomst toe een bestaan blijven hebben. Enkel de oprit wordt voorzien doorheen het park, hetgeen naar impact toe beperkt is en aanvaardbaar is. Ook zal het park een grotere publieke functie krijgen als gevolg van het openstellen van de voetweg. Dit zal wel als voorwaarde moeten worden opgenomen.

De oostgevel werd niet opgevat als blinde gevel en wordt op kortere afstand t.o.v. de school voorzien. Dit is echter geen probleem vermits de aanpalende zijgevel van de school wel werd uitgevoerd als blinde gevel.

De gebouwen worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. Enkel t.o.v. het zuidelijk gelegen schoolgebouw wordt een beperktere afstand voorzien. Gelet op de functie van dit zuidelijk gelegen gebouw, kan een zwaardere bebouwingsvorm nog worden ingepast.

Ook is het aantal appartementen en gelet op de inplanting op een groot parkdomein niet van die aard dat hier gesproken kan worden over het overschrijden van de draagkracht.

De aanvraag voorziet in het oprichten van twee dienstenresidenties. Op de plannen zijn echter geen gemeenschappelijke delen of voorzieningen aangeduid. Zoals de plannen thans voorliggen, dient gesteld dat het hier gaat om het oprichten van 40 appartementen. De beroeper haalt aan dat de aanwezige bebouwing in het park (dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) zal bestemd worden voor diensten in functie van de residenties. Er zijn hier evenwel geen garanties voor.

Echter, los van de discussie of het hier gaat om dienstenresidenties of gewone appartementen kan gesteld worden dat de functie op deze locatie, in de kern van Hove, aansluitend aan bestaande bebouwing (waaronder een scholencomplex ten zuiden en een 4 gelijkaardige appartementsblokken ten oosten), aanvaardbaar is in een kerngebied.

Er worden ondergronds 60 parkeerplaatsen voorzien die langs een toegangsweg in het park worden ontsloten en zo uitkomen op de Mortselsesteenweg. Deze weg is weliswaar al een drukke weg. Echter, het aantal bijkomende woningen is beperkt. Bovendien is het terrein gelegen in de kern, alwaar dergelijke projecten bij voorkeur worden opgericht. Op deze manier kan er meer ingezet worden op een coherent parkeer- en openbaar vervoer-beleid.

Er is wel een verschil tussen de beschrijvende nota en het in beroep te behandelen inplantingsplan. Dit plan, volgens de afspraken met agentschap Natuur en Bos, voorziet één ontsluitingsweg naar de parking terwijl de beschrijvende nota spreekt over een aparte in- en uitrit.

Gelet op voornoemde, met name dat de aantal verkeersbewegingen beperkt is, zal een dergelijke wijziging niet voor bijkomende hinder zorgen.

Eén van de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek betrof het feit of de aanvraag wel paalde aan een voldoende uitgeruste weg. Hierop kan bevestigend wordt geantwoord. Het perceel waarop de aanvraag wordt voorzien en het aanpalende perceel (dat paalt aan de Mortselsesteenweg) zijn functioneel en visueel één geheel en dienen alsdusdanig te worden bekeken.

De aanvraag is vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats aanvaardbaar.

...

Na de hoorzitting van 28 augustus 2012 wordt de zaak verschillende keren verdaagd in afwachting van een aanvullend verslag op basis van de nieuw aanvraagde adviezen.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed brengt op 7 september 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van Edegem brengt op 1 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit op basis van de aangepaste plannen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hove dient op 1 oktober 2012 een nota in voor de leden van de deputatie met een repliek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De verwerende partij beslist op 11 oktober 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebied en parkgebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaalculturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De bebouwing wordt voorzien in woongebied volgens het gewestplan. De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan. De toegangsweg wordt evenwel in parkgebied voorzien. Dit kan eveneens worden aanvaard vermits toegangswegen bestemmingsongevoelig zijn.

Het voorwaardelijk gunstig advies van de brandweer van 1 oktober 2012 dient te worden nageleefd.

Het voorwaardelijk gunstig advies van het Agentschap voor Natuur en Bos van 26 april 2012 dient te worden nageleefd.

De beide aangehaalde adviezen resulteren in één in- en uitrit voor wagens. Deputatie oordeelt dat één toegangsweg van 4m voldoende is conform de wettelijke voorschriften.

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

De aanvraag voorziet in twee zeer grote appartementsblokken in een binnengebied. Ten zuiden paalt de aanvraag aan een scholencomplex, dat zelfs nog verder insnijdt in het binnengebied. Qua bebouwde oppervlakte sluit de aanvraag hier bij aan. T.o.v. de bebouwing in de Van Lindenstraat sluit het ontwerp weliswaar veel minder aan. Echter de gebouwen worden op voldoende afstand van de tuinen voorzien, waardoor de hinder beperkt is. Ook werden ten oosten van het kwestieuze perceel gelijkaardige appartementen voorzien, op een gelijkaardige afstand.

De gebouwen worden bovendien op voldoende afstand tov de perceelsgrenzen voorzien. Weliswaar wordt de oostelijke gevel tot op zeer korte afstand van de aanpalende bebouwing voorzien.

De gebouwen worden gebundeld voorzien met de zuidelijk gelegen schoolgebouwen. Ze sluiten, zoals eerder gezegd, zelfs minder diep in. De gebouwen worden in een sobere architectuur voorzien met een teruggetrokken vierde bouwlaag. Het ontwerp past zich in, in de schaal van deze omgeving. De aanvraag wordt voorzien met voldoende respect voor het park. Op deze manier kan zowel het parkgebied als het Hortensiahof naar de toekomst toe een bestaan blijven hebben. Enkel de oprit wordt voorzien doorheen het park, hetgeen naar impact toe beperkt is en aanvaardbaar is. Ook zal het park een grotere publieke functie krijgen als gevolg van het openstellen van de voetweg. Dit zal wel als voorwaarde moeten worden opgenomen.

De oostgevel werd niet opgevat als blinde gevel en wordt op kortere afstand t.o.v. de school voorzien. Dit is echter geen probleem vermits de aanpalende zijgevel van de school wel werd uitgevoerd als blinde gevel.

De gebouwen worden op voldoende afstand van de perceelsgrenzen ingeplant. Enkel t.o.v. het zuidelijk gelegen schoolgebouw wordt een beperktere afstand voorzien. Gelet op de functie van dit zuidelijk gelegen gebouw, kan een zwaardere bebouwingsvorm nog worden ingepast.

Ook is het aantal appartementen en gelet op de inplanting op een groot parkdomein niet van die aard dat hier gesproken kan worden over het overschrijden van de draagkracht.

De aanvraag voorziet in het oprichten van twee dienstenresidenties. Op de plannen zijn echter geen gemeenschappelijke delen of voorzieningen aangeduid. Zoals de plannen thans voorliggen, dient gesteld dat het hier gaat om het oprichten van 40 appartementen. De beroeper haalt aan dat de aanwezige bebouwing in het park (dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed) zal bestemd worden voor diensten in functie van de residenties. Er zijn hier evenwel geen garanties voor.

Echter, los van de discussie of het hier gaat om dienstenresidenties of gewone appartementen kan gesteld worden dat de functie op deze locatie, in de kern van Hove, aansluitend aan bestaande bebouwing (waaronder een scholencomplex ten zuiden en een 4 gelijkaardige appartementsblokken ten oosten), aanvaardbaar is in een

kerngebied.

Er worden ondergronds 60 parkeerplaatsen voorzien die langs een toegangsweg in het park worden ontsloten en zo uitkomen op de Mortselsesteenweg. Deze weg is weliswaar al een drukke weg. Echter, het aantal bijkomende woningen is beperkt. Bovendien is het terrein gelegen in de kern, alwaar dergelijke projecten bij voorkeur worden opgericht. Op deze manier kan er meer ingezet worden op een coherent parkeer- en openbaar vervoer-beleid.

Er is wel een verschil tussen de beschrijvende nota en het in beroep te behandelen inplantingsplan. Dit plan, volgens de afspraken met agentschap Natuur en Bos, voorziet één ontsluitingsweg naar de parking terwijl de beschrijvende nota spreekt over een aparte in- en uitrit. Gelet op voornoemde, met name dat de aantal verkeersbewegingen beperkt is, zal een dergelijke wijziging niet voor bijkomende hinder zorgen.

Een van de opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek betrof het feit of de aanvraag wel paalde aan een voldoende uitgeruste weg. Hierop kan bevestigend worden geantwoord. Het perceel waarop de aanvraag wordt voorzien en het aanpalende perceel (dat paalt aan de Mortselsesteenweg) zijn functioneel en visueel één geheel en dienen alsdusdanig te worden bekeken.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen 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 dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Er worden regenwaterputten 120.000l voorzien. Deze zullen gebruikt worden voor gebruik van kranen in de kelder en buiten.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente HOVE heeft met een aangetekende brief van 11 januari 2013 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1213/0299/A/4/0282.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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 ernstige middelen aanvoert 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:

“ ...

V. VORDERING TOT SCHORSING: HET MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

1.

Art. 4.8.18. VCRO bepaalt dat de schorsing kan bevolen worden als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en als ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

2.

Inzake de ernstige middelen wordt verwezen naar DEEL VI van onderhavig verzoekschrift.

3.

De wettelijke criteria waaraan het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dient te voldoen, zijn de volgende (cfr. W. WYMEERSCH, ‘het moeilijk te herstellen ernstig nadeel’, in: G.DEBERSAQUES, M. VAN DAMME, S. DE CLERQ en G.LAENEN (eds.), rechtsbescherming door de Raad van State, 15 jaar procedurele vernieuwing, Brugge, die Keure, 2004, 162):

- Onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen berokkenen;
- Er moet een rechtstreeks causaal verband zijn met een akte of reglement;
- Het nadeel moet moeilijk te herstellen zijn;
- Het nadeel moet ernstig zijn;

In de memorie van toelichting bij de VCRO wijst de decreetgever er immers op 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 begrepen worden (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627, RvVB, 30 november 2010, nr. S/2010/0064).

Dit betekent volgens Uw Raad dat slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal overgaan op voorwaarde dat de verzoekende partij aantoont (RvVB, 30 november 2010, nr. S/2010/0064, zie tevens R.v.St., nr. 199.169, 22 december 2009, VAN NERUM):

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

4.

Zoals in de feiten uiteengezet is verzoeker eigenaar van de woning gelegen te 2540 HOVE, Louis Van Lindenstraat 22, dewelke thans uitkijkt op parkgebied dat grenst aan de schoolgebouwen van Regina Pacis.

De woning van verzoeker kijkt derhalve uit op het perceel waarop de verleende vergunning betrekking heeft.

Bij onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning zal dit voor verzoeker resulteren in een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zoals hiernavolgend wordt uiteengezet, vooreerst wat betreft de ernst van de nadelen, vervolgens voor wat betreft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel ervan.

5.

Vanuit zijn woning en tuin heeft verzoekende partij thans met moeite zicht op de schoolgebouwen van Regina Pacis.

De gebouwen van Regina Pacis zijn respectievelijk 4 en 4,2 meter hoog.

Tussen de gebouwen van deze school en de tuin van verzoeker, bevindt zich een park zodat verzoeker, ondanks de aanwezigheid van de school, toch omgeven zijn door bosrijk gebied.

De verleende bouwvergunning voorziet de bouw van twee appartementsblokken van vier bouwlagen hoog, oftewel 13 m, zodat verzoeker niet langer zal uitkijken op de laagbouw van Regina Pacis, maar wel op deze appartementsblokken dewelke, gelet op hun hoogte, duidelijk zichtbaar zullen zijn ondanks de aanwezigheid van het park.

De uitvoering van de vergunning brengt derhalve op het gebied van zichthinder reeds een onherstelbaar nadeel met zich mee.

Het gebouw is buiten proportie met de rest van de omgeving en tast het uitzicht van de omgeving aan.

6.

Bovendien tast de bouw van deze appartementsblokken de privacy van verzoeker ernstig aan.

De bestaande schoolgebouwen zijn respectievelijk 4 en 4,2 meter hoog. Door het park gelegen tussen de school en de woning van verzoeker, heeft de school geen inkijk in de tuin van verzoeker.

De gebouwen voorzien in de verleende vergunning zijn echter veel hoger zodat zij boven het parkgebied uitsteken.

Bovendien zijn de appartementsblokken voorzien van een terras aan de parkzijde. Dit is uiteraard ook de zijde van de woning van verzoeker. De bewoners van de op te trekken gebouwen zullen een rechtstreekse inkijk hebben in de tuin van verzoeker waardoor hen elke privacy wordt ontnomen.

7.

Daarnaast voorzien de bouwplannen een wandelpad in het park. Doordat het park en de tuin van verzoeker niet gescheiden is door een muur of andere vorm van scheidingswand, zullen de wandelaars vrij de tuin van verzoeker kunnen inkijken en dit van op korte afstand.

Inderdaad, het aan te leggen wandelpad zal gelegen zijn op een afstand van minder dan 10 meter van de tuin van verzoeker waardoor de wandelaars duidelijk zicht hebben in de tuin van verzoeker.

Dit is een ernstige inbreuk op de privacy van verzoeker.

8.

Tot slot mag niet uit het oog verloren worden dat voor het Frijthout gebied er een apart BPA in voege is binnen hetwelke een akkoord bereikt werd voor het maximaal aantal op te richten woonéénheden, zonder daarbij aan het groene karakter van het gebied te raken.

In casu is er voor de ontwikkeling van Frijthout 16 hectare vrijgemaakt voor te behouden en verder te ontwikkelen als park. Er is eveneens een maximum opgelegd van 70 woningen.

Het opgemaakte BPA voor het binnengebied Frijthout kan niet als referentie dienen voor het betreffende gebied "Hortensiahof" en de Bloemenwijk. De aldaar geldende stedenbouwkundige voorschriften dienen gerespecteerd te worden.

Door de inplanting van de 2 appartementsgebouwen met 40 dienstenresidenties op het Hortensiahof wordt de bebouwingsdichtheid in het gebied van het Hortensiahof / Bloemenwijk verdubbeld.

Situatie heden: 450 meter X 350 meter = 15 hectaren. Er zijn momenteel zo'n 4 woningen per hectare.

Situatie na goedkeuring bouwaanvraag: 7,5 woningen per hectare.

Dit is een onaanvaardbare verdubbeling van de bebouwingsdichtheid in het binnengebied.

Dergelijke afwijkingen van de stedenbouwkundige voorschriften worden geacht verzoekende partij in zijn hoedanigheid van buur een ernstig nadeel te berokkenen.

9.

Het nadeel is tevens moeilijk herstelbaar.

Het bouwen van 2 appartementsblokken met 4 bouwlagen kan niet meer ongedaan gemaakt worden.

Zelfs wanneer wordt aangenomen dat een constructie eenvoudig kan worden afgebroken – wat in deze niet het geval is - nam de Raad van State aan dat het voor een particulier steeds moeilijk om eens de werken zijn uitgevoerd, juridisch het herstel van de plaats in oorspronkelijke toestand te verkrijgen (in die zin R.v.St., nr. 185.619, 5 augustus 2008, de b.v.b.a. Meeus Leder e.a., UDN).

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

3.

Verzoekende partij claimt opnieuw dat door de bestreden beslissing het uitzicht vanuit haar tuin ernstig wordt verhinderd en dat er eveneens een schending van privacy is. In voorgaande punten werd reeds aangetoond dat dit niet het geval is.

Zoals blijkt uit het kadasterplan, bevinden zich tussen het eigendom van verzoekende partij perceel 138 P + 145 X) en de op te richten gebouwen nog de percelen met kadastrale nummers afdeling 1, sectie A, nr. 137X + 138 K. (stuk 28)

Deze percelen zullen niet bebouwd worden, integendeel zullen de 19 bestaande bomen op deze percelen - zoals op het afgestempelde bouwplan werd aangegeven - behouden blijven. (stuk 23, plan 1.03)

Bovendien blijkt uit datzelfde plan dat nog eens 17 bomen extra zullen worden aangeplant op de percelen die gelegen zijn tussen de tuin van verzoekende partij en de op te richten constructie. (stuk 23, plan 1.03)

In de bestreden beslissing zelf werd nog eens opgenomen dat het advies van 26 april 2012 van het Agentschap voor Natuur en Bos strikt dient te worden nageleefd. (stuk 22, p. 11) En in dat advies is opgenomen dat het bijgevoegde plan (waarop de inplanting van de bomen is weergegeven) dient te worden nageleefd. (stuk 7.2)

Er is dus voldoende garantie dat het voorziene groenscherm ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

Voor wat de hoogte van de op te richten gebouwen betreft, kan worden gesteld dat deze evenmin enige noemenswaardige hinder veroorzaken t.a.v. het perceel van verzoekende partij, gezien deze gebouwen op aanzienlijke afstand van het eigendom van verzoekende partij worden ingeplant. Er is een afstand van minimaal 30m ten aanzien van de uiterste tuingrens van verzoekende partij.

De tuin van verzoeker zelf betreft trouwens zowel het perceel 138 P (waarop de woning is ingeplant, georiënteerd naar de L.V. Lindenstraat) als het achterliggende perceel 145 X. Dit laatste perceel • betreft ook parkgebied. Gezien de in te planten constructies op meer dan 100m gelegen zijn van de woning/het terras van verzoekende partij, kan de hoogte van de gebouwen dan ook niet als hinderlijk bestempeld worden. (stuk 28)

*In dat kader oordeelde uw Raad reeds eerder:
(...)*

Het wandelpad waarvan sprake is gelegen tussen de bomen. En bovendien gaat het hier om een reeds bestaand wandelpad, zoals blijkt uit de begeleidende nota die samen met de bouwaanvraag ingediend werd. (stuk 1). Er is dienaangaande dan ook geen causaal verband aangetoond.

Bovendien is een dergelijk pad eigen aan de bestemming parkgebied waarin het gelegen is.

4.

Zowel de woning van verzoekende partij, als de nieuw op te richten constructies, met name dienstenresidenties, zijn gelegen in woongebied.

Uw Raad oordeelde reeds, t.a.v. een MTHEN in gelijkaardige omstandigheden:

(...)

Conclusie : De bestreden beslissing veroorzaakt geen MTHEN

..."

3.

De eerste tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

26. Verzoekende partij stelt dat hij woonachting is in de omgeving van het vooropgestelde project en leidt hieruit haar moeilijk te herstellen en ernstig nadeel (MTHEN) af. Meer bepaald meent verzoekende partij nadeel te ondervinden ingevolge:

- Zichthinder;*
- Verstoring privacy;*
- Verdubbeling bebouwingsdichtheid.*

V.2 IN CONCRETO

V.2.1 Er is geen ernstig nadeel

27. Verzoekende partij tracht voor te houden dat de verleende vergunning hem zichthinder zal opleveren. Bovendien zou inkijk mogelijk zijn, wat een verstoring van privacy met zich zou meebrengen. Hiervoor verwijst hij naar de hoogte van de voorziene bebouwing {13m}. Deze bebouwing zal volgens hem "gelet op de hoogte, duidelijk zichtbaar zijn". De bebouwing zou bovendien het uitzicht van de omgeving aantasten.

28. Het perceel waarvoor een verunning verkregen werd, bevindt zich overeenkomstig het gewestplan Antwerpen (KB 3/10/179) gedeeltelijk in parkgebied, gedeeltelijk in woongebied. De bebouwing die voorzien wordt, zal geheel in het woongebied worden opgericht. Dit brengt met zich mee dat het perceel van verzoeker en de vergunde bebouwing gescheiden zal worden door het bestaande parkgebied.

29. Onderstaande afbeeldingen tonen aan dat de woning en tuin van verzoeker door parkgebied afgescheiden wordt van de vergunde residentie:

(...)

30. De minimum afstand van de bebouwing tot de perceelsgrens bedraagt +-30m. De afstand tot de woning van verzoeker zelfs nog meer.

31. Het perceel van verzoeker omvat in het parkgebied zelf vele bomen die op zich reeds een buffer vormen. De bestaande bebouwing in het parkgebied zal behouden blijven en zal eveneens als buffer dienst doen. De gebouwen worden voorzien met voldoende respect voor het park. Deze gezamenlijke buffer voorkomt mogelijke inkijk en zichthinder. Het tegendeel wordt door verzoeker op geen enkele manier aangetoond.

32. Het voorziene wandelpad wordt eveneens gescheiden door bomen. Ook hierdoor zal

er geen hinder mogelijk zijn en zal inkijk worden tegengehouden.

33. Het is onduidelijk op welke manier inkijk kan verwacht worden. Door verzoeker wordt dit op geen enkele concrete manier aangetoond.

34. Evenmin wordt door verzoeker aangetoond in welke mate de bouwverdichting hinder voor hem zal veroorzaken.

35. Verzoeker kan bovendien niet zonder meer aannemen dat het betreffende perceel van verzoekster in tussenkomen onbebouwd zou blijven. Het perceel is immers bestemd voor woningbouw.

36. Door Uw Raad werd op 5 februari 2013 geoordeeld dat een normale mate van tolerantie m.b.t. de hinder eigen aan een dergelijke omgeving mag verwacht worden:

(...)

37. Dit is in casu niet anders.

38. Omtrent de vermeende verandering van uitzicht dient gesteld te worden dat dit nadeel niet ernstig is en voortvloeit uit de ligging van de woning van verzoekende partij, met name in een woongebied.

39. De woning van verzoekende partij is gelegen in woongebied en er zou hoe dan ook een constructie opgericht kunnen worden op het betrokken terrein.

40. Het vermeende veranderde uitzicht kan dan ook niet weerhouden worden als een ernstig nadeel, minstens wordt dit nadeel niet bewezen.

41. In hoofde van verzoekende partij is er geen sprake van een ernstig nadeel ingevolge de uitvoering van de bestreden vergunning.

V.3 GEEN CONCREET NADEEL

42. Verzoekers maken op geen enkele manier aannemelijk dat deze hinder effectief zal plaatsvinden. Verzoekers gaan uit van hypothetische gegevens. De verwachte zichthinder en de verstoring van privacy worden niet aangetoond.

43. Er wordt nergens met concrete gegevens aangetoond wat de precieze impact is op het zicht van verzoeker en op welke wijze inkijk mag verwacht worden mede gelet op het gedeelte parkgebied met bebossing die zich tussen beide percelen bevindt.

44. Omtrent lichtinval en inkijk worden geen precieze gegevens naar voor gebracht. In dit verband dient tevens naar de rechtspraak van Uw Raad verwezen te worden waar deze stelt:

(...)

45. De loutere verwijzing naar de hoogte van de voorziene bebouwing (13m) toont niet zonder meer zichthinder en inkijk aan. Ook het feit dat terrassen voorzien worden brengt niet automatisch inkijk met zich mee.

46. Verzoeker toont bijgevolg niet aan, mede bij gebrek aan een concrete en voorts geloofwaardige of aannemelijke toelichting en bewijsstukken, dat de beweerdte nadelen voor hen als een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel kunnen worden beschouwd.

V.4 NADEEL IS NIET MOEILIK TE HERSTELLEN

47. Het nadeel dat verzoekers trachten voor te houden, zal bovendien niet moeilijk te herstellen zijn. Minstens wordt het tegendeel niet aangetoond.

48. *Er kan dan ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden voorgehouden.*
...

4.

De tweede tot en met elfde tussenkomende partij gaan niet in op het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van de verzoekende partij; zij stellen slechts dat de vergunning dient geschorst te worden, zonder evenwel enig moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te halen.

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 zou kunnen bevolen 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.

Op de openbare zitting van 2 september 2013 laat de raadsman van de eerste tussenkomende partij weten dat deze geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad over de vordering tot vernietiging.

Hoewel het voornemen van de eerste tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad, het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partij middels de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partij nog enig nuttig effect kan hebben.

Een uitspraak over de vordering tot vernietiging kan, gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, naar het oordeel van de Raad volstaan om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren. Dit laatste vanzelfsprekend in zoverre de Raad ten gronde kan vaststellen dat hiertoe in het licht van artikel 4.8.2, tweede lid VCRO aanleiding bestaat.

Aangezien niet is voldaan aan de voorwaarde van artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO dat de schorsing enkel kan worden bevolen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoekende partij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen, verwerpt de Raad de voorliggende vordering tot schorsing.

B. Ernstige middelen

De in het vorige onderdeel gedane vaststellingen maken dat een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0172/SA/4/0275.

3. 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 17 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER