

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/A/1617/1041
in de zaak met rolnummer 1213/0012/SA/3/0009

Verzoekende partijen	1. de heer André WAES 2. mevrouw Kristin DANIELS vertegenwoordigd door advocaat Philippe VAN WESEMAEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 1050 Brussel, Louizalaan 235
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN vertegenwoordigd door advocaat Willem SLOSSE met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201
Tussenkommende partij	de nv VERGIMMO vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Céline BIMBENET, woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 september 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 12 juli 2005 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor het bouwen van een appartementsgebouw, op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Schotenhofdreef 1 en met als kadastrale omschrijving sectie D, nummers 256 E5, B6, D5, Z5 en B5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2012 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 5 november 2012 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0096 de vordering tot schorsing. De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 18 april 2017.

Advocaat Philippe VAN WESEMAEL voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Stijn BRUSSELMANS *loco* advocaat Willem SLOSSE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Céline BIMBENET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten levert op 7 januari 2004 een stedenbouwkundig attest nummer 2 af aan de heer Guido VERGAUWEN, waarin gesteld wordt dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor het oprichten van een appartementsgebouw voor 27 wooneenheden.

2.

De tussenkomende partij dient op 3 december 2004 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

De aanvraag beoogt de afbraak van vier bestaande woningen en het bouwen van een appartementsgebouw van 29 appartementen met een ondergrondse parking voor 39 voertuigen.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 december 2004 tot 8 januari 2005, worden zes bezwaarschriften ingediend, onder andere door de verzoekende partijen.

De nv Scheepvaart brengt op 23 december 2004 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke verkeerscommissie brengt op 18 januari 2005 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Schoten brengt op 20 januari 2005 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verleent op 3 maart 2005 volgend ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Bezwaren:

De ingediende bezwaren handelen in hoofdzaak over:

1. de grootschaligheid van het project (volume, hoogte, te veel nieuwe bewoners) en de strijdigheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening en woonkwaliteit;
2. de verkeersveiligheid, de verkeersdrukte, parkeerproblemen;
3. de strijdigheid met het dorpszicht en de vaart als toeristische trekpleister;
4. de inbreuk op de privacy van zowel huidige als latere bewoners;
5. de afwijkingen ten opzichte van het verleende stedenbouwkundig attest nr. 2;
6. het gebrek aan informatie en het tijdstip van de bekendmaking.

In de raadscommissie ruimtelijke ordening d.d. 21 februari 2005 maakte een delegatie van het wijkcomité gebruik van het spreekrecht om het standpunt in deze te verduidelijken en toe te lichten. De buurtbewoners hebben tevens een dringend agendapunt laten agenderen op het schepencollege d.d. 22 februari 2005 (in bijlage).

De raadscommissie kon zich vinden in de geuite bezwaren aangaande inpassing in de omgeving, verkeer, afbouwen naar de Schotenhofdreef toe, het dorpsgezicht, en de opmerkingen over licht en zicht. Tevens dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar gelet op diens eerdere gunstig advies voor het stedenbouwkundig attest, en de gevraagde afwijkingen hierop.

Evaluatie:

1. grootschaligheid:

- Voorliggend ontwerp vult volledig een hoekperceel waar tot op heden ééngezinswoningen en grote tuinvlakken aanwezig zijn / waren. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich ofwel ééngezinswoningen met één verdieping en hellend of plat dak, ofwel meergezinswoningen met hellend of plat dak. Telkens maximaal 3 bouwlagen bovengronds dus. Het ontwerp sluit in de Heikantstraat qua bouwhoogte aan bij de linksaanpalende woning, terwijl in de Schotenhofdreef een bouwvrije zijtuinstrook wordt gecreëerd. Het linkse gedeelte van het ontwerp vormt eigenlijk een vernieuwbouw van de bestaande woning die bouwkundig 1 geheel vormt met de belendende woning. Hier wordt dan ook gevreesd voor schade, hetgeen echter geen stedenbouwkundige materie is.
- Het ontwerp kent 3 bouwlagen met plat dak; bovenop wordt een achteruitspringende 4de bouwlaag gecreëerd. In het verleende stedenbouwkundig attest wordt verwezen naar bouwprojecten in de omgeving met een gelijkaardig gabarit; dit is echter niet juist omdat zowel het gebouw op de hoek met de Lossingsstraat als de nieuwbouw aan de overzijde van het kanaal slechts 3 bouwlagen hebben. Over het kanaal trouwens met een hellend dak. (foto's in bijlage)
- Het aantal mogelijke nieuwe bewoners is geen stedenbouwkundige materie.
- De Schotenhofdreef is een straat met het karakter van woonpark: vrijstaande of gekoppelde woningen, bungalows en kleinere villa's, op relatief kleine percelen met voldoende groenaanleg. Het project heeft geen zachte overgang naar de huidige laagbouw woningen die het dichtst aansluiten bij het project. Algemeen kan wel gesteld worden dat dit ontwerp niet past in het straatbeeld van de Schotenhofdreef. Latere bouw mogelijkheden hier betreffen ook steeds één verdieping met hellend dak. Ook hier zou de aansluiting bijgevolg dienen te gebeuren met een hellend dak.
- Dit deel van de Heikantstraat wordt nog gekenmerkt door traditionele ééngezinswoningen met één verdieping en hellend dak.

- De plaatsing op de hoek vereist ruimtelijk gezien inderdaad een meer open karakter om de impact op de directe omgeving te beperken. Dit kan gecreëerd worden door bijvoorbeeld een open ruimte te creëren tussen de beide straten, of door andere architecturale ingrepen (hoek bouwen op palen, doorgang, ...).

Het bezwaar is aanvaardbaar en wordt weerhouden.

2. verkeersproblemen:

Deze bezwaren kunnen worden weerlegd gelet op het positief advies van de verkeerscommissie. Er werden voldoende parkeerplaatsen ondergronds en voor het gebouw voorzien, zodat er meer dan één parkeerplaats ter beschikking is per appartement.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

3. strijdigheid met het dorpszicht:

- Dit deel van de Heikantstraat heeft nog alle kenmerken van het vroegere vakantieoord 'Schoten-Bad', waarvan de huidige veerhuizen en het verderop gelegen bruggetje met sluiswachterswoning nog getuigen zijn, en werden ebschermd als dorpsgezicht. Het ontwerp vormt een absolute stijlbreuk qua typologie, gabariten visuele impact op het straatbeeld. Langs 'de vaart' wordt voorzien in een verdere ontwikkeling als recreatieve of toeristische zone waarbij ook het wonen aan het wordt gepromoot (GRS Schoten). Huidig ontwerp dient dan ook vanuit dit standpunt kritisch te worden bekeken.

Het bezwaar is aanvaardbaar en wordt weerhouden.

4. privacy:

- In het verleende stedenbouwkundig attest werden geen terrassen voorzien aan de achterzijde van de gebouwen. De terrassen in het ontwerp zijn wel ingeplant op voldoende afstand tot de perceelsgrenzen zodat hiervoor geen problemen worden verwacht. Er kan wel worden geoordeeld dat de latere bewoners langs elke straat inderdaad inbreuken op de privacy kunnen verwachten (afstand tussen terrassen tussen 3 meter en 20 meter). Dit is echter geen stedenbouwkundige materie doch een burgerrechtelijke kwestie.

- Het bezwaar dienaangaande is in die zin wel aanvaardbaar dat door het bijkomend plaatsen van terrassen nog minder groen en luchtigheid in het project aanwezig zijn. Gelijkvloers worden de appartementen inderdaad ook doorgetrokken tot op maximaal 17 meter diepte, terwijl de verdiepingen een bouwdiepte hebben van maximaal 15 meter + 2 meter terras.

- Door die 17 meter gelijkvloers wordt ook de tuinoppervlakte sterk beperkt, wat strijdig is met de groene omgeving.

Aangezien de terrassen niet werden voorzien in de aanvraag tot stedenbouwkundig attest en deze de bouwdiepte verhogen wordt het bezwaar aanvaardbaar geacht en weerhouden.

5. afwijkingen stedenbouwkundig attest:

- In de aanvraag tot stedenbouwkundig attest was inderdaad sprake van slechts 27 appartementen. Er is echter geen wijziging qua bouwvolume, -hoogte of -diepte zodat dit bezwaar niet wordt weerhouden.

- De afwijking qua terrassen wordt hierboven reeds behandeld.

- De motivering van de gemachtigde ambtenaar was niet helemaal correct gelet op de plaatselijke toestand en het gabarit van de gebouwen waarnaar wordt verwezen.

- Omdat deze bezwaren relevant zijn wordt voorliggend ontwerp toch aan de gemachtigde ambtenaar voorgelegd.

Het bezwaar is aanvaardbaar en wordt weerhouden.

6. informatie:

- Het openbaar onderzoek werd op voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gevoerd.*
- De datum van openbaar onderzoek volgt uit de datum van indienen van het dossier. Het openbaar onderzoek startte op 10 december 2004, dus ruim voor de vakantieperiode (27/12-9/1).*

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Conclusie:

- de ingediende bezwaren zijn aanvaardbaar en worden gedeeltelijk weerhouden;*
- andere bezwaren vormen geen stedenbouwkundige doch een burgerrechterlijke kwestie en worden niet weerhouden;*
- het standpunt van het schepencollege aangaande de bezwaren worden ook gedocumenteerd door de foto's van de omgeving zoals door de technische dienst bijgevoegd d.d. 24.02.2005 (in bijlage).*

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft het nieuwbouwen van een appartementencomplex op een hoekperceel aan de Schotenhofdreef en Heikantstraat, en gelegen aan het kanaal Dessel-Schoten. Op het perceel bevinden zich nog een aantal te slopen gebouwen en constructies. In zijn huidige toestand heeft het perceel een groen karakter door de beplanting, de ruimte en de bestaande tuin. De gesloten nieuwbouw heeft een linkervleugel langs de Heikantstraat, qua gabarit aansluitend bij de linksaanpalende woning, en verder met 2 verdiepingen onder plat dak. De rechtervleugel langs de Schotenhofdreef heeft in hoofdzaak eveneens 3 bouwlagen met plat dak. Als uitgebreid hoekelement wordt een 4de achteruitspringende bouwlaag voorzien. In totaal worden 29 appartementen voorzien. De ondergrondse parking voorziet in 39 autostaanplaatsen, terwijl ook vooraan het gebouw parkeerstrook voorzien wordt.

Ten opzichte van de linksaanpalende woning in de Heikantstraat wordt een stedenbouwkundig aanvaardbare overgang gecreëerd door hetzelfde gabaritaan te houden (2 bouwlagen + hellend dak / zelfde bouwdiepte). In de Schotenhofdreef wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter behouden ten opzichte van het aanpalende perceel. Hier kent het ontwerp 3 bouwlagen met plat dak, terwijl de woningen in dit deel van de Schotenhofdreef bijna uitsluitend een gelijkvloerse verdieping hebben (typologie 'bungalow'). Deze overgang is dan ook te bruusk te noemen, en niet passend in de omgeving en het groene karakter van de Schotenhofdreef.

Aan de overkant van de straat (hoek met Lossingsstraat) bevindt zich een meergezinswoning met 3 bouwlagen en plat dak, aan de overkant van het kanaal bevinden zich nieuwbouw-meergezinswoningen met 2 verdiepingen onder hellend dak (foto's in bijlage).

Door het verspringen van de voorgevelbouwlijn wordt een lange monotone gevel vermeden. Er worden voldoende ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, gelet op het ongunstig advies van de verkeerscommissie.

Conclusie:

Het dossier is volledig.

De aanvraag voldoet aan de gewestplanvoorschriften voor woongebied.

Naar aanleiding van het regelmatig gevoerde openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend die gedeeltelijk worden weerhouden.

De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen door de grootschaligheid en beslotenheid van het ontwerp.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig niet aanvaard worden en wordt niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Om hogervermelde redenen moet ongunstig advies worden verleend.

...”

De gemachtigde ambtenaar verleent op 1 juli 2005 volgend ongunstig advies:

“ ...

*Het goed ligt in het **gewestplan Antwerpen** (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979).*

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied. Volgens dit van kracht zijnde gewestplan geldt voor het bewuste goed tevens de nadere aanwijzing betreffende de bouwhoogte (besluit van de Vlaamse regering van 07.07.2000). Meerdere gewestplanvoorschriften dienen dus te worden samengelezen. [...]

*De aanvraag is **princiep**eel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

*Gelet op het **ongunstig advies** van het College van Burgemeester en Schepenen als volgt gemotiveerd:*

...

Gelet op het gunstig advies dd. 23.12.2004 van de nv De Scheepvaart. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies dd. 20.01.2005 van de brandweer van Schoten.

Zoals reeds in het stedenbouwkundig attest dd. 13.01.2004 gesteld, komt het voorliggend perceel in aanmerking voor het oprichten van een meergezinswoning (appartementengebouw). In de onmiddellijke omgeving van het huidig voorliggend perceel komen namelijk meerdere verschillende meergezinswoningen voor (hoek Heikantstraat-Lossingstraat / overzijde van het kanaal hoek Zaatstraat-Zandstappenstraat / overzijde van het kanaal hoek Zaatstraat-Fluitbergstraat stedenbouwkundige vergunning dd. 18.05.2004). Het te bebouwen perceel betreft een hoekperceel, gelegen in de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. Kenmerkend voor het perceel is het aan de overzijde gelegen kanaal Schoten-Dessel. Links van het perceel op ± 100m, zijn twee oude veerhuizen gesitueerd. Deze twee veerhuizen (Heikantstraat 152-160) werden opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduyne en Westende, Heikantstraat 152 en 160, deel van het kanaal inbegrepen brug en brugwachterswoning' (beschermd bij ministerieel besluit van 30.07.1998). Het dorpsgezicht wordt in hoofdzaak bepaald door de Heikantstraat met de Kempische vaart tot halverwege huisnummer 128. De bestaande woningen gelegen tussen het te bebouwen perceel en de twee veerhuizen werden niet opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht.

De huidige plannen komen in grote lijnen overéén met de plannen ingediend voor het stedenbouwkundig attest 2. Volgende belangrijkste wijziging werd doorgevoerd: Achteraan worden terrassen voorzien op de eerste verdieping. Of er op de tweede verdieping terrassen worden ingericht of niet, is niet duidelijk. Op de grondplannen en gevels staan terrassen aangeduid. De doorsneden geven geen terrassen aan. De doorsneden komen dus niet overeen met de grondplannen.

Tijdens het openbaar onderzoek werden **6** bezwaarschriften ingediend.
Bezwaarschrift 1 (bewoners Heikantstraat 140)
Bezwaarschrift 2 (buurtbewoners / ± 10 handtekeningen)
Bezwaarschrift 3 (bewoners Heikantstraat 126)
Bezwaarschrift 4 (betrokken bewoner)
Bezwaarschrift 5 (Wijkvereniging Donk / petitielijst met 130 handtekeningen)
Bezwaarschrift 6 (inwoner Schoten)

De bezwaarschriften handelen over volgende punten: [...]

Standpunt AROHM:

1. De gemeentelijke verkeerscommissie stelde in haar advies dat de verkeersdrukke in de omgeving niet onverantwoord zal toenemen. Er worden 39 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien ifv 29 appartementen (± 1.5 parkeerplaats per woongelegenheden). Ruimtelijk is het niet verantwoord om er vanuit te gaan dat men 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden moet voorzien (het volbouwen van binnengebieden met garageboxen enz.). Een duurzame mobiliteitsproblematiek dient nagestreefd te worden zoals b.v. het stimuleren van alternatieve vervoersmiddelen. Doordat het project alle parkeerplaatsen ondergronds voorziet blijft de tuinzone volledig gevrijwaard van constructies wat stedenbouwkundig te verkiezen is. Het bezwaar is ongegrond.
2. Enkel de twee veerhuizen (Heikantstraat 152-160) werden opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduyne en Westende, Heikantstraat 152 en 160, deel van het kanaal inbegrepen brug en brugwachterswoning' (beschermd bij ministerieel besluit van 30.07.1998). Het dorpsgezicht wordt in hoofdzaak bepaald door de Heikantstraat met de Kempische vaart tot halverwege huisnummer 128. De bestaande woningen gelegen tussen het te bebouwen perceel en de twee veerhuizen werden niet opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht. Bij de beschermingsprocedure van het dorpsgezicht werd aldus geoordeeld dat de bestaande woningen niet als historisch waardevol worden beschouwd. Zowel het behouden van de bestaande woningen (renoveren en/of inpassing in het nieuwbouwproject) als een volledig nieuwbouwproject is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.
3. Het verhogen van het aantal woongelegenheden brengt sowieso een grotere drukke voor de omgeving met zich mee. Het bouwen van een appartementsgebouw binnen een woongebied is echter ruimtelijk verenigbaar. Het appartementsgebouw houdt voor wat betreft bouwdiepten voldoende rekening met de gangbare stedenbouwkundige normen en de rechtstreeks aanpalende woningen. Het project sluit slechts over een bouwdiepte van 11.10m aan op de links aanpalende woning. Zowel links als rechts wordt een zone van min. 3.00m gevrijwaard van bebouwing met bouwdiepten van 17.00m. De verdiepingen hebben een bouwdiepte van 13.00m en de bovenste bouwlaag is achteruitspringend. De bijkomende terrassen achteraan kunnen privacyhinder creëren voor de toekomstige bewoners en de links en rechts aanpalende woningen. Het appartementsgebouw (met bijhorende terrassen) voldoet wel aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek (lichten en zichten). Voor wat betreft mogelijke schade aan de rechtstreeks aanpalende woning kan gesteld worden dat dit geen stedenbouwkundige aangelegenheid betreft. Het oplopen van bouwschade door derden is een burgerrechtelijke kwestie. Het bezwaar is ongegrond.
4. Blijkbaar is er in het stedenbouwkundig attest een onduidelijkheid geslopen ivm het aantal woongelegenheden. Het volume en afmetingen van het gebouw voorgelegd in het stedenbouwkundig . attest wijzigen nagenoeg niet t.o.v. de huidig ingediende plannen, Er worden geen twee extra woongelegenheden in volume bij gecreëerd Achteraan worden bijkomende terrassen voorzien op de eerste verdieping. Of er op de tweede verdieping terrassen worden ingericht of niet, is niet duidelijk. Op de grondplannen en gevels staan terrassen aangeduid. De doorsneden geven geen terrassen aan. De doorsneden komen niet

overeen met de grondplannen. Indien zowel voor de eerste als de tweede verdieping terrassen worden Voorzien kan privacyhinder ontstaan voor de toekomstige bewoners en de links en rechts aanpalende woningen. Het appartementsgebouw (met bijhorende terrassen) voldoet wel aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek (lichten en zichten). Het bezwaar is ongegrond.

5. Het klopt dat in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen met 4 bouwlagen voorkomen. Wel zijn volgende appartementsgebouwen in de omgeving recentelijk gebouwd of vergund: hoekperceel Fluitbergstraat - Zaatstraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak in de Fluitbergstraat en appartementsgebouw 4 bouwlagen + plat in de Zaatstraat (gericht naar het . kanaal). Deze zijde van het kanaal sluit ruimtelijk wel meer aan op het centrum van Schoten.

hoekperceel Zaatstraat - Zandstappensfraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 2 bouwlagen + hellend dak (dakvolume wordt benut ifv volwaardige woongelegenheden/. verdoken 3 bouwlagen).

hoekperceel Lossingstraat - Heikantstraat (tegenover perceel): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak.

Gelet op de locatie van het perceel aan de Kempische vaart en de recente stedenbouwkundige ontwikkelingen aan de Kempische vaart, is het toelaten van een appartementsgebouw op het huidig voorliggend perceel ruimtelijk verdedigbaar. Het aldaar stedenbouwkundig aanvaardbare volume (vierde achteruitspringende bouwlaag) is mogelijke voor discussie vatbaar (hoekaccent al dan niet). Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van Kempische vaart. De ruimere woonomgeving wordt hier gekenmerkt door een gesloten en gegroepeerde bebouwing langs de Heikantstraat. De achterliggende straten zijn eerder geëvolueerd naar rustige woonstraten niet vrijstaande ééngezinswoningen (woonparkgebied). Een hoekafwerking naar de Schotenhofstraat toe is stedenbouwkundig te verkiezen. Gelet op de beperkte wegbreedte van de Schotenhofdreef, de inplanting van de woning aan de overzijde (praktisch op openbaar domein), en dat de rest van het straatbeeld bepaald wordt door gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak + diepe voortuinen), is een afbouw van het volume van het appartementsgebouw in de Schotenhofdreef evengoed stedenbouwkundig verdedigbaar.

Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond.

6. Eigenaars- of aankoopkwesties betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Het bezwaar is ongegrond.

Het college heeft ter zake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Deze stelling kan bijgetreden worden. Er moet gedeeltelijk op de bezwaren worden ingegaan.

De gemeente heeft extra gegevens aan het dossier toegevoegd (extra foto's) zodat een ruimer beeld van de omgeving wordt verkregen. Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Aan deze zijde van het kanaal zijn hoofdzakelijk gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak) terug te vinden. Enkel aan de overzijde van het te bebouwen perceel is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen + plat dak terug te vinden. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van de Kempische vaart (meerdere appartementsgebouwen). Gelet op deze ruimtelijke kenmerken van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. 3 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Ongunstig omwille van de volgende redenen:

- *Gelet op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. 3 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang.*
 - *De ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek worden gedeeltelijk gegrond verklaard.*
- ...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten sluit zich aan bij het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en weigert op 12 juli 2005 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 augustus 2005 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Uit een 'verslag en voorstel' van 22 december 2005 (stuk 22 verwerende partij, geïnventariseerd als 'verslag van de administratie d.d. 22 december 2005') blijkt het voorstel om het beroep niet in te willigen omwille van de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat de voorliggende plannen slechts in zeer beperkte mate verschillen van de plannen zoals ingediend bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest nr. 2, afgeleverd op 13 januari 2004.

Zoals reeds eerder aangehaald is de belangrijkste wijziging het aanbrengen van terrassen aan de achtergevel op de eerste verdieping. Of er terrassen op de tweede verdieping worden aangebracht, is moeilijk uit de plannen af te leiden, daar ze wel op de grondplannen maar niet in doorsnede worden weergegeven. [...]

Voorliggende aanvraag situeert zich vlak bij het kanaal. Aan deze zijde van het kanaal komen voornamelijk eengezinswoningen voor die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak. Enkel aan de overzijde van voorliggende project staat een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak. De achterliggende straten worden gekenmerkt door rustige woonstraten met vrijstaande eengezinswoningen (woonparkgebied). Aan de overzijde van het kanaal – richting centrum Schoten – komen meerdere appartementsgebouwen voor.

In het stedenbouwkundig attest wordt verkeerdelijk verwezen naar gebouwen in de omgeving met 4 bouwlagen. Het maximaal aantal bouwlagen in de omgeving bedraagt 3 bouwlagen.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het oprichten van een gebouw met 4 bouwlagen niet aanvaardbaar binnen de plaatselijke toestand. Op deze manier wordt er een te duidelijk accent gelegd op het hoekperceel. In de Heikantstraat werden twee veerhuizen verderop in de straat opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduyne en Westende' (MB 30 juli 1998). Om de waarde van het dorpsgezicht niet te hypothekeren is het belangrijk dat de nieuw te bouwen meergezinswoning zich makkelijk laat integreren in de bestaande omgeving en niet opvalt. Door maximaal 3 bouwlagen te voorzien past het geheel beter in de omgeving. In de Heikantstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte (kroonlijsthoogte 6m02 met schuin dak) en wordt vervolgens overgegaan naar 3 bouwlagen onder plat dak. Op deze manier wordt goed aangesloten bij de bestaande bebouwing.

In de Schotenhofdreef wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien. Het op te richten gebouw bestaat uit 3 bouwlagen onder plat dak. De Schotenhofdreef is echter een straat die gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen met het karakter van een woonpark (vrijstaande of gekoppelde bebouwing, bungalows en kleinere villa's op kleine percelen met veel groenaanleg).

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is de bruuske overgang van bebouwing met open karakter dat past binnen een woonpark naar het grote appartementencomplex onaanvaardbaar. Er zou gestreefd moeten worden naar een meer geleidelijke overgang, zodat er een geïntegreerd geheel ontstaat.

Ook de verhouding bebouwd/onbebouwd is niet in overeenstemming met het groene karakter van de onmiddellijke omgeving.

Voorliggende aanvraag kan dan ook niet aanvaard worden vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening. Er dient gezicht te worden naar een ontwerp dat zich beter laat integreren in de bestaande omgeving, rekening houdend met het groene en open karakter. Er kunnen maximaal 3 bouwlagen toegelaten worden. Er dient eveneens duidelijkheid te komen i.v.m. de terrassen op de tweede verdieping (wel weergegeven op plan, niet op doorsnede).

Conclusie m.b.t. de opportuniteit: De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

...

Na de hoorzitting van 20 december 2005 beslist de verwerende partij op 22 december 2005 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten tekent tegen deze beslissing op 10 februari 2006 administratief beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening beslist op 18 februari 2008 om het beroep van het college te verwerpen.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing beroep aan bij de Raad van State. De Raad van State vernietigt met een arrest van 20 oktober 2008 (nummer 187.173) de beslissing van 18 februari 2008.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening verklaart op 1 juli 2009 het administratief beroep van het college onontvankelijk en oordeelt dat de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005 haar rechtskracht herneemt.

De verzoekende partijen tekenen beroep aan bij de Raad van State strekkende tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening van 1 juli 2009 en van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005.

De Raad van State schorst met een arrest van 22 december 2009 (nummer 199.185) de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005. Vervolgens vernietigt de Raad van State met een arrest van 23 september 2011 (nummer 215.300) de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005, en motiveert het arrest als volgt:

“ ...

40. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de

ordering in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. De afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordering dient uit de in de vergunning vermelde redengeving te blijken. [...]

43. De bestendige deputatie heeft aldus het bezwaar verworpen op grond van elementen uit de ruimere omgeving, met name, enerzijds, “een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak”, gelegen aan de overzijde van het bouwproject en, anderzijds, zelfs de aanwezigheid “aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - (van) meerdere appartementsgebouwen en haar beoordeling dat “aan deze constructies (...) precedentswaarde (kan) worden gehecht”, zonder de ordering in de onmiddellijke omgeving daarbij te betrekken. Dit blijkt overigens evenzeer uit de beoordeling door de bestendige deputatie van de goede ruimtelijke ordering, waar het volgende gesteld wordt: [...]

44. De deugdelijk bevonden aansluiting bij de bestaande bebouwing in de Heikantstraat en de overgang middels een bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter naar de vrijstaande bebouwing in de Schotenhofdreef, kunnen geen afdoende motivering vormen voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordering in de onmiddellijke omgeving, laat staan, gelet op de aard en de omvang van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met name “voornamelijk eengezinswoningen (...) die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak”, een afdoende verantwoording voor de verenigbaarheid met die omgeving van een bouwproject, bestaande uit een meergezinswoning (29 flats en een ondergrondse parking voor 39 voertuigen) met afwisselend drie en vier bouwlagen onder een plat dak, met een gevallengte van meer dan 60 meter in de Heikantstraat en meer dan 46 meter in de Schotenhofdreef.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu uit de gegevens van de zaak blijkt dat in eerste instantie zowel de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies, als het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 12 juli 2005 concreet de met de goede plaatselijke ordering verband houdende redenen hebben vermeld waarom naar hun oordeel de vergunning diende te worden geweigerd.

45. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

...

3.

Het is de Raad op basis van de voorliggende stukken onduidelijk of het ‘verslag provinciale administratie’, stuk 4 van het administratief dossier, getiteld “deputatiebesluit” al dan niet een voorbeslissing, een voorstel van de provinciale administratie of de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreft.

Klaarblijkelijk zonder een nieuwe hoorzitting te organiseren, beslist de verwerende partij op 14 juni 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

I. TOETSING VAN DE AANVRAAG AAN DE VOOR DE PLAATS GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

[...]

2. Openbaar onderzoek

[...]

1. Verkeersoverlast: meer bepaald de verkeers – en parkeerproblemen.

De gemeentelijke verkeerscommissie stelt in haar advies dat de verkeersdrukte in de omgeving niet onverantwoord zal toenemen en dat 39 parkeerplaatsen i.f.v. de 29 appartementen verantwoord zijn.

2. *Verlies van authentiek dorpsgezicht: Bij afbraak van de 4 oude woningen wordt het specifieke karakter van de omgeving erg drastisch gewijzigd.
De twee veerhuizen verderop in de straat werden opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduyne en Westende' (MB 30 juli 1998). Bij de beschermingsprocedure werd geoordeeld dat de bestaande woningen (die in de voorliggende aanvraag zullen afgebroken worden) niet als historisch waardevol beschouwd kunnen worden. Zowel het behoud van de bestaande woningen als een volledig nieuwbouwproject is stedenbouwkundig aanvaardbaar.
Het bezwaar is ongegrond.*
3. *Hinder i.v.m. inkijk, beperking van licht, lawaai en stofhinder tijdens de afbraak – en bouwwerken, risico op schade eigen woning.
Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn appartementsgebouwen aanvaardbaar in woongebied. De terrassen voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.
Het bezwaar is ongegrond.*
4. *Fundamentele wijzigingen t.o.v. de plannen ingediend i.f.v. het stedenbouwkundig attest nr. 2. De wijzigingen betreffen:*
 - *aantal woongelegenheden wijzigt van 27 naar 29*
 - *de terrassen.**Het aantal woongelegen blijft ongewijzigd, nl. 29. Wel worden er achteraan terrassen voorzien, welke op de plannen i.f.v. het stedenbouwkundig attest ontbreken (hier en daar werden ze wel weergegeven door een lijn, maar er stond nergens vermeld dat het terrassen betrof daar waar dat bij de terrassen aan de voorzijde wel duidelijk weergegeven werd).
Het bezwaar is ongegrond.*
5. *Het bouwproject is te grootschalig naar draagkracht van de omgeving; 4 bouwlagen onder plat dak komen niet voor in de omgeving.
Voorliggende aanvraag situeert zich vlak bij het kanaal. Aan deze zijde van het kanaal komen voornamelijk eengezinswoningen voor die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak. Aan de overzijde van voorliggend project staat een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van het kanaal – richting centrum Schoten – komen meerdere appartementsgebouwen voor. Aan deze constructies kan precedentswaarde worden gehecht. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ordening van de plaats.
Het bezwaar is ongegrond.*
6. *Door het verschijnen van projectontwikkelaars wordt het voor jonge mensen zeer moeilijk om 1 van de oude woningen te kunnen kopen en renoveren.
Voormeld bezwaar is niet van stedenbouwkundige aard. Het bezwaar is ongegrond.*

3. Toetsing aan de wettelijke en reglementaire voorschriften

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

Watertoets: Het voorliggende project ligt niet in recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De aanvraag betreft een grote verharde oppervlakte en voorziet in hemelwaterbeheersende maatregelen.

II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag voorziet in het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 29 appartementen en een ondergrondse parking voor 39 voertuigen. Voor deze aanvraag werd een voorwaardelijk stedenbouwkundig attest afgeleverd.

Hoewel dit attest thans vervallen, is, dient de aanvraag hieraan getoetst vermits de originele beslissing hiermee wel rekening diende te houden, alsmede met de bepalingen uit het arrest van de Raad van State.

De thans voorliggende plannen verschillen slechts in zeer beperkte mate van de plannen zoals ingediend bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest nr. 2, afgeleverd op 13 januari 2004. Zoals reeds eerder aangehaald is de belangrijkste wijziging het aanbrengen van terrassen aan de achtergevel op de eerste verdieping en tweede verdieping.

Als voorwaarde, en onder voorbehoud van de resultaten van het openbaar onderzoek, werd bij het stedenbouwkundig attest nr. 2 opgelegd dat:

- de parkeervoorzieningen i.f.v. de woongelegenheden ondergronds dienen te worden ingericht (min 27 parkeerplaatsen);*
- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning openbaar wordt gemaakt.*

Op basis van de voorwaarde verbonden aan het stedenbouwkundig attest nr. 2, is het belangrijk voorliggende aanvraag te toetsen aan de gegrond verklaarde bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek.

Zoals reeds in deel I besproken, hebben deze bezwaren vnl. te maken met het overschrijden van de draagkracht van het gebied.

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

De aanvraag is bestaanbaar in deze omgeving vermits er in de omgeving meerdere appartementsgebouwen aanwezig zijn.

In de onmiddellijke omgeving komen er verschillende meergezinswoningen met 3 bouwlagen voor. Meer bepaald op de hoek van de Heikanstraat en de Lossingstraat en onmiddellijk aan de overzijde van de het kanaal aan de hoek van de Zaatstraat en de Zandstapperstraat en hoek van de Zaatstraat en de Fluitbergstraat. Net aan de overzijde van het kanaal bevindt zich met name een meergezinswoning met 3 bouwlagen en dakappartementen in 4^{de} bouwlaag onder plat dak.

Aan deze gebouwen, die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden en het straatbeeld mede bepalen, kan precedentswaarde worden gekoppeld.

In de Heikantstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte vermits het ontwerp zelf voorziet in een overgang van 3 bouwlagen + Zadeldak naar twee bouwlagen + schuin dak. De aanvraag is bovendien in verhouding tot de twee veerhuizen verderop in de straat die zijn opgenomen binnen een dorpsgezicht (gelijkaardige bouwhoogtes), alwaar eveneens precedentswaarde aan kan worden gekoppeld.

De achterliggende tuinen van de aanpalende percelen zullen evenmin hinder ondervinden aangezien de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft en de afstand tussen de achtertuinen en de te bouwen constructies voldoende groot is.

De 4^{de} bouwlaag betreft twee dakappartementen naar de hoek van het project toe, zodat het project goed aansluit bij de aanpalende eengezinswoningen aan de Heikantstraat. Deze dakappartementen zijn bovendien ingeplant naar achteren toe zodat de densiteit van de bebouwing niet negatief wordt beïnvloed en er geen hinder is voor de percelen in de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag integreert zich derhalve in deze omgeving.

De aanvraag wordt, zoals eerder gesteld, voorzien op de hoek van de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. De Schotenhofdreef wordt weliswaar gekenmerkt door eengezinswoningen met twee tot drie bouwlagen onder een schuin dak. Hoewel de bebouwing verderop in de Schotenhofdreef zeer kleinschalig is, is de bebouwing aan onmiddellijke overzijde van de bouwplaats, tevens gelegen in deze Schotenhofdreef dit niet. Dit betreft een bebouwing, gedeeltelijk met 2 bouwlagen en een zadeldak en overgaand in twee bouwlagen met een plat dak en eindigend met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze bebouwing is weliswaar beperkter in hoogte. De impact ervan is echter groter gelet op de inplanting op de rooilijn.

Samengevat kan worden gesteld dat de geplande bebouwing zich laat integreren op deze locatie, zoals hierboven uiteengezet. Dat de aanpalende bebouwing in de Schotenhofdreef verschilt van het geplande project is bovendien aanvaardbaar. Het betreft immers een hoekperceel, alwaar bebouwing een hoekaccent kan zijn en niet per definitie een voortzetting van de bebouwing in de aangrenzende straten. De geplande bebouwing vindt echter toch nog genoeg aansluiting in deze Schotenhofdreef gelet op de bebouwing aan de overzijde, die hoewel beperkter is qua hoogte, toch een grote impact heeft door zijn ligging tot op de rooilijn.

De aanvraag voorziet op eigen terrein in ruim voldoende parkeermogelijkheden. Op deze wijze wordt de parkeerproblematiek niet afgewenteld op het openbare domein. Ook de toegangswegen zijn voldoende qua inrichting om een dergelijke beperkte stijging van mobiliteit te kunnen opvangen.

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

Dit is de bestreden beslissing.

III. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten hun belang bij het verzoek tot vernietiging als volgt uiteen:

“...

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist dus niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Het volstaat derhalve dat de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet omschrijven en tegelijk aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden (RvVb nr. S/2011/0102 van 23 augustus 2011).

Overeenkomstig de rechtspraak van de Raad is deze bewijslast evident aanzienlijk eenvoudiger wanneer er sprake is van onmiddellijk nabuurschap tussen het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en het perceel waarop de verzoekende partijen persoonlijke of zakelijke rechten hebben (cf. o.m. RvVb nr. A/2011/0114 van 10 augustus 2011).

Hierboven werd reeds uiteengezet hoe de bestreden beslissing de bouw vergunt van een zeer omvangrijk appartementsgebouw met 29 appartementen, omvattende vier bouwlagen. Deze constructie zal aansluitend aan de gezinswoning van verzoekers, gelegen aan Heikantstraat 126, worden ingeplant:

Van op een afstand van ongeveer 3,60 meter komt het nieuwbouwproject 6 meter dieper te liggen dan de woning van verzoekers.

Het nieuwbouwproject heeft langs de Heikantstraat een gevelbreedte van 63,85 meter en een kroonlijsthoogte van 9 meter voor de drie bouwlagen. Deze kroonlijsthoogte bedraagt 11,55 meter waar de twee dakappartementen worden voorzien (= vierde bouwlaag over ongeveer de helft van de totale dakoppervlakte). De gevelbreedte in de Schotenhofdreef bedraagt 46 meter.

Het gebouw wordt opgetrokken over een oppervlakte van 2.176,31 m².

Het kan niet ernstig betwist worden dat het op te richten appartementsgebouw over een grote diepte en lengte boven de woning en de tuin van verzoekers zal uittorenen, en op die manier niet alleen een beklemmend en ingesloten gevoel zal doen ontstaan, maar tevens een grote schaduwslag zal creëren (cf. o.m. RvVb nr. S/2011/0057 van 6 juni 2011, RvVb nr. S/2011/0029 van 26 april 2011).

Achteraan de woning en vanuit de tuin zullen verzoekers permanent uitkijken op dit appartementsgebouw, temeer daar als buffer enkel de bestaande tuinmuur van verzoekers dienst kan doen.

Tevens zal er van op de voorziene terrassen inkijk ontstaan in de tuin en de woning van verzoekers.

Verzoekers hebben dan ook als onmiddellijke burens evident rechtstreeks en persoonlijk belang bij het huidig verzoekschrift.

De realisatie van het project kent een onmiddellijke weerslag op het woonklimaat en zijn directe omgeving en heeft een impact op de goede ruimtelijke ordening van de site, de straat en de directe omgeving, met zijn directe weerslag op het woonklimaat, de privacy, het rustig genot, de densiteit en verkeersafwikkeling.

De door verzoekers ingeroepen hinder en nadelen zijn ontegensprekelijk verbonden met de oprichting van de grote meergezinswoning vlak naast hun eigen woning.

De ingeroepen hinder heeft een sterk negatieve weerslag op hun woonklimaat en het valt niet te ontkennen dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

Er is dan ook sprake van een voldoende persoonlijk, actueel en direct belang.

Tevens kan verwezen worden naar de voorheen gevoerde procedures bij de Raad van State, waarbij de Raad van State in zijn arresten nr. 187.173 van 20 oktober 2008, nr. 199.185 van 22 december 2009 en nr. 215.300 van 23 september 2011 steeds het belang van verzoekers erkende.

De verzoekers beschikken aldus over het rechtens vereiste belang bij onderhavig verzoekschrift in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

...

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De tussenkomende partij werpt in haar schriftelijke uiteenzetting volgende exceptie van gebrek aan belang op:

“ ...

22. Het beroep tot nietigverklaring is kennelijk onontvankelijk. Verzoekende partijen beschikken niet over het rechtens vereiste belang van artikel 4.8.11, § 1, 3° VCRO om een beroep tot nietigverklaring in te dienen. Verzoekende partijen geven geen blijk van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die zij als gevolg van de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden.

23. De ingeroepen hinder en nadelen dienen voldoende aannemelijk en concreet te worden voorgesteld. Daarenboven dient er een causaal verband te bestaan tussen de aangehaalde hinder en nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partij dient aan te tonen dat haar belang voldoende persoonlijk, actueel en direct is.

24. Het loutere nabuurschap op zich volstaat niet om het rechtens vereiste belang te verschaffen.

25. Verzoekende partijen beperken zich tot een beschrijving van het voorgenomen project en poneren louter het volgende:

“Het kan niet ernstig betwist worden dat het op te richten appartementsgebouw over een grote diepte en lengte boven de woning en de tuin van verzoekers zal uittornen, en op die manier niet alleen een beklemmend gevoel zal doen ontstaan, maar tevens een grote schaduwslag zal creëren.”

Verzoekende partijen verwijzen daarbij naar arresten van Uw Raad van 6 juni 2011 en 26 april 2011 waarin het belang van de toenmalige verzoekende partijen werd vastgesteld. Echter werd in deze zaken het mogelijke verlies aan zon- en daglicht op de koer van de eigendom van de toenmalige verzoekende partij voldoende concreet omschreven respectievelijk de lichtderving in concreto geraamd door een expert. Een dergelijke voldoende concrete omschrijving of raming leggen verzoekende partijen in casu niet voor. Maar zelfs al zouden verzoekende partijen in hun verzoekschrift verwijzen naar studies, dan nog zou dit niet volstaan. Immers heeft Uw Raad geoordeeld dat het verwijzen naar wetenschappelijke studies, in de betreffende zaak het poneren dat transformatorcabines een schadelijk extra laagfrequent geluid zouden voortbrengen zonder meer, niet volstaat.

26. Derhalve stellen verzoekende partijen de ingeroepen hinder en nadelen niet voldoende aannemelijk en concreet voor, wat nochtans vereist is volgens de vaste rechtspraak van Uw Raad.

27. Bovendien brengt tussenkomende partij een zonnestudie bij [stuk 5] waaruit blijkt dat er, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen poneren, noch sprake is van lichtderving noch van visuele hinder. De tekst van de zonnestudie luidt namelijk als volgt:

“Wat betreft beweerde wegname van dag en zonlicht:

In bijlage treft u een simulatie van bezonning bij aanvang van elk seizoen voor huidige en nieuwe toestand en op verschillende tijdstippen van de dag. Hieruit blijkt bij vergelijking van deze huidige en nieuwe toestand op de achtergevel en in de tuinzone van verzoeker dat:

- op 21 maart:

8uur 's morgens geen verschil;

10uur 's morgens geen verschil;

12uur verwaarloosbare aanvullende schaduw achtergevel eerste verdieping boven dakaanbouw van verzoeker;

14uur geen verschil;

16uur geen verschil;

18uur geen verschil.

- op 21 juni:

8uur 's morgens geen verschil;

10uur 's morgens geen verschil;

12uur geen verschil;

14uur geen verschil;

16uur geen verschil;

18uur geen verschil.

- op 21 september:

8uur 's morgens geen verschil;

10uur 's morgens geen verschil;

12uur verwaarloosbare aanvullende schaduw achtergevel eerste verdieping boven dakaanbouw van verzoeker;

14uur geen verschil;

16uur geen verschil;

18uur geen verschil.

- op 21 december:

8uur 's morgens geen verschil;

10uur 's morgens geen verschil;

12uur verhoogde schaduw achtergevel gelijkvloers en eerste verdieping;

14uur geen verschil;

16uur geen verschil;

18uur geen verschil.

Hieruit kan worden besloten dat er uitsluitend een verschil in schaduwvorming aanwezig is in de maand december en enkel op het middaguur.

In het tussenseizoen is de invloed immers zo beperkt dat deze als verwaarloosbaar mag worden beschouwd. De aanvullende schaduw valt immers buiten de gevelopeningen van de achtergevel van de verzoeker.

Het hier voorgaande toont bijgevolg duidelijk aan dat er van verlies van dag- en zonlicht na realisatie van de nieuwbouw hoegenaamd geen sprake kan zijn.

Wat betreft beweerde visuele hinder:

De terrassen worden zijdelings afgeschermd met een niet-doorzichtige, lichtdoorlatende schermen, zodanig dat bij vergelijking tussen huidige en nieuwe toestand de inkijk hierdoor in belangrijke mate vermindert. Inkijk vanuit de ramen gesitueerd in de achtergevel is in de nieuwe situatie immers niet meer mogelijk.” (eigen onderlijning)

28. Voorts vermeldt de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de achterliggende tuinen geen hinder zullen ondervinden:

“De achterliggende tuinen van de aanpalende percelen zullen evenmin hinder ondervinden aangezien de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft en de stand tussen de achtertuinen en de te bouwen constructies voldoende groot is.

De enkele omstandigheid dat de bouwdiepte beperkt blijft en de stand tussen de achtertuinen en de te bouwen constructies voldoende groot is, volstaan in beginsel reeds om het gebrek aan belang in hoofde van verzoekende partijen vast te stellen.

29. Bovendien heeft Uw Raad geoordeeld dat van een nabuur in woongebied een hogere tolerantie wordt verwacht dan van een nabuur in agrarisch gebied. Inzake privacy dienen verzoekende partijen overigens aan te tonen dat de normale tolerantiegrens eigen aan het betrokken woongebied zou worden overschreden. Verzoekende partijen laten dit na. Nu zij derhalve niet voldoende aannemelijk en concreet de hinder en de nadelen voorstellen die zij menen te kunnen ondervinden, beschikken verzoekende partijen kennelijk niet over het rechtens vereiste belang om een beroep tot nietigverklaring in te dienen. Het beroep tot nietigverklaring is dan ook onontvankelijk.

...

4.

De verzoekende partijen benadrukken in hun wederantwoordnota wel over het vereiste belang bij de vordering te beschikken:

“...

Uit het inleidende verzoekschrift is gebleken dat het belang van verzoekers wel degelijk concreet en uitgebreid is onderbouwd. Verzoekers hebben zelfs verschillende stukken bijgebracht die hun belang duidelijk staven, nl.:

Simulaties die de impact van de diepe bouwlijn en de errassen van het aangevraagde op hun perceel duidelijk aantonen;

Inplantingsplan dat duidelijk aantoonst dat het aangevraagde de draagkracht van het gebied, m.i.v. van het perceel van verzoekers, duidelijk overstijgt.

De impact van het aangevraagde op de woning van verzoekers zal enorm zijn.

Van op een afstand van ongeveer 3,60 meter komt het nieuwbouwproject namelijk 6 meter dieper te liggen dan de woning van verzoekers. Het nieuwbouwproject heeft langs de Heikantstraat een gevelbreedte van 63,85 meter en een kroonlijsthoogte van 9 meter voor de drie bouwlagen. Deze kroonlijsthoogte bedraagt 11,55 meter waar de twee dakappartementen worden voorzien (= vierde bouwlaag over ongeveer de helft van de totale dakoppervlakte). De gevelbreedte in de Schotenhofdreef bedraagt 46 meter.

Eén en ander is nefast voor de woonkwaliteit van verzoekers.

Uit de door verzoekers voorgelegde simulaties blijkt wel degelijk dat er manifest inkijk zal zijn vanop de terrassen van het nieuwbouwproject in de tuin van verzoekers. Dit klemmt manifest met de loutere verwijzing van tussenkomende partij op dit punt naar de bestreden beslissing.

Tenslotte merken verzoekers nog op dat verwerende partij geen enkele opmerking heeft over het belang van verzoekers bij onderhavige procedure. Dit zegt genoeg over de lichtzinnigheid waarmee tussenkomende partij deze exceptie opwerpt.

Het verzoekschrift tot nietigverklaring is dus wel degelijk ontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens het op het ogenblik van het instellen van het verzoekschrift geldende artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3°, VCRO kan onder meer elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunningsbeslissing beroep instellen bij de Raad.

Deze bepaling vereist niet dat een verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico op het ondergaan van de aangevoerde hinder of nadelen van de bestreden vergunningsbeslissing bestaat.

Deze bepaling vereist niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de beroepen vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door een verzoekende partij – kan of kunnen – worden ondervonden. Het volstaat dat een verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Volgens de beschrijving van het project betreft het een aanvraag tot afbraak van vier bestaande woningen en het oprichten van een meergezinswoning op de hoek van de Heikantstraat/Schotenhofdreef, aan de zijde van de Heikantstraat palend aan Heikantstraat 126, de woning van de verzoekende partijen.

Het project voorziet in het bouwen van een appartementsgebouw met 29 flats met telkens drie à vier slaapkamers van drie à vier bouwlagen met aan de zijde van de Heikantstraat een breedte van 52,50 meter, aan de hoekzijde ter hoogte van de Heikantstraat 13 meter, en aan de Schotenhofdreef van 46,57 meter en een ondergrondse parking met 39 parkeerplaatsen. De oppervlakte van het gebouw betreft 2.176,31 m².

In het verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat het oprichten van een appartementsgebouw met dergelijke diepte en lengte, aangezien het nieuwbouwproject van op een afstand van 3,60 meter 6 meter dieper komt te liggen dan de woning van de verzoekende partijen, niet alleen een beklemmend en ingesloten gevoel zal doen ontstaan, maar tevens een grote schaduwslag zal kunnen creëren. Zij argumenteren ook permanent uit te moeten kijken op het appartementsgebouw, aangezien enkel de bestaande tuinmuur van de verzoekende partijen een buffer biedt.

Het project heeft een directe weerslag op hun woonklimaat, de privacy, het rustig genot, de densiteit en verkeersafwikkeling, aldus de verzoekende partijen. In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat wel degelijk blijkt dat vanuit de terrassen inkijk zal zijn hun tuin. Uit het tweede middel blijkt tevens dat de verzoekende partijen wateroverlast in de omgeving vrezen.

De verzoekende partijen omschrijven de hinder en nadelen die zij menen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing afdoende concreet. De Raad dient vast te stellen dat de tussenkomende partij geen enkel verweer voert op de tevens aangevoerde hinderaspecten als een gevoel van ingeslotenheid, visuele zichthinder, rustig woongenot en verkeersafwikkeling.

De exceptie wordt verworpen.

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 VCRO, artikel 19 van het koninklijk besluit van 27 december 1972 betreffende de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (Inrichtingsbesluit), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), het gezag van gewijsde van het arrest nummer 215.300 van 23 september 2011 van de Raad van State, alsook het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten het middel als volgt uiteen:

“ ...

Doordat de Deputatie van de provincie Antwerpen de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw met 29 appartementen onder verwijzing naar het feit dat er "in de onmiddellijke omgeving verschillende meergezinswoningen met 3 bouwlagen voorkomen, meer bepaald op de hoek van de Heikantstraat en de Lossingstraat en onmiddellijk aan de overzijde van het kanaal aan de hoek van de Zaatstraat en de Zandstapperstraat en hoek van de Zaatstraat en de Fluitbergstraat. Net aan de overzijde van het kanaal bevindt zich een meergezinswoning met 3 bouwlagen en dakappartementen in 4de bouwlaag onder plat dak".

En doordat het provinciebestuur op basis van de verwijzing naar deze gebouwen tot de conclusie komt dat "vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening het oprichten van een gebouw met vier bouwlagen aanvaardbaar is binnen de plaatselijke toestand" en "Het betreft immers een hoekperceel, alwaar bebouwing een hoekaccent kan zijn en niet per definitie een voortzetting van de bebouwing in de aangrenzende straten".

Terwijl artikel 4.3.1. §1, lid 1, 1 b VCRO voorschrijft dat geen vergunning mag verleend worden in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

En terwijl bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening conform artikel 1.1.4. VCRO rekening dient te worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht.

En terwijl artikel 19 van het Inrichtingsbesluit de vergunningverlenende overheid opdraagt de vergunningsaanvraag te weigeren indien de goede plaatselijke aanleg hierdoor in het gedrang wordt gebracht.

Toelichting

1.

[...]

Het is aldus de taak van de vergunningverlenende overheid geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. Zij dient daarbij, bij gebreke aan bijzondere stedenbouwkundige voorschriften, hetzij van een bijzonder plan van aanleg, hetzij van een verkavelingsvergunning, in de eerste plaats uit te gaan van de bestaande toestand.

Zoals reeds aangehaald onder de voorgaanden, bestaat voor het gebied, waarin het betrokken project gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het project is evenmin gelegen binnen een vergunde niet vervallen verkaveling.

In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening. De vergunningverlenende overheid moet zich een correct en volledig beeld van de gesteldheid van de plaats vormen, hetgeen zij verplicht is te doen op grond van artikel 19 van het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972.

De vereiste van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening veronderstelt bovendien dat de vergunning moet worden geweigerd indien het te beoordelen project qua omvang, bouwstijl, ligging,... storend is voor de omwonenden van de onmiddellijke omgeving, omdat de normale ongemakken tussen burens zullen worden overschreden, en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden.

De uitdrukkelijke motiveringsplicht inzake de verenigbaarheid van een ontworpen gebouw of andere bouwvergunningsplichtige constructie vereist dan ook dat uitdrukkelijk wordt gemotiveerd of en hoe dit ontwerp qua ruimtelijke ordening concreet harmonieert met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (RvS, Degeneffe en Neesen, nr. 63.020, 12 november 1996; RvS, Van Steenberghe, nr. 63.022, 12 november 1996; RvS, Heirbaut, nr. 66.839, 17 juni 1997).

Of 'de in de omgeving bestaande toestand' de onmiddellijk aanpalende omgeving dan wel de ruimere omgeving is, handt af van de aandachtspunten en criteria die - voor zover noodzakelijk of relevant voor het aangevraagde - dienen onderzocht te worden.

De 'in de omgeving bestaande toestand' moet dan ook beschouwd worden als de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand (cf. eveneens Rvvb, nr. A/2012/0190 van 15 mei 2012).

Het moge duidelijk zijn dat in casu de onmiddellijk aanpalende omgeving wel degelijk doorslaggevend dient te zijn, gelet op de schaal van het geplande project en de hinder die deze veroorzaakt voor de aanpalende woningen.

2.

In casu moet immers worden vastgesteld dat het vergunde appartementsgebouw, na afbraak van de bestaande woning met huisnr. 124, wordt opgetrokken tegen de gevel van de woning van verzoekers.

Weliswaar wordt over een breedte van ongeveer 3,60 meter naast de woning van verzoekers een zelfde gabariet aangehouden, doch hierna verkrijgt het gebouw een diepte van maar liefst 17 meter, waarbij dan ook nog eens vanaf de eerste verdieping terrassen worden voorzien met een diepte van maar liefst 4 meter.

Op de vierde bouwlaag wordt ook nog eens een dakterras aangelegd.

Door de diepte van het gebouw worden de tuinen van de huidige, af te breken, woningen aan de Schotenhofdreef volledig ingepalmd door de constructie.

Dienaangaande wordt door de Deputatie met geen woord gerept. Er wordt enkel overwogen dat er meergezinswoningen aanwezig zijn in de directe omgeving en ter hoogte van de Vaartdijk, alsook aan de overzijde van de Schotense Vaart.

De verwijzing naar een aantal appartementsgebouwen verderop en aan de overkant van de Vaart, neemt uiteraard niet weg dat het vergunde project schril afsteekt tegen de naastliggende eengezinswoning van verzoekers én de aansluiting met de woningen in de Schotenhofdreef.

In zijn ongunstig advies dat heeft geleid tot de weigeringsbeslissing van het College van i Burgemeester en Schepenen van 12 juli 2005, concludeert de gemachtigde ambtenaar dat het project omwille van zijn grootschaligheid de ruimtelijke ordening in het gedrang brengt. De gemachtigde ambtenaar heeft in zijn advies van 1 juli 2005 omstandig gewezen op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving.

3.

[...]

In tegenstelling tot wat het provinciebestuur tracht voor te houden, wordt de onmiddellijke omgeving van het project niet gekenmerkt door meergezinswoningen.

Onder onmiddellijke omgeving moet immers worden verstaan: de onmiddellijk aan het bouwperceel palende gebouw en gronden (cf. o.m. R.v.St., Stas, nr. 203.404 van 29 april 2010).

In casu staat het vast dat het bouwvolume en de inplanting van het appartementsgebouw, i.t.t. waar de Deputatie vanuit gaat in het bestreden besluit, helemaal niet in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving, die in de eerste plaats wordt bepaald door de aanwezigheid van de woning van verzoekers links van het project, en door de aanwezigheid van "gegroepeerde één gezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak + diepe voortuinen)" (cf. advies gemachtigde ambtenaar dd. 1 juli 2005).

Het is inderdaad zo dat op de hoek van de Heikantstraat met de Lossingstraat, een meergezinswoning opgetrokken is.

Evenwel gaat de vergelijking tussen dit pand het vergunde project niet op, gelet op de geringe omvang van de meergezinswoning. Hierin kan geenszins een precedent worden gezien voor het, in verhouding tot de onmiddellijke omgeving, megalomane appartementsgebouw, daar het qua grootte niet veel verschilt van de omliggende eengezinswoningen. [...]

Het bestaande gebouw op de foto links telt 5 appartementen. De bouwplannen van de bestreden meergezinswoning voorzien 29 appartementen.

Zoals hierboven reeds aangehaald, loopt het appartementsgebouw eerst over een korte lengte gelijk met de woning van verzoekers, waarna er echter een bouwdiepte wordt gecreëerd van maar liefst 17 meter.

D.w.z. dat het appartementsgebouw over een lengte van bijna 50 meter ongeveer 6 meter dieper zal komen te liggen dan de woning van verzoekers en dat het bouwwerk ook nog doorgetrokken wordt in de Schotenhofdreef.

Hierdoor wordt de volledige tuinzone van de bestaande woningen vervangen door hoogbouw.

Door het verdwijnen van deze tuinen verandert het karakter van de onmiddellijke omgeving dan ook radicaal en in negatieve zin.

Daar komt nog bij dat het gebouw één geheel uitmaakt met het gebouw dat langs de Schotenhofdreef wordt opgetrokken.

Dit gebouw heeft eveneens een diepte van 17 meter en zal zodoende langs de achterzijde vrije uitkijk geven op en in de woning en de tuin van verzoekers.

Er kan evenmin worden ontkend dat met een kroonlijsthoogte van 9 meter, en zelfs 11,55 meter waar de beide dakappartementen zullen worden opgetrokken, en dit over een lengte van 63,85 meter, een indrukwekkend volume ontstaat, waardoor het vergunde project wel degelijk een storend effect heeft op de onmiddellijke omgeving en de leefomgeving van verzoekers zeer sterk negatief wordt beïnvloed.

Het hoeft geen betoog dat het voorziene complex staat in schril contrast met de bestaande eengezinswoningen in de straat, ook de recent vergunde.

4.

De Deputatie stelt bovendien ten onrechte in het bestreden besluit:

"De Schotenhofdreef wordt weliswaar gekenmerkt door eengezinswoningen met twee tot drie bouwlagen onder een schuin dak. Hoewel de bebouwing verderop in de Schotenhofdreef zeer kleinschalig is, is de bebouwing aan onmiddellijke overzijde van de bouwplaats, tevens gelegen in deze Schotenhofdreef dit niet. Dit betreft een bebouwing gedeeltelijk met 2 bouwlagen en een-Zadel-daken overgaand in twee bouwlagen met een plat dak en eindigend met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze bebouwing is weliswaar beperkter in hoogte, de impact ervan is echter groter gelet op de inplanting op de rooilijn.

Samengevat kan worden gesteld dat de geplande bebouwing zich laat integreren op deze locatie, zoals hierboven uiteengezet. Dat de aanpalende bebouwing in de Schotenhofdreef verschilt van het geplande project is bovendien aanvaardbaar. Het betreft immers een hoekperceel, alwaar bebouwing een hoekaccent kan zijn en niet per definitie een voortzetting van de bebouwing in de aangrenzende straten. De geplande bebouwing vindt echter toch nog genoeg aansluiting in deze Schotenhofdreef gelet op de bebouwing aan de overzijde, die hoewel beperkter is qua hoogte, toch een grote impact heeft door zijn ligging op de rooilijn."

Weerom komen verzoekers tot de constatactie dat de Deputatie appels met peren vergelijkt.

De z gezegde 'grootschalige bebouwing in de Schotenhofdreef' is een uitgebouwde ééng ezinswoning [...]

Er kan dus geenszins worden voorgehouden dat het geplande project perfect aansluit bij de bebouwing aan de overzijde.

De motivering van de Deputatie dienaangaande faalt dan ook manifest

De hoekperceel-redenering die de Deputatie ontwikkelt, kan evenmin gevolgd worden. Het zuivere feit dat een perceel zich op een kruispunt van straten bevindt, kan er immers niet toe leiden dat met de onmiddellijke omgeving geen rekening gehouden moet worden.

Het zou immers esthetisch onwenselijk zijn en getuigen van ondoordachte ruimtelijke ordening, moest het alle eigenaars van hoekpercelen toegelaten zijn, omwille van hun ligging, bebouwing op te trekken die geenszins bestaanbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Noch in de onmiddellijke, noch in de ruime omgeving aan de zijde van de vaart van het omstreden bouwproject staat er een gebouw met een vierde bouwlaag.

Op geen enkele straathoek in de onmiddellijke en de ruime omgeving staat er een gebouw met een vierde bouwlaag als hoekaccent. De verwijzing naar een gebouw met een 4de bouwlaag aan de overzijde van de vaart is niet ernstig.

Dit gebouw bevindt zich op meer dan 300 meter van de plaats, in een totaal andere omgeving, die aansluit bij het centrum. Het gebouw staat in een totaal nieuwe woonomgeving. Op te merken valt dat de vierde bouwlaag zelfs hier eerder discreet en bescheiden is opgetrokken in een woningcombinatie van nieuwbouw en renovatie op een voormalig industrieterrein.

Wijk Donk aan deze zijde van de vaart vormt binnen de ruimtelijke planning de overgang naar een woon- park omgeving. Door het volbouwen van het perceel verdwijnt een omvangrijke bestaande groene/open ruimte en wordt naast de leefbaarheid en leefkwaliteit ook de ruimtelijke ordening met een harmonieuze overgang van het centrumgebied naar het bestaande woonparkgebied Koningshof ernstig verstoord.

De stelling dat de naar achter gelegen 4de bouwlaag minder hinder geeft is evenmin ernstig. Door de plaatsing naar achter is deze bouwlaag met ruim terras juist meer dominant zichtbaar naar de achterliggende en aanpalende tuinen en woningen en is er juist méér schaduw, schennis van privacy, inkijk bij de burens, enz

5.

Ook de bewering in het bestreden besluit dat de aanvraag "bovendien in verhouding is tot de twee veerhuizen verderop in de straat die zijn opgenomen binnen een dorpsgezicht, alwaar eveneens precedentswaarde kan worden gekoppeld", kan niet worden aanvaard.

De beide veerhuizen zijn voormalige hotels en als historisch gebouw geklasseerd in een beschermd dorpsgezicht. Zij liggen op een 100-tal meter van het omstreden bouwproject. De buitengevel is authentiek gebleven. De binnenruimte werd verbouwd tot lofts. In elk van de gebouwen zijn drie lofts ingericht. In elk gebouw wonen er 3 gezinnen.

Deze historische gebouwen hebben eenzelfde opbouw als de gebouwen in de omgeving, m.n. 2 bouwlagen met schuin dak. De beide gebouwen zijn iets hoger dan de omliggende woningen, maar zij hadden oorspronkelijk ook een andere functie en staan los in een open omgeving.

Rondom en achteraan hebben zij een grote tuin met aansluitend een speelbos.

Beide gebouwen vormen zodoende totaal geen hinder voor achterliggende tuinen en aanpalende percelen.

Het is onbegrijpelijk dat de Deputatie in haar argumentatie verwijst naar deze gebouwen. Het omstreden bouwproject staat immers in alle opzichten (uitzicht, bouwvolume, bouwlagen, verharde opp., aantal appartementen/bewoners, tuin, groen, privacy, parkeerruimte, overlast...) in zeer schril contrast met deze beide historische veerhuizen.

De verwijzing naar de bouwhoogte van deze historische gebouwen - met oorspronkelijk een andere functie - en de stelling dat hieraan precedentwaarde kan worden gehecht is dan ook niet ernstig.

6.

Het spreekt daarnaast voor zich dat de beschouwingen m.b.t. de aanwezigheid van meergezinswoningen uiteraard een concrete toets inhouden van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving (cf. Rv , an Oers, nr. 123.827 van 3 oktober 2003).

Bovendien oordeelde Uw Raad in het arrest nr. A/2011/0049 van 20 april 2011 als volgt:

"Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden aanzien als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partij dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft. Zelfs al zouden er in de omgeving vergelijkbare situaties zijn, die indertijd geen uitzondering vormden, dan nog valt niet in te zien waarom dit in de bestaande context tot de conclusie kan leiden dat deze in het verleden ontstane toestand van verderop gelegen constructies een betere ruimtelijke ordening zou zijn dan de huidige bestaande toestand waarbij er geen blinde gevel op de gemeenschappelijke perceelsgrens is ingepland."

Verzoekers kunnen dan ook niet anders dan vaststellen dat de beoordeling die de Deputatie heeft gemaakt van de goede plaatselijke ordening geenszins enige concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en de onmiddellijke omgeving waarin het nieuwbouwproject moet worden ingepast.

Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar het ongunstig advies dd. 1 juli 2005 van de gemachtigde ambtenaar waarin deze uitdrukkelijk heeft gewezen op het gevaar van schending van de privacy voor de links en rechts aanpalende woningen.

Dit aspect komt echter in het geheel niet aan bod in de overwegingen van het provinciebestuur.

Ook van een beoordeling van de ruimtelijke draagkracht van de percelen is nergens in het bestreden besluit sprake.

Dit klemmt des te meer, daar de Raad van State, in haar arrest nr. 215.000 van 23 september 2011, de eerste vergunning vernietigde om exact dezelfde redenen [...]

Ondanks de niet mis te verstane bewoordingen van voormeld vernietigingsarrest van de Raad van State, laat de Deputatie het opnieuw na om een afdoende motivering op te stellen m.b.t. de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Niet alleen is dit een staaltje van onbehoorlijk en onzorgvuldig bestuur, bovendien miskent de Deputatie het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest.

Dit terwijl de Raad van State, in niet mis te verstane bewoordingen, duidelijk had omschreven aan welke rechtsplicht het provinciebestuur tekort was geschoten.

De Deputatie maakte zich er in deze zeer gemakkelijk vanaf door hier en daar een zinnetje toe te voegen en meer straatnamen te verwerken in haar motivering. Uit het bestreden besluit blijkt duidelijk dat de Deputatie de fingerwijzing door de Raad van State naast zich neerlegt.

Verzoekers lijken te vechten tegen de bierkaai.

6.

Tenslotte wijzen verzoekers er tevens op dat de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies dd. 1 juli 2005 op het volgende heeft gewezen:

"Achteraan worden terrassen voorzien op de eerste verdieping. Of er op de tweede verdieping terrassen worden ingericht of niet, is niet duidelijk.

Op de grondplannen en gevels staan terrassen aangeduid. De doorsneden geven geen terrassen aan. De doorsneden komen dus niet overeen met de grondplannen."

Bij nazicht van de plannen hebben verzoekers inderdaad vastgesteld dat de doorsneden niet overeen komen met de grondplannen.

Hierdoor wordt de vergunningverlenende overheid uiteraard misleid op een cruciaal punt van de aanvraag.

Bovendien is het overduidelijk dat de aanvrager wel degelijk ook terrassen wenst te voorzien op de tweede verdieping.

In het bestreden besluit wordt met geen woord gerept over deze onduidelijkheid in de plannen.

Nochtans heeft de vraag of er nu wel of niet terrassen worden voorzien op de tweede verdieping uiteraard van belang bij de beoordeling van de aanvraag.

De Deputatie gaat hier evenwel totaal aan voorbij, zodat het maar de vraag is of het provinciebestuur wel met kennis van zaken de aanvraag heeft onderzocht.

Daarenboven bewijst dit nogmaals ten overvloede dat het provinciebestuur geenszins zorgvuldig is te werk gegaan bij het beoordelen van de aanvraag.

*De in het middel aangehaalde bepalingen zijn dan ook geschonden.
..."*

2.

De verwerende partij weerlegt het middel als volgt:

"...

1.

Het is duidelijk dat verzoekende partijen de mening toegedaan zijn dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partijen stellen dan ook dat de stedenbouwkundige vergunning, in toepassing van art. 4.3.1. VCRO, niet kon worden afgeleverd wegens strijdigheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Het komt echter enkel en alleen aan de verwerende partij toe (als vergunningverlenende overheid) om binnen haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partijen mogen dan ook geenszins verlangen dat uw raad zich binnen deze procedure zou uitspreken over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening nu dit een opportuniteitsoordeel betreft dat niet toekomt aan Uw Raad.

In deze zin heeft uw Raad zich overigens al meermaals uitgesproken: [...]

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. Hij mag m.a.w. het onderzoek ten gronde niet overdoen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad wel

bevoegd om na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij middels de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State d.d. 215.300 d.d. 23 september 2011 heeft miskend.

Verzoekende partijen trachten immers voor te houden dat de Raad van State zich in het genoemde arrest reeds zou hebben uitgesproken over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, en dat verwerende partij bijgevolg niet meer mocht oordelen dat de aanvraag wél verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening zonder daarbij het gezag van gewijsde van het arrest te miskennen.

Het moge duidelijk zijn dat de Raad van State middels zijn arrest nr. 215.300 d.d. 23 september 2011 niet heeft geoordeeld dat de aanvraag onverenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. Een dergelijke beoordeling kwam immers niet toe aan de Raad van State (net zoals dit evenmin thans aan uw Raad toekomt).

De Raad van State heeft in zijn arrest enkel aangegeven dat uit de vorige beslissing van de verwerende partij niet voldoende bleek dat de aanvraag ook effectief in overeenstemming kon worden gebracht met de onmiddellijke omgeving.

Enkel en alleen om deze reden werd de vorige beslissing van de verwerende partij dan ook vernietigd. De vorige beslissing van de verwerende partij werd vernietigd omwille van een motiveringsgebrek, met name werd onvoldoende gemotiveerd of de aanvraag wel verenigbaar was met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand.

4.

De vernietiging door de Raad van State van het besluit van de verwerende partij d.d. 22 december 2005 had tot gevolg dat de verwerende partij zich opnieuw diende uit te spreken over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Verwerende partij diende hierbij, nu op 1 september 2009 de nieuwe Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) in werking trad, de aanvraag te toetsen voor wat betreft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de bepalingen van art. 4.3.1., §2 VCRO zoals die op dat ogenblik golden: [...]

5.

Verwerende partij kwam evenwel, geheel binnen haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid, tot de bevinding dat de aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de motivatie die in de bestreden beslissing werd opgenomen blijkt overduidelijk dat de verwerende partij de aanvraag, overeenkomstig art. 4.3.1., §2, 1° VCRO heeft getoetst aan alle noodzakelijke en relevante aandachtspunten. Daarnaast blijkt overduidelijk, en hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Raad van State, dat de verwerende partij overeenkomstig art. 4.3.1., §2, 2° VCRO uitdrukkelijke rekening heeft gehouden bij de beoordeling met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand [...]

Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad en van de Raad van State dient de administratieve overheid bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uit te gaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in de omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

In de betreden beslissing wordt de onmiddellijke omgeving beschreven en wordt benadrukt dat er verschillende meergezinswoningen aanwezig zijn en daarenboven wordt gesteld dat deze meergezinswoningen "het straatbeeld mede bepalen" zodat er "precedentswaarde" kan aan worden gekoppeld.

In de bestreden beslissing wordt eveneens verwezen naar de aansluiting bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte en wordt verwezen naar de verhouding tot 2 veerhuizen (met erfgoedwaarde—opgenomen binnen dorpsgezicht) die zich verderop in de straat bevinden.

In casu werd aldus door de verwerende partij niet alleen rekening gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving, waarbij de beoordeling in concreto geschied is en uitgaat van de bestaande toestand.

Eveneens wordt door de verwerende partij nagegaan in hoeverre de ordening in een ruimere omgeving (waarmee eveneens rekening dient gehouden te worden, doch die uiteraard minder doorslaggevend is) er zou kunnen toe leiden dat er sprake is van een onverenigbaarheid.

Vervolgens na te hebben vastgesteld dat er verenigbaarheid is met de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en in de ruimere omgeving, wordt ook nog het hinderaspect onderzocht ten aanzien van de achterliggende tuinen van de aanpalende percelen.

De motivering in de beslissing m.b.t. de Schotenhofdreef toont aldus aan dat wel degelijk de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de ruimere omgeving, nauwkeurig en in concreto werd beoordeeld.

De bestreden beslissing bevat aldus een beschrijving van de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving en ook in de ruimere omgeving.

De bestreden beslissing verantwoordt in welke zin de aanvraag daarmee verenigbaar wordt geacht.

De bestudering van de hinderaspecten en de afweging ervan maken het sluitstuk uit van de motivering van de beslissing.

De in het bestreden besluit weergegeven motivering verantwoordt aldus afdoende in welke zin de vergunde meergezinswoning verenigbaar wordt geacht met de concrete ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

6.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen volharden in hun kritieken van mening zijn dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, impliceert geenszins dat dit zo is.

Vastgesteld moet worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een veel uitgebreidere motivatie opneemt voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de

goede ruimtelijke ordening in vergelijking met de vorige en vernietigde beslissing. De motivatie is schragend en afdoende.

De beoordeling die de verwerende partij heeft gemaakt binnen haar wettelijke toegekende appreciatiebevoegdheid gebeurde op een deugdelijke en zorgvuldige wijze en is niet kennelijk onredelijk.

...

3.

De tussenkomende partij argumenteert wat volgt:

“ ...

31. Vooreerst moet worden opgemerkt dat de Raad van State met zijn arrest nr. 215.300 van 23 september 2011 [stuk 3] de aan zijn beoordeling onderworpen vergunningsbeslissing heeft vernietigd omwille van een motiveringsgebrek, maar niet omdat de aanvraag onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening. De Raad van State heeft de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van de aanvraag niet beoordeeld. Het komt ook enkel toe aan verwerende partij om binnen haar decretaal toegekende appreciatiebevoegdheid te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit behoort tot de discretionaire bevoegdheid van verwerende partij. Het komt de Raad van State, en de dag van vandaag ook Uw Raad, niet toe een concrete opportuniteitsbeoordeling te maken. Uw Raad heeft namelijk het volgende geoordeeld: [...]

32. De Raad van State heeft in zijn arrest nr. 215.300 van 23 september 2011 dus louter een motiveringsgebrek vastgesteld, m.n. oordeelde de Raad dat uit de toenmalig bestreden beslissing niet voldoende bleek dat de aanvraag ook daadwerkelijk werd vergeleken met de onmiddellijke omgeving. Op alle andere punten werden de middelen van verzoekende partijen verworpen.

33. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van Uw Raad kan Uw Raad dus enkel nagaan of verwerende partij bij het onderzoeken van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening krachtens artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en § 2, eerste lid VCRO is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

34. De vergunningverlenende overheid, in casu verwerende partij, moet in concreto nagaan of een aanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

35. Uit de motivering van de bestreden beslissing [stuk 4] blijkt zeer duidelijk dat de aanvraag werd getoetst aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke én ruimere omgeving. In de bestreden beslissing wordt de verenigbaarheid van het voorgenomen project met de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld en gemotiveerd: [...]

36. Verwerende partij erkent weliswaar in de bestreden beslissing dat de Schotenhofdreef gekenmerkt wordt door eengezinswoningen met twee tot drie bouwlagen met een schuin dak erop en aldus kleinschalige bebouwing, maar benadrukt ook dat de bebouwing aan de onmiddellijke overzijde van de bouwplaats niet kleinschalig is. Er worden gelijkaardige bouwwerken in de omgeving vermeld en uitvoerig beschreven. Tussenkomende partij brengt foto's bij van die betreffende gelijkaardige bouwwerken. Stukken 6 a) t.e.m. d) tonen de

meergezinswoningen aan de overzijde van het kanaal. Op stukken 6 a) en b) zien we een meergezinswoning met 4 bouwlagen, zoals het voorgenomen project van tussenkomende partij. Stuk 6 e) toont twee veerhuizen met 3 bouwlagen met links daarvan nog een aantal meergezinswoningen van eveneens 3 bouwlagen. Stuk 6 f) toont een meergezinswoning in oprichting. Ten slotte toont stuk 6 g) een meergezinswoning met 3 bouwlagen vlak over het voorgenomen project en aan de zelfde zijde van het kanaal als van het voorgenomen project.

37. Gelet op deze gelijkaardige gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het te realiseren project wordt in de bestreden beslissing dan ook terecht gesteld dat het gepland project aanvaardbaar is en past in de omgeving.

38. De bestreden beslissing benadrukt ook dat de achterliggende tuinen van de aanpalende percelen geen hinder zullen ondervinden daar de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft.

39. De bestreden beslissing maakt voorts nog melding van de ruim voldoende parkeermogelijkheden.

40. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt derhalve voldoende duidelijk dat verwerende partij overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO is nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

41. Bovendien valt het op dat de motivering van de bestreden beslissing duidelijk veel uitgebreider is dan de motivering in de beslissing van verwerende partij van 22 december 2005 [stuk 2]. In die beslissing heeft verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld en gemotiveerd: [...]

42. Overigens moet worden vastgesteld dat de aanvraag reeds verschillende malen werd beoordeeld, tweemaal door verwerende partij, tweemaal door de Vlaamse Regering en tweemaal door de Raad van State, maar dat alleen het CBS bij beslissing dd. 12 juli 2005 [stuk 1] in eerste administratieve aanleg de aanvraag negatief heeft beoordeeld omwille van een vermeende onverenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening. Nadien werd de aanvraag nooit onverenigbaar bevonden met de goede ruimtelijke ordening, noch door verwerende partij (zie beslissing dd. 22 december 2005 [stuk 2], respectievelijk 14 juni 2012 [stuk 4]) noch door de Vlaamse Regering (zie beslissing dd. 18 februari 2008 [stuk 9], respectievelijk 1 juli 2009 [stuk 8]) noch door de Raad van State die zoals vermeld slechts een gebrek aan motivering heeft vastgesteld maar geenszins heeft geoordeeld dat de aanvraag niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

43. Dat het CBS de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij heeft geweigerd, is bovendien erg merkwaardig, gelet op het stedenbouwkundig attest nr. 2 [stuk 7] dat op 27 januari 2004 aan tussenkomende partij werd afgeleverd en waarbij het CBS zich aansluit bij het gunstig advies van de stedenbouwkundig ambtenaar die heeft besloten dat het eigendom in aanmerking komt voor het oprichten van een meergezinswoning volgens het huidig ingediende ontwerp.

44. Bovendien bevat de weigeringsbeslissing kennelijk tegenstrijdige motieven. Zo wordt de realisatie van een appartementsgebouw eerst verenigbaar geacht met de goede ruimtelijke ordening maar dan verder in het besluit wordt plots voorgehouden dat de aanvraag niet met de goede ruimtelijke ordening verenigbaar zou zijn. Tussenkomende partij verwijst hiervoor naar de motivering opgenomen onder titel III.

45. Gelet op deze ogenschijnlijk interne tegenstrijdigheid enerzijds en op de omstandigheid dat het kennelijk onredelijk is om in de gegeven omstandigheden te beslissen dat een aanvraag voor de realisatie van een appartementsgebouw met drie bouwlagen wel zou worden goedgekeurd maar een aanvraag voor de realisatie van een gebouw met vier bouwlagen die volledig integreert in de onmiddellijke omgeving, niet, kan de beslissing van het CBS bezwaarlijk ernstig worden genomen. Het CBS heeft kennelijk geen rekening gehouden met de door het project voorziene integrerende elementen. Zoals ook uitdrukkelijk aangegeven in de bestreden beslissing betreft het project namelijk een meergezinswoning met drie bouwlagen en een vierde bouwlaag naar de hoek van het project toe, bestaande uit twee dakappartementen, die bovendien worden ingeplant naar achteren toe zodat de densiteit van de bebouwing niet negatief wordt beïnvloed en er geen hinder is voor de percelen in de onmiddellijke omgeving. Gelet op enerzijds het stedenbouwkundig attest waardoor bij tussenkomende partij de legitieme verwachting werd gecreëerd dat het voorgenomen project vergunbaar was, en anderzijds de geringe omvang van de vierde bouwlaag (ca. 30 % van de totale dakoppervlakte) en de voorziene integrerende elementen valt het dan ook niet te begrijpen dat het CBS in eerste administratieve aanleg te weigeren.

Besluit

46. Verwerende partij is overeenkomstig artikel 4.3.1 VCRO nagegaan of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en vervolgens terecht tot het weloverwogen besluit gekomen dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing, die overigens veel uitgebreider is dan de motivering in de beslissing van verwerende partij dd. 22 december 2005. Verwerende partij heeft bij haar weloverwogen besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening dan ook ten volle rekening gehouden met wat de Raad van State in zijn vernietigingsarrest dd. 23 september 2011 heeft geoordeeld, nl. dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving toentertijd niet afdoende werd gemotiveerd.

47. Verwerende partij is bij haar beoordeling uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, heeft die feitelijke gegevens correct beoordeeld en is op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit gekomen. Minstens tonen verzoekende partijen niet aan dat dit niet het geval zou zijn. Immers toont een verschil in persoonlijke appreciatie over de goede plaatselijke ordening tussen de vergunningverlenende overheid, de aanvrager en derden op zich geenszins aan dat de motieven van de vergunningverlenende overheid inzake verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening kennelijk onjuist of onredelijk zouden zijn.

48. Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond.
..."

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe aan hun betoog:

"...

23.

Ter weerlegging van het eerste middel verwijzen de deputatie en tussenkomende partij in eerste instantie naar het feit dat de Raad van State op 23 september 2011 in het arrest nr. 215.300 louter een gebrekkige motivering heeft vastgesteld aangaande de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Zoals verzoekers in het inleidende verzoekschrift reeds hebben aangegeven, verschilt de motivering van de huidige bestreden beslissing nauwelijks van de motivering in de beslissing die aanleiding heeft gegeven tot het vernietigingsarrest van de Raad van State. Ook toen was de Raad van State van oordeel dat de vergunningverlenende overheid de goede ruimtelijke ordening niet had getoetst aan de onmiddellijke omgeving van het aangevraagde.

Er is wel degelijk een miskening van het gezag van gewijsde.

Volgens de deputatie en tussenkomenende partij zou uit de motivering van de bestreden beslissing wel degelijk blijken dat de aanvraag werd getoetst aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Dit is manifest onjuist.

Verzoekers verwijzen naar volgende rechtspraak van Uw Raad:

"Gelet op de aard en de omvang van de aanvraag, inzonderheid het aanbouwen tegen een bestaande gekoppelde woning, diende verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de aanwezigheid van een gekoppelde woning op het aanpalend perceel. De voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO betreffen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving was in die optiek van minder doorslaggevende aard, en kan er alleszins niet toe leiden dat de verenigbaarheid ten aanzien van de aansluitende bebouwing op het naastliggend perceel buiten beschouwing wordt gelaten." (RvVb nr. RvVb/A/1516/0568 van 4 februari 2016)

Of nog:

"Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving - de naastliggende percelen in het bijzonder - die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten. Onder de onmiddellijke omgeving dient de omgeving te worden begrepen die een ruimtelijke impact kan ondergaan door het aangevraagde. Vermits de aard en de omvang van het aangevraagde beperkt is, acht de Raad het niet kennelijk onredelijk of onzorgvuldig dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan de goede ruimtelijke ordening beoordeeld voornamelijk rekening houdend met het betreffende perceel en de onmiddellijke omgeving, de naastliggende percelen in het bijzonder." (RvVb nr. A/1617/0348 van 29 november 2016, VAN ASTEN e.a.)

Uiteraard diende de deputatie de impact van het aangevraagde op de onmiddellijke omgeving in casu des te zorgvuldiger te onderzoeken, gelet op het feit dat de aanvraag de bouw omvat van een meergezinswoning met 29 appartementen en een ondergrondse parking in een omgeving die wordt gedomineerd door eengezinswoningen.

Het voorgaande geldt nog des te meer, omdat het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten op 12 juli 2005 de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft geweigerd omwille van de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, en hierbij het advies van de gemachtigde ambtenaar werd gevolgd.

Zoals door verzoekers in het inleidende verzoekschrift uiteengezet, verwijst de bestreden beslissing simpelweg naar een aantal elementen uit de ruimere omgeving die geenszins in aanmerking kunnen komen als afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Het valt op dat tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting verwijst naar deze elementen uit de ruimere omgeving (bv. een meergezinswoning aan de overzijde van het kanaal, de twee veerhuizen, etc...) zonder dat zij hierbij ingaat op de duidelijke kritiek van verzoekers. Eén en ander spreekt uiteraard boekdelen.

Zowel de deputatie als tussenkomende partij verwijzen naar de motivering van de bestreden beslissing m.b.t. de hinder van het aangevraagde op de tuinen van de aanpalende percelen om te besluiten dat de onmiddellijke omgeving voldoende in rekening is gebracht en de mogelijke hinder voldoende is onderzocht.

Nochtans is er enkel sprake van een loutere standaardmotivering: 'De achterliggende tuinen van de aanpalende percelen zullen evenmin hinder ondervinden aangezien de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft en de stand tussen de achtertuinten en de te bouwen constructies voldoende groot is.'

Zoals ten overvloede gesteld, is deze motivering niet ernstig en bovendien zeer vaag en algemeen.

De gegevens van de geplande constructie duiden andermaal op het tegendeel. De geplande constructie verkrijgt namelijk op 3m60 van de perceelsgrens met verzoekers een bouwdiepte van maar liefst 17m waarbij vanaf de eerste verdieping terrassen worden voorzien met een diepte van maar liefst 4 meter. Ook op de vierde bouwlaag wordt een dakterras aangelegd.

Deze gegevens klemmen des te meer met de standaardmotivering in de bestreden beslissing.

Besluitend kan worden vastgesteld dat de deputatie en tussenkomende partij er niet in slagen om de kritiek van verzoekers op een afdoende manier te weerleggen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen betogen in essentie dat de aanvraag niet afdoende getoetst werd op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de in de omgeving bestaande toestand betreft, en dat om die reden tevens het gezag van gewijsde van het arrest nummer 215.300 van 23 september 2011 van de Raad van State werd geschonden.

2.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. In dit geval behoort het tot de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Dit artikel bepaalt aan welke aandachtspunten en criteria, voor zover noodzakelijk of relevant, de vergunningsaanvraag moet worden getoetst. Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt eveneens dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand rekening moet houden. De ‘in de omgeving bestaande toestand’ is de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier.

Gelet op de aard van de aanvraag is de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, een relevant te beoordelen aspect, net zoals de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten waaronder de mogelijke privacyhinder in hoofde van de aanpalenden.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om aan de op hem rustende (formele) motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.

Vermits het vergunningverlenend bestuursorgaan in dit verband beschikt over een discretionaire bevoegdheid, kan en mag de Raad zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan

van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Afhankelijk van de aard en de omvang van het aangevraagde, en in zoverre dit bij de beoordeling daadwerkelijk relevant is, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eveneens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving onderzoeken. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving – de naastliggende percelen in het bijzonder – die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten. Onder de onmiddellijke omgeving dient de omgeving te worden begrepen die een ruimtelijke impact kan ondergaan door het aangevraagde.

3.

De verzoekende partijen verwijzen naar het vernietigingsarrest van de Raad van State van 23 september 2011 en stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing, in vergelijking met het door de Raad van State vernietigde besluit, geen nieuwe elementen aanbrengt. Met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg had de Raad van State het volgende gesteld:

“ ...

44. De deugdelijk bevonden aansluiting bij de bestaande bebouwing in de Heikantstraat en de overgang middels een bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter naar de vrijstaande bebouwing in de Schotenhofdreef, kunnen geen afdoende motivering vormen voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de onmiddellijke omgeving, laat staan, gelet op de aard en de omvang van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met name “voornamelijk eengezinswoningen (...) die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak”, een afdoende verantwoording voor de verenigbaarheid met die omgeving van een bouwproject, bestaande uit een meergezinswoning (29 flats en een ondergrondse parking voor 39 voertuigen) met afwisselend drie en vier bouwlagen onder een plat dak, met een gevellengte van meer dan 60 meter in de Heikantstraat en meer dan 46 meter in de Schotenhofdreef. Deze vaststelling klemmt des te meer nu uit de gegevens van de zaak blijkt dat in eerste instantie zowel de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies, als het college van burgemeester en schepenen in de weigeringsbeslissing van 12 juli 2005 concreet de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen hebben vermeld waarom naar hun oordeel de vergunning diende te worden geweigerd.

...”

De Raad van State stelde bijgevolg vast dat de motieven opgenomen in de beslissing van 22 december 2005 niet kunnen overtuigen om tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te besluiten.

In het geval een vergunningverlenende overheid zijn eerdere gunstige beslissing herneemt, waarvan door een vernietigingsarrest vast staat dat ze gebrekkig was gemotiveerd, dan mag een verzoekende partij verwachten dat uit de nieuwe beslissing blijkt dat met de dragende overwegingen van het arrest rekening is gehouden. Na vernietiging op grond van een gebrekkige motivering mag van het vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs gevraagd worden dat het de motieven die het resultaat van zijn bevestigende beslissing onderbouwen, uiterst nauwkeurig uiteenzet. Het is de vraag of de verwerende partij daaraan heeft voldaan in de thans bestreden beslissing.

De Raad merkt evenwel op dat dit arrest van de Raad van State een aanvraag betreft waarvan de beoordeling door de verwerende partij geen betrekking had op een beoordeling gegrond op artikel

4.3.1, §2 VCRO, maar wel op een beoordeling van de 'goede plaatselijke aanleg', zoals bepaald in de vroegere regelgeving (artikel 19 Inrichtingsbesluit en artikel 43 §2 DRO).

Artikel 19 Inrichtingsbesluit werd evenwel door de Raad van State derwijze geïnterpreteerd – en niet anders dan artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO voorschrijft - dat bij de beoordeling van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en deze beoordeling *in concreto* dient te geschieden en dient uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in de ruimere omgeving, die evenwel *“minder doorslaggevend [is] en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten toepassing wordt gelaten”*.

Het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 23 december 2011 heeft gezag van gewijsde *erga omnes* en geldt voor het beschikkend gedeelte ervan en voor de motieven ervan die onverbrekkelijk verbonden zijn tot het dictum, waarover betwisting bestond. Dit gezag van gewijsde strekt zich bovendien uit tot de motieven, die aan de vernietiging ten grondslag lagen en de noodzakelijke ondersteuning ervan uitmaken in die mate dat die motieven betwistingen beslechten die de vernietiging ondersteunden. De verwerende partij dient zich bij de nieuwe beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in het licht van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, te richten naar het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest van de Raad van State – geënt op de schending van artikel 19 Inrichtingsbesluit in zoverre die materieelrechtelijke bepaling identieke voorschriften bevat als de nieuwe materieelrechtelijke bepaling.

4.

De bestreden beslissing vergunt de bouw van een appartementsgebouw met 29 appartementen en een ondergrondse garage voor 39 voertuigen en zal hoofdzakelijk uit drie bouwlagen met plat dak bestaan, met op de hoek een bijkomende verdieping/bouwlaag voor twee appartementen.

Het appartementsgebouw zal worden opgericht in een hoekvorm langs de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. De Raad stelt samen met de verzoekende partijen vast dat het project door haar schaal breekt met de aanpalende bebouwing in de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving is dan ook van doorslaggevend belang. Zelfs indien omwille van de aard en de omvang van de aanvraag rekening wordt gehouden met de ruimere omgeving, kan de onmiddellijke omgeving, die meest bepalend is voor de ordening, niet buiten beschouwing gelaten worden.

Essentieel bij het beoordelen van de inpasbaarheid van het aangevraagde met de “in de omgeving bestaande toestand” is het bepalen van de voor het aangevraagd project relevante omgeving waar rekening mee dient gehouden te worden. Eveneens essentieel is vervolgens een juiste beschrijving van die relevante omgeving.

5.

De verwerende partij overweegt wat de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening betreft:

“ ...

2. Openbaar onderzoek

[...]

1. Verkeersoverlast: meer bepaald de verkeers – en parkeerproblemen.

De gemeentelijke verkeerscommissie stelt in haar advies dat de verkeersdrukte in de omgeving niet onverantwoord zal toenemen en dat 39 parkeerplaatsen i.f.v. de 29 appartementen verantwoord zijn.

2. Verlies van authentiek dorpsgezicht: Bij afbraak van de 4 oude woningen wordt het specifieke karakter van de omgeving erg drastisch gewijzigd.

De twee veerhuizen verderop in de straat werden opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduïne en Westende' (MB 30 juli 1998). Bij de beschermingsprocedure werd geoordeeld dat de bestaande woningen (die in de voorliggende aanvraag zullen afgebroken worden) niet als historisch waardevol beschouwd kunnen worden. Zowel het behoud van de bestaande woningen als een volledig nieuwbouwproject is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Het bezwaar is ongegrond.

3. Hinder i.v.m. inkijk, beperking van licht, lawaai en stofhinder tijdens de afbraak – en bouwwerken, risico op schade eigen woning.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zijn appartementsgebouwen aanvaardbaar in woongebied. De terrassen voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Het bezwaar is ongegrond. [...]

5. Het bouwproject is te grootschalig naar draagkracht van de omgeving; 4 bouwlagen onder plat dak komen niet voor in de omgeving.

Voorliggende aanvraag situeert zich vlak bij het kanaal. Aan deze zijde van het kanaal komen voornamelijk eengezinswoningen voor die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak. Aan de overzijde van voorliggend project staat een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van het kanaal – richting centrum Schoten – komen meerdere appartementsgebouwen voor. Aan deze constructies kan precedentswaarde worden gehecht. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ordening van de plaats.

Het bezwaar is ongegrond. [...]

II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

[...]

De aanvraag is bestaanbaar in deze omgeving vermits er in de omgeving meerdere appartementsgebouwen aanwezig zijn.

In de onmiddellijke omgeving komen er verschillende meergezinswoningen met 3 bouwlagen voor. Meer bepaald op de hoek van de Heikanstraat en de Lossingstraat en onmiddellijk aan de overzijde van de het kanaal aan de hoek van de Zaatstraat en de Zandstapperstraat en hoek van de Zaatstraat en de Fluitbergstraat. Net aan de overzijde van het kanaal bevindt zich met name een meergezinswoning met 3 bouwlagen en dakappartementen in 4de bouwlaag onder plat dak.

Aan deze gebouwen, die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden en het straatbeeld mede bepalen, kan precedentswaarde worden gekoppeld.

In de Heikantstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte vermits het ontwerp zelf voorziet in een overgang van 3 bouwlagen + Zadeldak naar twee bouwlagen + schuin dak. De aanvraag is bovendien in verhouding tot de twee veerhuizen verderop in de straat die zijn opgenomen binnen een dorpsgezicht (gelijkaardige bouwhoogtes), alwaar eveneens precedentswaarde aan kan worden gekoppeld.

De achterliggende tuinen van de aanpalende percelen zullen evenmin hinder ondervinden aangezien de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft en de afstand tussen de achtertuinen en de te bouwen constructies voldoende groot is.

De 4de bouwlaag betreft twee dakappartementen naar de hoek van het project toe, zodat het project goed aansluit bij de aanpalende eengezinswoningen aan de Heikantstraat. Deze dakappartementen zijn bovendien ingeplant naar achteren toe zodat de densiteit van de bebouwing niet negatief wordt beïnvloed en er geen hinder is voor de percelen in de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag integreert zich derhalve in deze omgeving.

De aanvraag wordt, zoals eerder gesteld, voorzien op de hoek van de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. De Schotenhofdreef wordt weliswaar gekenmerkt door eengezinswoningen met twee tot drie bouwlagen onder een schuin dak. Hoewel de bebouwing verderop in de Schotenhofdreef zeer kleinschalig is, is de bebouwing aan onmiddellijke overzijde van de bouwplaats, tevens gelegen in deze Schotenhofdreef dit niet. Dit betreft een bebouwing, gedeeltelijk met 2 bouwlagen en een zadeldak en overgaand in twee bouwlagen met een plat dak en eindigend met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze bebouwing is weliswaar beperkter in hoogte. De impact ervan is echter groter gelet op de inplanting op de rooilijn.

Samengevat kan worden gesteld dat de geplande bebouwing zich laat integreren op deze locatie, zoals hierboven uiteengezet. Dat de aanpalende bebouwing in de Schotenhofdreef verschilt van het geplande project is bovendien aanvaardbaar. Het betreft immers een hoekperceel, alwaar bebouwing een hoekaccent kan zijn en niet per definitie een voortzetting van de bebouwing in de aangrenzende straten. De geplande bebouwing vindt echter toch nog genoeg aansluiting in deze Schotenhofdreef gelet op de bebouwing aan de overzijde, die hoewel beperkter is qua hoogte, toch een grote impact heeft door zijn ligging tot op de rooilijn.

De aanvraag voorziet op eigen terrein in ruim voldoende parkeermogelijkheden. Op deze wijze wordt de parkeerproblematiek niet afgewenteld op het openbare domein. Ook de toegangswegen zijn voldoende qua inrichting om een dergelijke beperkte stijging van mobiliteit te kunnen opvangen.

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

...

De verwerende partij meent bijgevolg dat de aanvraag – ondanks de aanwezigheid van voornamelijk eengezinswoningen gekenmerkt door twee bouwlagen en een schuin dak aan deze zijde van het kanaal – toch verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is omdat er in de omgeving meerdere appartementsgebouwen aanwezig zijn. In de onmiddellijke omgeving komen volgens de verwerende partij verschillende meergezinswoningen met drie bouwlagen voor, meer bepaald op de hoek van de Zaatstraat en de Zandstapperstraat en hoek van de Zaatstraat en Fluitbergstraat. Net aan de overzijde van het kanaal bevindt zich een meergezinswoning met drie bouwlagen en dakappartementen in vierde bouwlaag onder plat dak. De meergezinswoning aan de overzijde is weliswaar beperkter in bouwhoogte (twee bouwlagen en zadeldak overgaand in twee bouwlagen en plat dak), maar heeft gelet de inplanting ervan op de rooilijn een grotere impact.

Omdat die gebouwen mee het straatbeeld bepalen, kan er volgens de verwerende partij, precedentswaarde aan worden gehecht en ook aan de twee veerhuizen verderop, gelegen binnen een dorpsgezicht met gelijkaardige bouwhoogtes, kan precedentswaarde worden gehecht. In de Heikantstraat zelf wordt aangesloten op de bestaande bebouwing qua bouwhoogte, de achterliggende percelen zullen evenmin hinder ondervinden aangezien de bouwdiepte beperkt blijft en de afstand tussen de achtertuinten en de te bouwen constructies voldoende groot is. De vierde bouwlaag betreft volgens de verwerende partij twee dakappartementen naar de hoek van het project toe, die naar achteren worden ingeplant zodat de densiteit van de bebouwing niet negatief wordt beïnvloed en er geen hinder is voor aanpalende percelen. Het perceel betreft een

hoekperceel, alwaar bebouwing een hoekaccent kan zijn en niet per definitie een voortzetting van de bebouwing in de aangrenzende straten. De aanvraag voorziet in ruim voldoende parkeermogelijkheden, de toegangswegen zijn voldoende qua inrichting om een beperkte stijging van de mobiliteit op te vangen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij ten opzichte van de door de Raad van State vernietigde beslissing van 22 december 2005 bijkomende motieven aandraagt om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de onmiddellijke omgeving te motiveren als onder meer het behoren tot de “onmiddellijke omgeving” van de bebouwing aan overzijde van het kanaal, de reden waarom aan deze appartementsgebouwen aan overzijde ‘precedentswaarde’ kan worden gehecht, de verenigbaarheid van de vierde bouwlaag en bouwdiepte met de achterliggende percelen, alsook beperkte motieven omtrent de verenigbaarheid wat mobiliteits – en parkeerhinder betreft, zodat een schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van State van 23 december 2011 niet kan worden aangenomen nu de verwerende partij geen identieke motieven aandraagt.

De Raad is evenwel van oordeel dat de door de verwerende partij opgenomen motieven op zich opnieuw niet afdoende zijn om de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving te kunnen schragen. De verwerende partij geeft in de motivering van de aanvraag immers nogmaals kennelijk onvoldoende blijk van rekenschap van de schaal van het project, met name een drie à vier bouwlagen appartementsgebouw met 29 appartementen met drie à vier slaapkamers, met aan de zijde van de Heikantstraat een breedte van 52,50 meter, aan de hoekzijde ter hoogte van de Heikantstraat 13 meter en aan de Schotenhofdreef van 46,57 meter, alsook een ondergrondse parking met 39 parkeerplaatsen, alsook de verhouding ervan tot de volledige relevante onmiddellijke omgeving.

Gelet op die schaal van het project en de minstens deels van die schaal sterk afwijkende relevante onmiddellijke omgeving, kan de loutere overweging dat op de woning van de verzoekende partijen qua bouwhoogte wordt aangesloten en de boude stelling dat *“de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft en de afstand tussen de achtertuinten en de te bouwen constructies voldoende groot is”*, kennelijk niet volstaan om te besluiten dat het project met de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder de aanpalende percelen, te verenigen is. Noch de bouwdiepte, noch de niet nader gepreciseerde afstand tussen de achtertuinten en de te bouwen constructies laten in redelijkheid toe vast te stellen dat de tuinen van de aanpalende percelen geen enkele vorm van hinder zullen ondervinden ten gevolge de bestreden beslissing.

Uit de plannen blijkt immers dat het appartementsgebouw ter hoogte van de Heikantstraat overwegend zes meter dieper komt te liggen dan de woning van de verzoekende partijen, behoudens de eerste 3,69 meter die onmiddellijk aan de woning van de verzoekende partijen paalt. Voorts blijkt ook dat op de eerste verdieping terrassen van vier meter diep worden voorzien en op de tweede verdieping terrassen van 1,73 meter. De tussenkomen partij, als aanvrager van de vergunning, betwist niet dat er op de tweede verdieping terrassen worden voorzien, ondanks het ontbreken ervan op de doorsnedeplannen.

De loutere motieven dat het aangevraagde een hoekperceel betreft en in de onmiddellijke en ruimere omgeving diverse meergezinswoningen voorkomen, overtuigt gelet op de schaal van het project en de kleinschaligheid van de links ter hoogte van de Heikantstraat aanpalende percelen niet. De Raad kan niet anders dan vaststellen dat géén van de gebouwen ter hoogte van de Schotenhofdreef én Heikantstraat een vierde volwaardige bouwlaag tellen en een vergelijkbare omvang *qua* voorgevelbreedte hebben, ook de meergezinswoning ter hoogte van de Heikantstraat-Lossingstraat en de zogenaamde ‘veerhuizen’ niet.

Rekening houdende met de gevelbreedte ter hoogte van de Heihoekstraat en de Schotenhofdreef, kan het argument dat op een hoekperceel de bebouwing niet per definitie een voortzetting dient te zijn van de bebouwing in de aangrenzende straten, geenszins overtuigen. De verwerende partij gaat in dit verband ook voorbij aan de overwegingen van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten en de gemachtigde ambtenaar, die in hun respectievelijke ongunstige adviezen van 3 maart 2005 en 1 juli 2005 gesteld hebben dat de overgang naar de aanpalende woningen te bruusk is en het appartementsgebouw te grootschalig is, en dat bijgevolg de goede ruimtelijke ordening in de Schotenhofdreef in het gedrang wordt gebracht.

De Raad dient vast te stellen dat de verwerende partij op onzorgvuldige en kennelijk onredelijke wijze geoordeeld heeft dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

1.

De verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van artikel 8, §§1 en 2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (DIWB), de artikelen 2, 3 en 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoetsen (hierna: "Watertoetsbesluit"), alsook het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partijen zetten het middel als volgt uiteen:

"...

Doordat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het oprichten van een meergezinswoning op het perceel palend aan de eigendom van verzoekers. En doordat de Deputatie zich wat betreft de nadelige invloed op het watersysteem heeft beperkt tot de volgende standaardformule:

"Het voorliggende project ligt niet in recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De aanvraag betreft een grote verharde oppervlakte en voorzien in hemelwaterbeheersende maatregelen."

Terwijl een besluit waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt afgeleverd een afdoende en zorgvuldige motivering dient te bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8 §1 van het decreet bedoelde watertoets afdoende is uitgevoerd en de materiële motiveringsplicht werd nageliefd.

Toelichting

1.

Uit artikel 3, §2, 17° en artikel 8, § 1 en 2 van het decreet van 8 juli 2003 volgt dat een beslissing waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend een formele motivering moet bevatten waaruit blijkt dat de in artikel 8, § 1 DIWB bedoelde watertoets is uitgevoerd.

Uit die motivering moet meer bepaald blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3, § 2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld (cf. o.m. RvS, De Vries, nr. 207.356 van 14 september 2010).

Enkel met de formeel uitgedrukte motieven mag rekening worden gehouden (cf. o.a. RvS, Ooghe, nr. 157.464 van 11 april 2006. RvS, Cuyckx, nr. 163.899 van 20 oktober 2006; RvS, Buysschaert, nr. 165.758 van 11 december 2006; RvS, Apers, nr. 166.439 van 9 januari 2007). Deze rechtspraak van de Raad van State werd intussen bevestigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen (cf. RvVb, nr. A/2010/0042 van 24 november 2010).

2.

Uit het bestreden besluit blijkt geenszins dat de Deputatie ooit enige watertoets aangaande de aanvraag heeft doorgevoerd.

Integendeel heeft de Deputatie zich in casu beperkt tot de standaardformule dat "het perceel niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied".

De Deputatie kan zich evenwel, gelet op de verplichting zoals verwoord in voornoemd artikel 8 §§ 1 en 2, niet beperken tot deze standaardformule.

Immers, zelfs indien de betrokken percelen niet gelegen zijn in een dergelijk gebied, impliceert dat niet noodzakelijkerwijze dat het uitvoeren van de werken waarvoor vergunning wordt gevraagd, zoals in casu de verharding van een grondoppervlakte van 2.176,31 m², schadelijke effecten in de zin van het decreet integraal waterbeleid uitsluit.

Zoals hierboven aangehaald, moet immers uit de formele motivering blijken of uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend al dan niet schadelijke effecten kunnen ontstaan.

Uw Raad stelt in het arrest nr. A/2010/0042 van 24 november 2010 dan ook terecht:

"Het feit dat het voorwerp van de aanvraag niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied is evenzeer niet meer dan een vaststelling en zegt niets over de eventuele schadelijke effecten van het gehele project op zich.

De Raad stelt echter vast dat de decreetgever de verkavelingsvergunning uitdrukkelijk aan de watertoets heeft willen onderwerpen en dit ontegensprekelijk om preventief te kunnen nagaan of het verkavelingsproject in zijn geheel beschouwd schadelijke effecten in de zin van artikel 3, §2, 17° DIWB zou kunnen genereren. Door kennelijk zonder meer aan te nemen dat het verkavelen van een eigendom op zich geen schadelijk effect kan hebben en de watertoets vervolgens uit te stellen tot elke afzonderlijke vergunningsaanvraag voor wegenis- en infrastructuurwerken en voor gebouwen, holt de verwerende partij de beginselen en de doelstellingen van de watertoets endus van het decreet integraal waterbeleid uit."

3.

In casu dringt zich, los van de beschouwingen hierboven, alleszins een watertoets op.

Het voorziene project neemt immers, zoals reeds aangehaald, een grondoppervlakte in van 2.176,31 m², verspreid over vier verschillende percelen, waar zich momenteel een eengezinswoning bevindt.

De percelen waarop de meergezinswoning zal worden opgetrokken, zijn momenteel bebouwd met vier kleine woningen en voor het overige begroeid met groen. Dit groen zal allemaal verdwijnen voor het op te richten complex.

Alleen dit reeds zal zodoende een serieuze impact hebben op de waterhuishouding op de percelen.

Daarnaast zal men voor de bouw van de ondergrondse garages het grondwater dienen weg te pompen.

Ook dit zal uiteraard een invloed hebben, in het bijzonder gelet op de naastgelegen Vaart.

Ook dienen vragen te worden gesteld naar de gevolgen van deze ingrepen op de stabiliteit van de ondergrond en de gevolgen voor de naastgelegen woningen, waaronder die van verzoekers.

Zoals hierboven reeds aangehaald, verdwijnen ook de bestaande tuinen onder het beton. Het verdwijnen van dit grond heeft ongetwijfeld eveneens een impact om de waterhuishouding ter plaatse.

De verharde oppervlakte zal toenemen, hetgeen de buffering en infiltratie van hemelwater niet ten goede zal komen.

De aanvraag heeft zodoende een impact op de volledige omgeving met een ernstig risico op verandering voor o.m. de stabiliteit van de ondergrond.

3.

De Deputatie is er op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur, i.h.b. het zorgvuldigheidsbeginsel, toe gehouden om haar beslissingen zorgvuldig voor te bereiden en zich bij het nemen van haar beslissingen te baseren op correcte feitelijke informatie.

Door de vergunning te verlenen onder verwijzing naar een standaardformule, heeft de Deputatie het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden.

De houding van het provinciebestuur komt er eigenlijk op neer dat er geen watertoets moet worden opgemaakt ingeval het betrokken perceel gelegen is buiten overstromingsgebied en dat deze vaststelling volstaat om te voldoen aan artikel 8 van het decreet algemeen waterbeleid. De Deputatie voegt zodoende een beperking toe aan het decreet algemeen waterbeleid die niet in het decreet zelf is terug te vinden.

4.

Tenslotte kan ook de verwijzing naar de "hemelwaterbeheersende maatregelen" in de aanvraag uiteraard niet volstaan om te voldoen aan de vereiste formele motiveringsplicht.

Deze maatregelen worden immers nergens in verband gebracht met eventuele schadelijke effecten ingevolge het uitvoeren van de vergunde werken, laat staan dat blijkt of deze maatregelen worden opgelegd om schadelijke effecten te vermijden of om deze zoveel mogelijk te beperken.

Zelfs al zouden er geen concrete aanwijzingen zijn die wijzen op schadelijke effecten, dan nog staat dit er niet aan in de weg dat op de vergunningverlenende overheid de verplichting rust dit door middel van motieven in het vergunningsbesluit te verwoorden.

Het bestreden besluit bevat geen motief die het uitvoeren van de werken waarvoor vergunning wordt verleend, in verband brengt met het al dan niet ontstaan van schadelijke effecten in de zin van het decreet integraal waterbeleid.

5.

Bovendien kan nog aangehaald worden dat de Schotenhofdreef vroeger wel werd beschouwd als risicogebied voor overstroming. Bij hevige regenval stonden straat en tuinen onder water. Vernieuwing van het rioleringstelsel heeft hierin verbetering gebracht. De afwatering van de

omgeving Schotenhofdreef - Heikantstraat gebeurt in de richting van de Villerlei. Vanaf het midden van het eerste deel van de Heikantstraat richting Villerlei is een groot gebied ingekleurd als risicogebied.

Het bouwperceel hoek Schotenhofdreef - Heikantstraat ligt (momenteel) nog niet in dit geregistreerd overstromingsgebied, maar grenst er wel dicht aan (op ongeveer 100 m). De as Villerlei en aanpalende straten, het eerste deel Heikantstraat inbegrepen) staan ingekleurd als overstromingsgebied.

Bij hevige regenval zijn er nu vaak problemen met wateroverlast in het eerste deel van de Heikantstraat richting Villerlei. Nog meer bebouwde/verharde oppervlakte kan voor ernstige problemen zorgen in de straat en de buurt. Het bouwproject heeft hierdoor een grote impact op de buurt én op de ruimere omgeving.

Momenteel is het overgrote deel van het hoekperceel tuin en onverhard. Het is begroeid met struiken en bomen wat het water toelaat om in de bodem te dringen, op te nemen of vast te houden.

De bouwplannen liegen er niet om en in het besluit van de Deputatie wordt niet betwist dat het bouwproject een grote verharde oppervlakte betreft. Met de bouw van het project verdwijnt definitief een grote open en onverharde ruimte met waardevol groen en verhoogt in ernstige mate het risico op wateroverlast voor de buurt en de ruimere omgeving bij hevige regenval. Het klemt zodoende des te meer dat er in het bouwdoossier geen of nauwelijks melding gemaakt wordt van hemelwaterbeheersende maatregelen.

Door het historisch gekende hoge risico op wateroverlast worden er nergens in de buurt en de ruime omgeving ondergrondse garages gebouwd. Enkele jaren geleden heeft men - bij renovatie van de veerhuizen tot lofts - ondergrondse garages gegraven. Deze werken verliepen bijzonder moeizaam omdat het beton/metselwerk telkens weer wegspoelde door de hoge druk van het grondwater. Bij hevige regenval staat er water in de ondergrondse garages en parkeren de bewoners hun auto's op straat.

Waar gaan de ruim honderd nieuwe bewoners van het bouwproject hun wagens parkeren bij risico op, of ondergelopen garages?

Buiten de veerhuizen is er in de Heikantstraat slechts één woning met een ondergrondse garage. Ook die bewoners kampen bij hevige regenval met water in de garage en parkeren de auto op straat.

Het uitgraven van de bodem voor de bouw van ondergrondse garages zal door de waterdruk in de ondergrond en het hoge risico van wateroverlast bij hevige regenval grote gevolgen kunnen hebben voor de stabiliteit van de woningen in de buurt en de begroeiing in de tuinen met een hoog risico op ernstige en onherstelbare schade.

Het bestreden besluit is dan ook genomen met miskenning van de in het middel aangehaalde bepalingen.

...

2.

De verwerende partij weerlegt het middel als volgt:

“ ...

1.

Verwerende partij wenst op te merken dat zij, volledig in overeenstemming met de bepalingen en de intentie van het Decreet Integraal Waterbeleid en het uitvoeringsbesluit zoals zij destijds golden, is nagegaan of het voorwerp van de vergunningsaanvraag een negatieve invloed zou hebben op de plaatselijke waterhuishouding.

Dat er een watertoets werd uitgevoerd, blijkt ontegensprekelijk uit het feit dat er een waterparagraaf werd opgenomen in de bestreden beslissing.

Watertoets: het voorliggende project ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied.

De aanvraag betreft een grote verharde oppervlakte en voorziet in hemelwaterbeheersende maatregelen

2.

Uit deze waterparagraaf valt af te leiden dat de verwerende partij uitdrukkelijk rekening heeft gehouden met de specifieke kenmerken van de aanvraag, met name dat er voorzien wordt in een grote verharde oppervlakte.

Tevens blijkt duidelijk dat de schadelijke effecten dewelke deze verharding eventueel zou veroorzaken, gecompenseerd worden doordat de aanvraag voorziet in hemelwaterbeheersende maatregelen.

Tenslotte blijkt ook uit de bestreden beslissing dat de adviesinstantie dewelke in deze aangelegenheid (gelet op de ligging aan een bevaarbare waterloop) advies diende te verlenen, met name nv De Scheepvaart, in deze ook effectief advies heeft verleend.

Dit advies was gunstig:

Vanwege nv De Scheepvaart is er geen bezwaar tegen het bouwen van een meergezinswoning te Schoten, perceel hoek Heikantstraat/Schotenhofdreef, volgens plan nr. 2003/2 (stuk nr. 23)

Gelet op het feit dat de verwerende partij geen verdere bijkomende voorwaarden heeft opgelegd in de bestreden beslissing, is het dan ook duidelijk dat de aanvraag de watertoets heeft doorstaan en dat er effectief geen wateroverlast of verstoring van de plaatselijke waterhuishouding verwacht wordt.

3.

Overigens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen de uitkomst van de watertoets op zich niet betwisten, noch stellen verzoekende partijen dat de watertoets op een foutieve manier werd uitgevoerd. Dit alles doet vragen rijzen omtrent het belang van verzoekende partijen bij dit middel.

Verzoekende partij stellen enkel dat zij uit de bestreden beslissing niet kunnen afleiden of de watertoets correct werd uitgevoerd, hetgeen een formeel gebrek zou uitmaken, met name een schending van de formele motiveringswet.

Van een beweerdelijke schending van de formele motiveringswet kan echter geen sprake zijn. Het is de Vlaamse Regering zelf die in het uitvoeringsbesluit heeft aangegeven dat in de uiteindelijke vergunningsbeslissing zelf de nodige motiveringen met betrekking tot de watertoets moesten worden voorzien.

Het is dan ook kennelijk onredelijk om te zeggen dat nu de bestreden beslissing een waterparagraaf bevat die voldoet aan de eisen gesteld door de Vlaamse Regering, er nog altijd een formeel motiveringsgebrek zou zijn.

4.

Zelfs in het onmogelijke geval uw Raad effectief van mening zou zijn dat de aangehaalde bepalingen geschonden zouden zijn, moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen geen belang hebben om dit middel op te werpen. Het middel is in dat geval dan ook onontvankelijk.

Immers, indien uw Raad zou oordelen dat de aangehaalde bepalingen geschonden zouden zijn, zou het maar een louter formeel motiveringsgebrek betreffen dat na gebeurlijke vernietiging in de herstelbeslissing eenvoudigweg hersteld kan en zal worden, zonder dat dit de uiteindelijke uitkomst, met name de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, zal veranderen worden.

Er kan immers geen twijfel over bestaan dat er wel degelijk een afdoende watertoets is uitgevoerd die resulteerde in de bevinding dat van het project geen wateroverlast te verwachten valt.

Het gegrond bevinden van dit middel kan dan ook nooit leiden tot het gegeven dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning moet weigeren.

5.

Dit middel is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij argumenteert wat volgt:

“ ...

50. In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, betreft deze waterparagraaf geen standaardformule. Uit de waterparagraaf blijkt immers onomstotelijk dat verwerende partij ten volle rekening heeft gehouden met de specifieke kenmerken van de aanvraag, m.n. dat er voorzien wordt in een grote verharde oppervlakte. Bovendien is het duidelijk dat de schadelijke effecten die deze verharding eventueel zou veroorzaken, gecompenseerd worden doordat de aanvraag in hemelwaterbeheersende maatregelen voorziet.

51. Daar komt nog bij dat de NV De Scheepvaart op 23 december 2004 onvoorwaardelijk gunstig advies afleverde. Het advies luidt als volgt:

“Vanwege nv De Scheepvaart is er geen bezwaar tegen het bouwen van een meergezinswoning te Schoten, perceel hoek Heikantstraat/Schotenhofdreef, volgens plan nr. 2003/2.”

De bestreden beslissing verwijst uitdrukkelijk naar dit advies. Het advies werd dan ook naar behoren meegenomen in de besluitvorming.

52. Nu geen verdere bijkomende maatregelen worden opgelegd, is het duidelijk dat de aanvraag de watertoets heeft doorstaan en dat er effectief geen verstoring van de plaatselijke waterhuishouding of wateroverlast wordt verwacht.

53. Verwerende partij is derhalve volledig in overeenstemming met de bepalingen van het decreet Integraal Waterbeleid en het uitvoeringsbesluit nagegaan of het voorwerp van de

aanvraag een negatieve invloed zou hebben op de plaatselijke waterhuishouding. Door het bevatten van een waterparagraaf en een uitdrukkelijke verwijzing naar en citering van het advies van NV De Scheepvaart is de bestreden beslissing ook afdoende gemotiveerd.

*54. Net zoals het eerste middel is derhalve ook het tweede middel niet ernstig en ongegrond.
...*

4.

De verzoekende partijen voegen in hun wederantwoordnota nog toe aan hun betoog:

“ ...

30.

Ter weerlegging van het tweede middel werpt de deputatie vooreerst de onontvankelijkheid van het middel op bij gebrek aan beweerdelijk belang. De deputatie is van oordeel dat in geval Uw Raad de bestreden beslissing zou vernietigen, de deputatie enkel gehouden zou zijn tot het beter motiveren van de watertoets.

Eén en ander is manifest onjuist.

Uit de motivering m.b.t. de watertoets moet duidelijk blijken, hetzij dat uit de werken waarvoor de vergunning wordt verleend geen schadelijke effecten kunnen ontstaan als bedoeld in artikel 3 §2, 17° van het voormelde decreet, hetzij dat zulke effecten wel kunnen ontstaan, maar dat die door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk worden beperkt of hersteld.

Zoals ten overvloede gesteld, bevat de bestreden beslissing zulke afdoende motivering niet.

Verzoekers hebben er als aanpalende buur belang bij om na te gaan of het aangevraagde project al dan niet schadelijke effecten veroorzaakt. Dit geldt des te meer, gelet op de densiteit van het project en de bijkomende verhardingen.

Verzoekers hebben tevens in het inleidende verzoekschrift aangegeven dat de bijkomende verhardingen voor een waterproblematiek zullen zorgen, zodat een uitgebreidere motivering van de watertoets nog niet zal volstaan.

Het middel is derhalve wel degelijk ontvankelijk.

31.

Wat de grond van het middel betreft, verwijzen de deputatie en tussenkomende partij allebei simpelweg naar het advies van NV De Scheepvaart d.d. 23 december 2004, waarin het volgende wordt gesteld:

"Vanwege nv De Scheepvaart is er geen bezwaar tegen het bouwen van een meergezinswoning te Schoten, perceel hoek Heikantstraat/Schotenhofdreef, volgens plan nr. 2003/2."

Verzoekers merken nochtans op dat dit advies niet door de deputatie wordt aangewend bij de beoordeling van de watertoets. Het is pas in het kader van huidige procedure dat zowel de deputatie als tussenkomende partij dit advies trachten te betrekken bij de watertoets.

Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn.

Het advies van NV De Scheepvaart doet trouwens geen afbreuk aan het feit dat de motivering m.b.t. de watertoets een loutere standaardmotivering is.

Dit klemmt des te meer met het feit dat de Schotenhofdreef vroeger wel werd beschouwd als risicogebied voor overstroming.

Vanaf het midden van het eerste deel van de Heikantstraat richting Villerslei is een groot gebied ingekleurd als risicogebied.

Het bouwperceel hoek Schotenhofdreef - Heikantstraat ligt overigens (momenteel) nog niet in dit geregistreerd overstromingsgebied, maar grenst er wel dicht aan (op ongeveer 100 m). De Villerslei en aanpalende straten, het eerste deel Heikantstraat inbegrepen, staan ingekleurd als overstromingsgebied.

Eén en ander resulteert in het feit dat de motivering van de watertoets in de bestreden beslissing des te uitgebreider had moeten zijn. Zoals ten overvloede uiteengezet, heeft de deputatie dit manifest nagelaten.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen roepen in het tweede middel samengevat in dat de 'waterparagraaf' in de bestreden beslissing er niet van overtuigt dat de verwerende partij de mogelijke schadelijke effecten op vlak van waterhuishouding afdoende heeft onderzocht.

2.

De verwerende partij voert een exceptie van gebrek aan belang bij het middel aan, en stelt dat de verzoekende partijen de uitkomst van de watertoets op zich niet betwisten, noch argumenteren dat de watertoets op een foutieve manier werd uitgevoerd en om die reden geen belang bij het middel hebben.

De Raad dient evenwel vast te stellen dat de premisse van de exceptie van gebrek aan belang bij het middel onjuist is, aangezien de verzoekende partijen niet slechts overwegen dat niet aan de formele motiveringsplicht met betrekking tot de watertoets, zoals vormgegeven in artikel 8, §1 en 2 DIWB, voldaan is, maar tevens de schending van de materiële motiveringsplicht aanvoeren en overwegen dat *"uit het bestreden besluit [...] geenszins [blijkt] dat de Deputatie ooit enige watertoets aangaande de aanvraag heeft uitgevoerd"*. In de opvolgende paragrafen betwisten de verzoekende partijen de vaststelling van de verwerende partij dat het project geen impact zou hebben op de waterhuishouding van de omgeving, en argumenteren zij dat de Schotenhofdreef vroeger werd aangeduid als risicogebied voor overstroming en om die reden zo goed als nergens ondergrondse parkeergarages voorkomen.

De exceptie van gebrek aan belang bij het middel dient te worden verworpen.

2.

Het op het ogenblik van de bestreden beslissing toepasselijke artikel 8, §1, eerste lid van het DIWB bepaalt:

" ...

De overheid die moet beslissen over een vergunning, plan of programma als vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt

en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

...

Artikel 8, §2, tweede lid DIWB bepaalt dat de beslissing die de overheid neemt in het kader van §1, moet gemotiveerd zijn, waarbij in elk geval rekening wordt gehouden met de relevante doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid.

Artikel 3, § 2, 17° DIWB, zoals gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010 tot wijziging van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, bepaalt dat onder “schadelijk effect” wordt verstaan:

“ ...

ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte gebouwen en infrastructuur, gelegen buiten afgebakende overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen;

...”

3.

Het Watertoetsbesluit, werd gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011. Dit besluit is in werking getreden op 1 maart 2012. De bestreden beslissing is genomen op 14 juni 2012, en aldus na de inwerkingtreding van voormeld besluit van de Vlaamse regering van 14 oktober 2011. Artikel 3, §1 van het Watertoetsbesluit bepaalt:

“ ...

Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, gaat de vergunningverlenende overheid na of er sprake kan zijn van een schadelijk effect als vermeld in artikel 3, § 2, 17° van het decreet. Wanneer blijkt dat bedoeld schadelijk effect er niet zal zijn, is het resultaat van de watertoets positief.

...”

Het toepasselijke artikel 4, § 1 van het Watertoetsbesluit luidt als volgt:

“ ...

Met behoud van de toepassing van de andere reglementaire bepalingen die ter zake van toepassing zijn, moet de motivering van de beslissing over een vergunningsaanvraag voor de toepassing van de watertoets een duidelijk aangegeven onderdeel bevatten, de waterparagraaf genoemd, waarbij, eventueel rekening houdend met het wateradvies, een uitspraak wordt gedaan over:

1° de verenigbaarheid van de vergunningsplichtige activiteit met het watersysteem;

2° in voorkomend geval, de gepaste voorwaarden en maatregelen om het schadelijke effect dat kan ontstaan als gevolg van de vergunningsplichtige activiteit, te voorkomen, te beperken, te herstellen of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van het hemelwater of de vermindering van de ruimte voor het watersysteem, te compenseren;

3° de inachtneming van de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet bij de beoordeling van de vergunningsplichtige activiteit en de opgelegde voorwaarden en maatregelen;

...

Alle voormelde geciteerde bepalingen impliceren, onder meer, dat de verwerende partij bij het beoordelen van de aanvraag van de tussenkomende partij moest onderzoeken of de aanvraag een “schadelijk effect” kan hebben, zoals bedoeld in artikel 3, § 2, 17° DIWB, en, wanneer dat zo is, of dit door het opleggen van gepaste voorwaarden zoveel mogelijk kan worden beperkt of hersteld. Bovendien moet de vergunningsbeslissing een formele motivering bevatten, waaruit blijkt dat dit onderzoek is uitgevoerd.

4.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij, onder een algemene hoofding ‘toetsing van de aanvraag aan de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften’:

“ ...

Het voorliggende project ligt niet in recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De aanvraag betreft een grote verharde oppervlakte en voorziet in hemelwaterbeheersende maatregelen.

...”

De vaststelling dat het project niet gelegen is in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, impliceert niet dat het project geen schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan. De vaststelling dat er voorzien wordt in een grote verharde oppervlakte maar er hemelwaterbeheersende maatregelen werden voorzien, overtuigt geenszins dat er geen schadelijk effect op de waterhuishouding, bovendien niet beperkt tot hemelwater, kan optreden.

De verwerende partij houdt zoals de verzoekende partijen terecht stellen geen rekening met de omstandigheid dat de aanvraag ook voorziet in een ondergrondse parkeergarage die nagenoeg de volledige oppervlakte van de percelen beslaat.

In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, kan uit het feit dat geen bijkomende maatregelen worden opgelegd, niet worden afgeleid dat de verwerende partij de watertoets afdoende heeft uitgevoerd en zodoende de aanvraag de watertoets heeft doorstaan en geen verstoring van de plaatselijke waterhuishouding of wateroverlast kan worden verwacht.

Ook het advies van nv De Scheepvaart van 23 december 2004 waarnaar de tussenkomende partij verwijst bevat – daargelaten de vaststelling dat de bestreden beslissing niet stelt het advies bij te treden - geen motieven die een onderzoek naar de effecten op de waterhuishouding doen vermoeden en vermeldt slechts dat nv De Scheepvaart ‘geen bezwaar’ heeft tegen het project.

De Raad oordeelt dat de watertoets in de bestreden beslissing geenszins volstaat en onzorgvuldig is uitgevoerd aangezien niet kan worden afgeleid of de verwerende partij concreet heeft onderzocht of er sprake kan zijn van een schadelijk effect op de waterhuishouding.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Het derde middel wordt niet onderzocht omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv VERGIMMO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 14 juni 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw, op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Schotenhofdreef 1 en met als kadastrale omschrijving sectie D, nummers 256 E5, B6, D5, Z5 en B5.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 18 juli 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER