

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0691 van 26 november 2013
in de zaak 2010/0666/SA/3/0617

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Marc VAN PASSEL en Griet CNUDE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 B101
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 juli 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 10 juni 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 15 maart 2010 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van zeven appartementen en vier garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0079 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

2.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 13 juni 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat An VALCKENBORGH die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Willem SLOSSE en de heer [REDACTED] die verschijnen voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De kamervoorzitter heeft de behandeling van de zaak verdaagd naar de openbare terechtzitting van 27 juni 2012 en aan de verzoekende partij de mogelijkheid gegeven om op de door de tussenkomende partij ter zitting opgeworpen exceptie omtrent haar belang schriftelijk te reageren.

De verzoekende partij heeft op 20 juni 2012 een aanvullende nota ingediend. De tussenkomende partij heeft met een aanvullende nota, ingediend op dezelfde dag, hierop gereageerd.

De partijen, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet op de zitting van 27 juni 2012 verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

3.

De Raad heeft met het tussenarrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0369 de debatten heropend om de verzoekende partij de mogelijkheid te geven standpunt in te nemen met betrekking tot de vraag of zij nog belang heeft bij het voorliggende beroep en om de verwerende partij en de tussenkomende partij de mogelijkheid te bieden om desgevallend een repliek te formuleren.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij hebben een aanvullende nota ingediend.

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

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe DEWILDE die loco advocaten Marc VAN PASSEL en Griet CNUDE verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Willem SLOSSE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 27 september 2010 ter post aangetekende brief om in de schorsingsprocedure te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2010 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 30 december 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van 7 appartementen en 3 garages”*.

Het ontvangstbewijs van de aanvraag en de stukken van het openbaar onderzoek vermelden als voorwerp van de aanvraag het *“slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van 7 appartementen met 3 garages”*. Volgens de bij de aanvraag gevoegde plannen bestaat het voorwerp van de aanvraag evenwel uit het slopen van bestaande bebouwing (woning, handelspand en garages) en het bouwen van zeven appartementen met vier garages.

De aanvraag heeft volgens het aanvraagformulier betrekking op percelen gelegen te [REDACTED]. Het ontvangstbewijs van de aanvraag, de stukken van het openbaar onderzoek en de adviesvragen vermelden ook het kadastraal perceelnummer [REDACTED]. Uit nazicht van de plannen blijkt de aanvraag evenzeer betrekking te hebben op vermeld (kadastraal) perceel.

De percelen zijn momenteel bebouwd met een woning/café met een klassiek profiel onder zadeldak en een aantal aansluitende garages onder plat dak. Tussen vermelde garages en het eerstvolgende gebouw is een erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd. De aanvraag voorziet in het slopen van de bestaande gebouwen en het oprichten van een meergezinswoning met drie bouwlagen. Vermelde erfdienstbaarheid blijft behouden in de vorm van een overbouwde doorrit.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgesteld gewestplan Mechelen gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de contouren van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, gehouden van 20 januari 2010 tot en met 19 februari 2010, werd één bezwaarschrift ingediend, uitgaande van de verzoekende partij.

De brandweer van de gemeente Bornem brengt op 15 februari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Telenet brengt op 22 januari 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Eandis brengt op 8 februari 2010 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 10 maart 2010 een voorwaardelijk gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het betreft een eigendom bebouwd met een handelspand en bouwvallige garages, op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED], in de dorpskern met in de omgeving overwegend andere aangesloten woongebouwen met klassiek bouwprofiel...

Door de reeds bestaande bebouwingen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde aanvraag, slopen bestaande bebouwing en bouwen van 7 appartementen met 3 garages, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang.

Het ontwerp volgt de kroonlijst van de aanpalende gebouwen.

Gelet op de complexe perceelsvorm, en er wordt gestreefd naar een optimale invulling een aanpassing, aansluiting aan de omringende gebouwen.

De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht indien de ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7, uitgevend op perceel [REDACTED] niet uitgevoerd worden.

Het terras bij appartement 4 en 7 aan de zuidelijke zijde kan niet toegestaan worden. De privacy van derden wordt in gevaar gebracht.

Terrassen kunnen enkel voorzien worden op minimum 2m van de perceelsgrenzen. Het terras wordt voorzien op 20cm van de linker perceelsgrens...

Riolering

Het ontwerp voorziet 3 aansluitingen op de riolering.

Er kunnen maar 2 aansluitingen voorzien worden. Enerzijds dient de bestaande aansluiting van het bestaande gebouw op de hoek van de [REDACTED] en de [REDACTED] gebruikt te worden. En anderzijds kan een nieuwe aansluiting voorzien worden ter hoogte van de linkse traphal. Hier dient ook de aansluiting van het regenwater voorzien te worden.

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem verleent op 15 maart 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij mits naleving van de door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorgestelde voorwaarden.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 21 april 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het administratief beroep handhaaft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem op 3 mei 2010 zijn eerder ingenomen standpunt van 15 maart 2010.

In zijn verslag van onbekende datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en de vergunning te weigeren op basis van de volgende motieven:

“ ...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening:

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van het bouwen van een meergezinswoning.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Het betreft een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dichtgebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

De draagkracht wordt overschreden daar de oppervlakte van het perceel slechts 216m² bedraagt en hierop 7 appartementen en 4 garages worden gerealiseerd. Deze oppervlakte wordt aanzien als een grootte-orde die bestemd is voor een kleine rijwoning. In casu worden hier echter 7 appartementen voorzien zonder een bruikbare buitenruimte. Het voorliggend ontwerp met het overmatige bouwprogramma leidt er toe dat men dient te bouwen in de hoogte waarbij men hoegenaamd geen rekening houdt met de naastliggende percelen. Dit geeft als resultaat dat de rechts aanpalende buur bij voorliggend ontwerp een linker scheidsmuur heeft van 5m hoog aan het terras op de eerste verdieping. Hierbij wordt in het ontwerp dan ook nog ramen voorzien in de scheidsmuur die zicht geven op het terras van de rechtsaanpalende buur. Het voorliggend ontwerp overtreedt manifest het burgerlijk wetboek naar lichten en zichten. Het bezwaar van de beroeper wordt weerhouden dat dit perceel wordt ingesloten door voorliggend ontwerp zodat het rechtsaanpalende perceel geheel wordt ontnomen van zichten en grotendeels van het zonlicht. Om het ontwerp vergunbaar te maken heeft de gemeente Bornem de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m⁹⁰ van de perceelsgrenzen geschrapt. Dit houdt echter een essentiële wijziging van het plan in.

Het voorliggend ontwerp past zich naar bouwprofiel niet aan naar de omgeving. Het voorziene bouwprogramma is te zwaar voor het betreffende perceel. Het voorliggend ontwerp is gelet op de plaatselijke toestand ruimtelijk niet aanvaardbaar

...”

Na de hoorzitting van 7 juni 2010 beslist de verwerende partij op 10 juni 2010 om het beroep niet in te willigen en de vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen en mits naleving van de voorwaarden zoals vervat in de beslissing het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem. Zij overweegt hierbij het volgende:

“ ...

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Het betreft een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dichtgebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel [REDACTED]. De ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van de aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden.

Het standpunt van de gemeente wordt uitdrukkelijk bijgetreden. De gemeente Bornem heeft de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrenzen geschrapt.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente dat het hier een complexe perceelsvorm betreft en er in het voorliggend ontwerp gestreefd is naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. Derhalve is het voorliggend ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden uitdrukkelijk bijgetreden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0079 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0079 vastgesteld dat de verzoekende partij beschikt over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

2.

2.1

Op de openbare terechtzitting van 13 juni 2012 werpt de tussenkomende partij een exceptie op met betrekking tot het belang van de verzoekende partij. De verzoekende partij zou haar appartement te koop hebben gesteld zodat zij niet langer hinder kan ondervinden van het bestreden besluit.

2.2

In een aanvullende nota, ingediend met een aangetekende brief van 20 juni 2012, wijst de verzoekende partij er op dat zij haar actueel belang niet heeft verloren.

De verzoekende partij voert aan dat haar actueel belang gelegen is in het financieel nadeel dat zij zal lijden ingevolge de waardevermindering van het appartement naar aanleiding van de vergunde werken. De verzoekende partij stelt hieromtrent wat volgt:

“ ...

4.

Eens het project van tussenkomende partij wordt doorgevoerd zal dit een enorme waardevermindering van het appartement van de heer [REDACTED] met zich meebrengen. Thans geeft het een ruimtelijk gevoel met veel lichtinval, doch dit zal wijzigen van zodra de vergunning wordt uitgevoerd. Men kan bezwaarlijk betwisten dat de waarde van het appartement hierdoor in waarde zal dalen.

In een arrest van Uw Raad van 20 april 2011 (nr. A/2011/0051 in de zaak 2010/268/SA/3/0249) is de Raad ‘evenwel van oordeel dat uit het inleidend verzoekschrift en de wederantwoordnota genoegzaam blijkt dat de eerste verzoekende partij moet aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO wanneer zij onder andere aanvoert dat de middels de bestreden beslissing vergunde werken de waarde van haar woning zal doen dalen’.

Ook in het arrest van 22 september 2010 (nr. S/2010/0052 – in dezelfde zaak) met betrekking tot de vordering tot schorsing had Uw Raad, bij de beoordeling van een door de verwerende partij opgeworpen exceptie, reeds vastgesteld dat het feit dat de eerste verzoekende partij niet langer woonachtig is op vermeld adres, haar niet per definitie het rechtens vereiste belang bij het voorliggende beroep ontnemt.

Het nadeel dat verzoekende partij dreigt te ondergaan, te weten een financieel nadeel verantwoordt zijn actueel belang om huidige procedure verder te voeren vermits aan de hoedanigheid van verzoekende partij niets gewijzigd is. Op dit moment is het appartement nog niet verkocht en is de heer [REDACTED] nog steeds de eigenaar van het pand. Het ziet er trouwens niet naar uit dat dit op korte termijn zal wijzigen.

Het appartement staat uit de hand te koop sedert december 2011, en via een makelaar sedert eind feburari 2012 (zie stukken in bijlage). Blijkbaar loopt de verkoop niet vlot, niettegenstaande de relatief lage vraagprijs van 185.000 € voor een duplex-appartement op een goede locatie. Potentiële kopers zijn immers meestal al op de hoogte van de bouwplannen van de [REDACTED], tussenkomende partij.

Bovendien dient de heer [REDACTED] in het kader zijn precontractuele informatieplicht mogelijke kopers in te lichten van het feit dat er een vergunning is verleend voor een groots bouwproject.

6.

Verzoekende partij overweegt overigens om het appartement van de markt te halen als het niet verkocht wordt binnen afzienbare tijd. Uiteraard is dan ook de in de procedurestukken aangehaalde hinder van die aard dat ze de belangen van cliënt doorkruist.

7.

Tussenkomen de partij maakt het niet aannemelijk dat verzoekende partij geen belang meer heeft bij de procedure.

...

3.

De tussenkomen de partij deelt met een aangetekende brief van 13 juni 2013 mee dat de verzoekende partij haar onroerend goed te [REDACTED] zou hebben verkocht. Zij legt ter staving een aantal foto's neer en stelt dat '...op het verkoopspaneel van de makelaar de melding werd aangebracht "verkocht"...'.

Gelet op deze informatie heropent de Raad met het tussenarrest van 2 juli 2013 met nummer A/2013/0369 de debatten om de verzoekende partij de mogelijkheid te geven standpunt in te nemen met betrekking tot de vraag of zij nog belang heeft bij het voorliggende beroep en om de verwerende partij en de tussenkomen de partij de mogelijkheid te bieden om een repliek te formuleren.

3.1

In haar aanvullende nota, ingediend met een aangetekende brief van 22 juli 2013, zet de verzoekende partij haar standpunt als volgt uiteen:

" ...

2.

*Ten eerste is het zo dat het onroerend goed van de heer [REDACTED] nog steeds **niet verkocht** is, zoals de tegenpartij meent te moeten meedelen.*

*Er was indertijd sprake van een geïnteresseerde koper, doch de verkoop is uiteindelijk **niet** doorgegaan.*

Als bewijs hiervan treft u de geregistreerde minnelijke ontbinding van de verkoopsovereenkomst (zie bijlage).

Wellicht heeft dit te maken met het feit dat potentiële kopers worden afgeschrikt door het project dat gepland staat achter het appartement van verzoekende partij.

3.

Voor de goede orde verwijzen wij daarenboven integraal naar de toelichtende nota die wij u op 20 juni 2012 hebben overgemaakt met betrekking tot de door tussenkomen de partij opgeworpen exceptie met betrekking tot het belang van verzoekende partij in de thans hangende vernietigingsprocedure, waarvan wij de inhoud integraal overnemen

..."

3.2

De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend.

3.3

De tussenkomen partij antwoordt in haar aanvullende nota als volgt:

“ ...

Inmiddels staat het echter ontegensprekelijk vast dat de verzoekende partij niet langer woonachtig is aan de [REDACTED]. Dit wordt ook niet ontkend door de verzoekende partij in zijn aanvullende nota. De verzoekende partij stelt enkel maar eigenaar te zijn van het appartement aan de [REDACTED], maar houdt geenszins voor er nog woonachtig te zijn.

Dit blijkt ook uit de "minnelijke ontbinding verkoopsovereenkomst" d.d. 3 juli 2013 die de verzoekende partij bijbrengt bij haar aanvullende nota/aangetekend schrijven d.d. 22 juli 2013. In deze "minnelijke ontbinding verkoopsovereenkomst" wordt als adres van de verzoekende partij vermeld: "[REDACTED]".

Het moge dan ook duidelijk zijn dat de verzoekende partij na het arrest van Uw Raad d.d. 18 april 2012 is verhuisd en thans niet langer woonachtig is naast het terrein waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Vanzelfsprekend heeft deze verhuis een invloed op de ontvankelijkheid van zijn vordering tot nietigverklaring. De verzoekende partij heeft geen belang meer.

3.1.

Overeenkomstig art. 4.8.16, §1, 3° kan elke natuurlijke persoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing, beroep aantekenen bij Uw Raad.

Dit impliceert aldus dat van een verzoekende partij ook effectief verwacht wordt dat zij in haar gedinginleidend verzoekschrift uiteenzet welke hinder en welke nadelen zij meent te zullen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Een verzoekende partij dient aldus aan te geven wat haar belang is.

Uw Raad heeft ook al herhaaldelijk geoordeeld dat het steeds aan de verzoekende partij toekomt om het bestaan van de al dan niet rechtstreekse of onrechtstreekse hinder aan te duiden in het gedinginleidend verzoekschrift en om deze hinder voldoende aannemelijk te maken:

"Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden"

Er kan geen rekening worden gehouden met eventuele toelichtingen die later in een wederantwoordnota of toelichtende nota, dan wel ter zitting gegeven worden:

"De Raad oordeelt bijkomend dat alleen het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, in aanmerking kan genomen worden om het voorwerp van het beroep te bepalen en, bij uitbreiding, om de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt te beoordelen. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen, zoals desgevallend vervat in de toelichtende nota of zoals mondeling toegelicht ter zitting, kan de Raad dan ook geen rekening houden"(eigen onderlijning)

Deze rechtspraak is aldus een bevestiging van de rechtspraak van de Raad van State die stelt dat een verzoekende partij zelf de grenzen van zijn belang trekt en dat wanneer de verzoekende partij dit doet hij hier tijdens de verdere procedure aan gebonden is:

"Ambtshalve moet worden vastgesteld dat, wanneer een verzoekende partij in haar verzoekschrift zelf haar belang uiteenzet, zij aldus grenzen trekt aan het debat en tijdens het verder verloop van de rechtspleging in principe gebonden is door deze uiteenzetting"

3.2

Welnu, vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij in zijn gedinginleidend verzoekschrift d.d. 20 juli 2010 zeer duidelijk aangeeft waarin zijn belang ligt bij het aanvechten van de bestreden beslissing. Hij geeft zeer duidelijk aan welke hinder en welke nadelen hij meent te ondervinden en trekt daarmee aldus de grenzen van het debat en is hierdoor gebonden.

Specifiek zijn de nadelen die de verzoekende partij meent te ondervinden (en die aldus zijn belang uitmaken om de bestreden beslissing aan te vechten) een beroving van een actueel open zicht, een gevoel van ingeslotenheid dat wordt veroorzaakt, een vermindering van lichtinval met een aantasting van de leefbaarheid en parkeer- en verkeershinder. Van een eventuele waardevermindering wordt niet gesproken.

3.3.

Ook Uw Raad vatte in het reeds tussengekomen schorsingsarrest nr. S/2012/0079d.d. 18 april 2012 het standpunt van de verzoekende partij omtrent zijn belang als volgt samen:

"De verzoekende partij stelt eigenaar te zijn van een appartement in het aanpalende gebouw en stelt door de oprichting van het appartementcomplex enorme hinder te zullen ondervinden. De verzoekende partij werpt op dat zij ingevolge het aanzienlijk optrekken van de bestaande gemene muur zal worden beroofd van haar actueel open zicht.

Vermelde muur zal, nog volgens de verzoekende partij, een gevoel van ingeslotenheid en een aanzienlijke vermindering van lichtinval creëren waardoor de leefbaarheid en het gebruiksgenot van haar appartement wordt aangetast. De verzoekende partij wijst tot slot op het feit dat de bouw van de nieuwe appartementen aanleiding zal geven tot parkeer- en verkeershinder, hetgeen een bijkomende druk zal leggen op de actueel reeds beperkte parkeermogelijkheden"

Hieruit kan aldus eveneens worden afgeleid dat ook Uw Raad uit het gedinginleidende verzoekschrift heeft mogen afleiden dat de redenen voor de verzoekende partij om beroep aan te tekenen tegen de bestreden beslissing (zijn belang) gelegen is in het feit dat de hij beweerdelijk beroofd zou worden van een actueel open zicht en een gevoel van ingeslotenheid zou moeten ervaren met een verminderde lichtinval. Dit alles zou leiden tot een vermindering van de leefbaarheid en het gebruiksgenot en tevens zou er ook nog sprake zijn van een parkeer- en verkeersdruk. Opnieuw wordt over een beweerdelijke waardevermindering als nadeel niet gesproken.

3.3.

Op de zitting van 13 juni 2012, waarop het verzoek tot vernietiging werd behandeld, werd opgeworpen dat de verzoekende partij inmiddels verhuisd zou zijn.

Uw Raad heeft toen aan de partijen de mogelijkheid geboden om hierover toelichtende nota's op te stellen, in het bijzonder handelend over het belang van de verzoekende partij bij het verderzetten van de procedure.

In de toelichtende nota d.d. 20 juni 2012 van de verzoekende partij werd erkend dat de verzoekende partij zijn woning te koop heeft aangeboden en niet langer woonachtig is aan de [REDACTED]. Ook in de aanvullende nota van 22 juli 2013 wordt erkend dat de verzoekende partij niet langer woonachtig is aan de [REDACTED].

Dit houdt aldus ontegensprekelijk in dat verzoekende partij niet langer persoonlijk de nadelen kan ondervinden die welke door hem werden aangehaald in het gedinginleidend verzoekschrift nu men deze nadelen maar zou kunnen ondervinden indien men ook effectief woonachtig is op het adres aan de [REDACTED] (quod non).

3.4.

Verzoekende partij geeft dit ook met zoveel woorden toe in haar toelichtende nota d.d. 20 juni 2012 waarnaar ze integraal verwijst in zijn aanvullende nota/aangetekend schrijven d.d. 22 juli 2013:

"Aanvankelijk was zijn belang het verlies aan licht en verlies aan woongenot, zoals uitvoerig beschreven in ons verzoekschrift.

Actueel is het belang van verzoekende partij gelegen in het financieel nadeel dat hij zal lijden door de waardevermindering van het appartement naar aanleiding van de vergunde werken"

Verzoekende partij erkent aldus dat het enige belang dat hij mogelijk nog zou kunnen hebben, een waardevermindering van zijn eigendom is en stelt uitdrukkelijk dat dit niet werd vermeld in het gedinginleidend verzoekschrift.

Verzoekende partij verwijst vervolgens naar rechtspraak van Uw Raad, met name een arrest nr. A/2011/0051 van 20 april 2011 (het ander aangehaalde arrest nr. A/2010/0052 van 22 september 2010 is onvindbaar in de database van Uw Raad), ter staving van zijn stelling dat een verzoekende partij haar belang niet verliest omwille van het feit dat hij tijdens de procedure niet langer woonachtig is op vermeld adres.

Welnu, tussenkomende partij is van mening dat verzoekende partij deze rechtspraak op een foutieve manier interpreteert.

Deze rechtspraak van Uw Raad dient immers eveneens in het licht gelezen te worden van de rechtspraak van de Raad van State die zegt dat eens men de grenzen van het debat heeft getrokken, men daardoor gebonden is tijdens het verdere verloop van de procedure.

Uit het arrest blijkt immers duidelijk dat de in die zaak aanwezige verzoekende partij reeds in zijn gedinginleidend verzoekschrift melding had gemaakt van het feit dat de in die zaak geplande werken voor een waardevermindering aan zijn eigendom zouden kunnen zorgen. De in die zaak aanwezige verzoekende partij had aldus in zijn inleidend verzoekschrift de potentiële waardevermindering binnen de grenzen van het debat gesloten:

"De Raad is evenwel van oordeel dat uit het inleidend verzoekschrift en de wederantwoordnota genoegzaam blijkt dat de eerste verzoekende partij moet aangemerkt worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO wanneer zij onder andere aanvoert dat de middelen de bestreden beslissing vergunde werken de waarde van haar woning zal doen dalen"

3.5.

Vastgesteld moet worden dat in casu de verzoekende partij noch in zijn gedinginleidend verzoekschrift, noch in zijn toelichtende nota d.d. 12 februari 2011 ooit enige opmerking heeft gemaakt over het feit dat hij nadeel zou ondervinden door een waardevermindering

van haar eigendom door de uitvoering van de werken, dit in tegenstelling tot de verzoekende partij in het arrest nr. A/2011/0051.

Dit is merkwaardig, omdat uiteindelijk het beweerdelijke nadeel dat het appartement aan waarde zou verliezen (quod non) ook had opgeworpen kunnen worden door de verzoekende partij in het gedinginleidende verzoekschrift (zoals de verzoekende partij in het arrest A/2011/0051 klaarblijkelijk had gedaan).

Nogmaals dient de rechtspraak van Uw Raad in herinnering te worden gebracht dat alleen het gedinginleidend verzoekschrift in aanmerking genomen kan worden om de ontvankelijkheid van het beroep te beoordelen:

"De Raad oordeelt bijkomend dat alleen het inleidend verzoekschrift, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, in aanmerking kan genomen worden om het voorwerp van het beroep te bepalen en, bij uitbreiding, om de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroep en van de middelen waarop dit beroep steunt te beoordelen. Met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen, zoals desgevallend vervat in de toelichtende nota of zoals mondeling toegelicht ter zitting, kan de Raad dan ook geen rekening houden"

Nu de verzoekende partij zelf heeft toegegeven dat "waardevermindering" niet als nadeel wordt vermeld in het gedinginleidend verzoekschrift (dit wordt pas opgeworpen in de toelichtende nota d.d. 20 juni 2012) en hij de andere nadelen dewelke wel vermeld worden in het gedinginleidend verzoek niet meer kan ondervinden ten gevolge van zijn verhuis, moet geoordeeld worden dat het verzoek tot vernietiging wegens gebrek aan belang moet worden afgewezen als onontvankelijk.

...

Beoordeling door de Raad

1.

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

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, verschaft de verzoekende partij geen belang bij de procedure. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partij te vermoeden.

2.

De Raad stelt vast dat, hoewel zij haar appartement te koop aanbiedt en zij elders woont, de verzoekende partij tot op heden nog steeds eigenaar is van het aan de bouwplaats palende appartement.

In zoverre de verzoekende partij thans elders woont, kan zij haar belang niet meer steunen op het verlies aan licht en verlies aan woongenot, zoals zij had omschreven in het inleidende verzoekschrift. Anders dan wat de tussenkomen partij aanhaalt, impliceert de omstandigheid dat de verzoekende partij dient te beschikken over een actueel belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO enkel dat de verzoekende partij gedurende de gehele procedure hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, niet dat deze hinder en nadelen gedurende de gehele procedure dezelfde dienen te zijn.

De verzoekende partij maakt in haar aanvullende nota's, in antwoord op de excepties van de tussenkomen partij, voldoende aannemelijk dat zij, ondanks de gewijzigde omstandigheden, als eigenaar van het appartement nog steeds rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, met name waardevermindering van de woning en een verminderde verkoopprijs.

Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan tussen vermelde hinder en nadelen en de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund. De verzoekende partij beschikt aldus nog steeds over een rechtens vereist actueel belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

C. Schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO

De Raad heeft met het arrest van 18 april 2012 met nummer S/2012/0079 vastgesteld dat een eventuele schending van artikel 4.8.16, §5 VCRO niet kan leiden tot de onontvankelijkheid van de vordering zodat de exceptie niet kan worden aangenomen. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de volgende schending in:

“ ...

Genomen uit de schending van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna genoemd 'VCRO'), art. 4.3.1§1, 1° lid a) en b) VCRO en art. 4.3.1§2 VCRO, van artikel 5.1.0 en artikel 19 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur...

In casu vergunt het bestreden besluit de bouw van een appartementsgebouw van 3 volwaardige bouwlagen tegen de perceelsgrens met verzoeker, derwijze dat de gemene

muur aanzienlijk wordt verhoogd en verlengd waardoor verzoeker op onduldbare wijze wordt beroofd van licht, uitzicht en bezonning. Het staat vast dat zulk gebouw qua visueel-vormelijke elementen en ruimtegebruik afwijkt van de bestaande omgeving.

Wat betreft de hinderaspecten inzake lichten en zichten en wat betreft het gebruiksgenot kan nogmaals verwezen worden naar het feit dat verzoeker achteraan het perceel beroofd wordt van een open zicht en volledig ingesloten door het aanzienlijk optrekken van de bestaande gemene muur waardoor de leefbaarheid en het gebruiksgenot van de woning van verzoeker wordt aangetast alsook een aanzienlijke vermindering van lichtinval wordt gecreëerd (zie simulatie van de toekomstige toestand, stuk 25).

Het appartementsgebouw zal, gelet op de hoogte en diepte, een ernstig verlies aan zonlicht veroorzaken, zowel in de leefruimte, de keuken als het terras van verzoeker. De omvang van het gebouw is immers aanzienlijk (bebouwde oppervlakte van 216 m², een nokhoogte van 11,38 m, een kroonlijsthoogte van 8,02m).

Het appartement van verzoeker ontvangt thans zonlicht vanaf +/- 7.30u tot in de late namiddag. Door de vergunde werken wordt de lichtinval van de zon volledig beperkt. Langs de zijde van het terras kan het zonlicht het appartement niet meer bereiken.

Daarnaast wordt ook het open zicht van verzoeker volledig ontnomen. Verzoeker kijkt thans vanuit zijn terras, keuken en slaapkamer uit op een straat met een aantal villa's aan de ■■■ (zie foto's van het actuele zicht – stuk 24). Door de geplande werken zal dit open zicht aan de ■■■ over een lengte van 34,54 m volledig worden dichtgebouwd (stuk 25).

Zoals reeds gezegd zal het bouwwerk voor verzoeker een gevoel van volledige ingeslotenheid en claustrofobie wekken. Studie van de simulatiefoto in het stukkenbundel (stuk 25) toont voldoende aan dat elke normale burger bij een dergelijke constructie onderhevig zal zijn aan dergelijke gewaarwordingen. Zijn lichten en zichten worden hem op de eerste verdieping immers volledig ontnomen. Zijn eerste verdieping zal na de werken volledig omringd zijn door een hoge muur. Hiermee wordt het effect van een 'kooi' gecreëerd hetgeen uiteraard niet overeenstemt met het gewoon gebruiksgenot dat men in redelijkheid mag verwachten van een woning.

Met alle voorgaande hinderlijke elementen werd in het bestreden besluit geen rekening gehouden. De Deputatie volgt blindelings het standpunt van de gemeente dat het om een 'complexe perceelsvorm' gaat en dat er in het voorliggend ontwerp gestreefd is naar een 'optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen'. Derhalve acht de Deputatie het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.

Door te oordelen dat gelet op de complexe perceelsvorm, er wordt gestreefd naar een optimale invulling, aanpassing en aansluiting aan de omringende gebouwen, heeft de Deputatie de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en heeft zij geen oog gehad voor de gevolgen ten aanzien van de onmiddellijke omgeving. Derhalve is haar besluit niet deugdelijk.

De beoordeling van de verenigbaarheid impliceert immers een **nauwkeurige en concrete controle** op basis van een omstandige analyse van de algemene aanleg van het betrokken gebied en van de weerslag van het bouwwerk op de levensomstandigheden van de wijk en de **onmiddellijke** omgeving. Van deze beoordeling ontbreekt elk spoor.

Hiermee staat ook vast dat de 'configuratie en de reeds aanwezige bebouwing' **niet of niet afdoende onderzocht** is en dat de motivering van het besluit **niet consistent, niet pertinent noch draagkrachtig** is. Stellen dat 'het ontwerp de kroonlijst van de aanpalende gebouwen volgt' is een **deels onvolledige, misleidende en onjuiste beoordeling** nu het gebouw de kroonlijst volgt van het hoofdgebouw van beroeper maar niet de kroonlijst van het achterste gedeelte van zijn woning waar de kroonlijst een viertal meter lager ligt.

In casu staat vast dat ook 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 verzoeker.

Het duplexappartement van verzoeker, dat nu een uitzicht heeft op de ■■■, wordt volledig ingesloten door het appartementsgebouw. Aangezien de achterkant van het appartement reeds uitgeeft op een andere blinde muur, gaat de gemeente totaal voorbij aan het feit dat lichtinval in het appartement van de heer ■■■ volledig wordt ontnomen.

Het nieuwe appartementsgebouw vormt aldus i.t.t. de conclusie van het bestreden besluit, hoegenaamd geen optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen, integendeel.

Het materiaalgebruik van de te verhogen en te verlengen gemene muur wordt bovendien op geen enkele wijze verduidelijkt, laat staan opgelegd.

Ook de bouwstijl en de te gebruiken materialen passen niet in de ■■■.

Door de Raad van State werd reeds geoordeeld dat wanneer de inplantingsplaats van een gebouw te dicht tegen het aanpalende perceel gelegen is, dit niet verenigbaar is met de eisen van de goede aanleg en de ruimtelijke ordening indien dit hinder veroorzaakt voor de burens (bv. visuele hinder, inkijk, lichtafname,...).

In die zin oordeelde de Raad van State ook dat een weigeringsbeslissing die o.a. overweegt dat 'de nabuur ontegensprekelijk een dienstbaarheid inzake de bezonning en belichting, alsook visuele hinder wordt opgelegd doordat de bouwdiepte op de 1^e verdieping in overdreven mate wordt uitgebreid' niet steunt op aspecten van burgerrechtelijke aard, maar wel op de verenigbaarheid van de constructie met de onmiddellijke omgeving en met de aanpalende percelen en op de goede aanleg van de plaats. Elementen van bezonning, belichting en visuele hinder mogen daarbij aan te pas komen.

De Deputatie van de Provincie Antwerpen kon in alle redelijkheid **niet** tot het besluit komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken geen schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening, gelet op de ongewone en onaanvaardbare hoogte van de gemene muur, rekening houdend met de plaatselijke toestand, en de daaruit voortvloeiende hinder voor de aanpalende woning van verzoeker.

In casu blijkt uit de bestreden beslissing dat de Deputatie zonder kennis van alle relevante gegevens tot een beslissing is gekomen. De bestreden beslissing schendt dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel.

De toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in de gegeven omstandigheden dient dan ook aanzien te worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen.

*Zoals hierboven reeds werd aangetoond wordt door de Raad van State aanvaard dat de vergunningverlenende overheid er bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening mee houden dat de aanvraag geen **onevenredige stedenbouwkundige hinder** veroorzaakt voor de burens, in casu verzoeker.*

De vergunning schendt dan ook manifest de genoemde decreetsbepaling en de motiveringsplicht. De beslissing is niet afdoende draagkrachtig noch pertinent gemotiveerd. Stellen dat 'het om een complexe perceelvorm betreft en er in het ontwerp gestreefd is naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen en dat voorliggend ontwerp derhalve ruimtelijk aanvaardbaar is', is een stijlformule.

De materiële motiveringsplicht legt de overheid op om haar besluiten te steunen op draagkrachtige motieven die in feite en in rechte juist zijn. Dergelijk motivering ontbreekt in het bestreden besluit MANIFEST.

Deze beslissing is dan ook strijdig met het motiveringsbeginsel bij gebrek aan deugdelijke motieven.

CONCLUSIE

Zoals eerder bevestigd door de Raad van State mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen "zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij (.) bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen. Om inzake de beoordeling van de goede plaatselijke ordening te voldoen aan die motiveringsverplichting, moeten in de vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Die beoordeling dient tevens in concreto te gebeuren en uit te gaan van de bestaande toestand."

Uit het voorgaande blijkt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet geschiedde rekening houdende met alle noodzakelijke en relevante elementen en zonder volledige kennisname van de feitelijke elementen van het dossier en de onmiddellijke aanpalende omgeving. Het bestreden besluit houdt onafdoende rekening met de door beroepsindiener geopperde bezwaren met betrekking tot het verdwijnen van de lichtinval.

De zeer korte in algemene en vage bewoordingen gestelde motivering die geen concrete en precieze gegevens bevat betreffende de specifieke kenmerken van de aanleg van de onmiddellijke omgeving -en aldus op elke verstedelijkte omgeving van toepassing kan zijn -, kan op het eerste gezicht niet als een afdoende motivering worden beschouwd om wettig te kunnen besluiten dat het ontworpen bouwwerk verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

HET EERSTE MIDDEL IS ERNSTIG EN KENNELIJK GEGROND.

...

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

3.3.

Wat de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening betreft dient te worden opgemerkt dat de aanvraag ook deze toets probleemloos doorstaat.

a.

Overeenkomstig art. 4.3.1 §2, 1° wordt het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van een aantal aandachtspunten en criteria.

Hoewel het niet toekomt aan Uw Raad om te oordelen welke aspecten relevant of noodzakelijk zijn bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening daar dit enkel toekomt aan de vergunningverlenende overheid, zal men moeten vaststellen dat de Deputatie de aanvraag in casu heeft beoordeeld aan de hand van alle noodzakelijke en relevante aspecten, stellende dat:

“De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van 7 appartementen met 4 garages. Het gaat om een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dichtgebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1^{ste} verdieping ca. 14m en op de 2^{de} verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op de gelijkvloerse verdieping een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel [REDACTED]. De ramen langs de zuidelijke zijde in het appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van de aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden.

Het standpunt van de gemeente wordt uitdrukkelijk bijgetreden. De gemeente Bornem heeft de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrens geschrapd.

De Deputatie volgt het standpunt van de gemeente dat het hier een complexe perceelsvorm betreft en er in het voorliggende ontwerp gestreefd is naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. Derhalve is het voorliggende ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden uitdrukkelijk bijgetreden.”

b.

Verzoekende partij meent thans dat het vooral de aspecten ‘schaal van het gebouw’, ‘ruimtegebruik’, ‘visueel-vormelijke elementen’, ‘hinderaspecten inzake de lichten en zichten’ en het ‘gebruiksgenot’ zijn die relevant en noodzakelijk zijn.

Zoals gesteld komt het niet toe aan Uw Raad maar aan de vergunningverlenende overheid om te bepalen welke aspecten relevant of noodzakelijk zijn. Desondanks zal Uw Raad moeten vaststellen dat de Deputatie de door verzoekende partij opgeworpen aspecten wel degelijk betrokken heeft bij haar afweging van de aanvraag aan de goede plaatselijke ordening.

Tussenkomen de partij meent dan ook dat wanneer de aanvraag zou beoordeeld worden aan de hand van de door verzoekende partij opgeworpen aspecten, men niet anders kan dan besluiten dat de aanvraag de toets met de goede plaatselijke ordening doorstaat.

c.

*Wat betreft de ‘hinderaspecten inzake lichten en zichten’ en het ‘gebruiksgenot’ moet opgemerkt worden dat wat verzoekende partij aanhaalt grove onjuistheden zijn. Verzoekende partij beroept zich op het verlies aan zonlicht en stelt dat haar appartement van +/- 7h30 tot in de late namiddag zon ontvangt. Echter op de bijgevoegde foto's (**stuk nr. 3**) blijkt aan de hand van de schaduwstand dat het nieuw op te richten gebouw geenszins een invloed zou hebben op de belichting van het appartement van verzoekende partij. Het appartement van verzoekende partij ontvangt geen zon vanuit de richting van de aanvraag.*

Dat het open zicht van verzoekende partij wordt ontnomen dient eveneens enigszins genuanceerd te worden. Zoals reeds aangehaald onder titel “IV. Onontvankelijkheid van het verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring” heeft verzoekende partij een illegale situatie gecreëerd waarbij zij zonder enige stedenbouwkundige vergunning een deur heeft aangebracht in de keuken die uitgaat op het dak van de heer ■■■, de onderbuur van verzoekende partij, alwaar eveneens zonder stedenbouwkundige vergunning een terras werd aangelegd.

Uiteraard is het zicht dat men van op dit dakterras heeft veel weidser dan het zicht dat men oorspronkelijk, overeenkomstig de vergunde toestand, had. Tussenkomen de partij is aldus van mening dat indien men uitgaat van de oorspronkelijk vergunde toestand, het zicht van verzoekende partij ook geenszins onredelijk beperkt wordt. Verzoekende partij had er immers rekening mee moeten houden dat zij een appartement kocht naast een hoekperceel en zij kon in alle redelijkheid verwachten dat dit perceel na verloop van tijd optimaal ontwikkeld ging worden.

De stelling dat verzoekende partij als het ware in een kooi terecht zou komen klopt dus niet. Overigens blijkt overduidelijk dat de Deputatie rekening heeft gehouden met de hinderaspecten en het gebruiksgenot. In de beslissing lezen we immers:

“Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel ■■■. De ramen langs de zuidelijke zijde in het appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van d aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden.

Het standpunt van de gemeente wordt uitdrukkelijk bijgetreden. De gemeente Bornem heeft de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrens geschrapt”

Hieruit blijkt overduidelijk dat de Deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de aspecten hinder en gebruiksgenot. Zoals reeds gesteld komt het niet toe aan Uw Raad om de aanvraag opnieuw te toetsen aan deze aspecten daar dit enkel toekomt aan de vergunningverlenende overheid.

d.

Het klopt eveneens wat de Deputatie stelt, met name dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft een complexe vorm heeft. Het betreft een hoekperceel waar zich thans een gebouw met drie bouwlagen bevindt en een aaneengesloten rij van bouwvallige garages die door de gemeente Bornem gezien worden als een dorpsanker.

Door dit perceel thans op de aangevraagde manier te bebouwen geeft men aan het perceel inderdaad een optimale invulling die aansluit bij de omringende gebouwen. Verzoekende partij meent dat de deputatie, door te stellen dat door de complexe perceelsvorm er wordt gestreefd naar een optimale invulling, geen rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving. Deze stelling kan niet bijgetreden worden. Immers, telkens wanneer verzoekende partij het heeft over onmiddellijke omgeving, bedoelt zij telkens de illegale toestand waarin zij verkeert.

De stelling dat de Deputatie geen rekening zou hebben gehouden met aspecten als ‘schaal’ en ‘ruimtegebruik’ kan dus ook niet worden bijgetreden.

e.

Een bijkomende opmerking van verzoekende partij (een opmerking die zij niet formuleerde in haar bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek), met name dat de bouwstijl en de gebruikte materialen niet passen in de ■■■■, is een opmerking om niets. Het is een opmerking die geenszins een inhoudelijke bijdrage levert aan het verweer van verzoekende partij. Zo bevindt de aanvraag zich ten eerste al niet in een gebiedsbestemming die vereist dat er een speciale toets dient te gebeuren met de gemaakte materiaalkeuzes en ten tweede vindt men in de onmiddellijke omgeving een grote variatie aan bouwstijlen en materialen. De Deputatie diende dan ook geen verdere bijzondere aandacht te besteden aan de bouwstijl of de materiaalkeuzes, laat staan dat zij dit diende te motiveren, nu zij vaststelde dat zowel qua bouwstijl als qua materialen de aanvraag perfect verenigbaar is in de onmiddellijke omgeving.

4.

Op basis van al bovenstaande moet besloten worden dat de Deputatie dus wel degelijk rekening heeft gehouden met alle relevante aspecten, dat de Deputatie is uitgegaan van feitelijke en juridische gegevens die haar beslissing kunnen schragen, en dat in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert er geen sprake kan zijn van een schending van de door haar aangehaalde artikelen en beginselen van behoorlijk bestuur.

...”

4.

De verzoekende partij repliceert in haar toelichtende nota als volgt:

“ ...

Hinder

Omtrent het verlies aan licht en zonlicht, wenst verzoeker andermaal op te merken dat het geplande gebouw een aanzienlijke verhoging van twee scheidsmuren impliceert, te weten een verhoging van resp. 4,7 en 7,4 meter over een deel van de lengte/breedte van het bouwperceel

Het appartement van verzoeker ontvangt thans zonlicht vanaf +/- 7.30u tot in de late namiddag. Door de vergunde werken wordt de lichtinval van de zon voor een deel van de voormiddag, volledig uitgesloten.

Verzoeker kijkt thans vanuit zijn terras, keuken en slaapkamer uit op een straat met een aantal villa's aan de ■■■ (zie foto's van het actuele zicht – stuk 24). Door de geplande werken zal dit open zicht aan de ■■■ verdwijnen daar de zijkant over een lengte van 34,54 m volledig worden dichtgebouwd (stuk 25), dit is tot voorbij de grens van het perceel van verzoeker.

Het bouwwerk zal voor verzoeker een gevoel van volledige ingeslotenheid creëren. Studie van de simulatiefoto in het stukkenbundel (stuk 25) toont voldoende aan dat elke normale burger bij een dergelijke constructie onderhevig zal zijn aan dergelijke gewaarwordingen. Zijn lichten en zichten worden hem op de eerste verdieping immers volledig ontnomen. Zijn eerste verdieping zal na de werken volledig omringd zijn door een hoge muur. Hiermee wordt het effect van een 'kooi' gecreëerd hetgeen uiteraard niet overeenstemt met het gewoon gebruiksgenot dat men in redelijkheid mag verwachten van een woning.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet expliciet noch impliciet dat met deze elementen afdoende rekening werd gehouden door de vergunningsverlenende overheid. Dit impliceert dat niet blijkt dat zij in redelijkheid rekening hield met die aspecten die noodzakelijk waren ter beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, eigen aan de omgeving van het bouwperceel.

Het verslag van de PSA

Verzoekende partij mag geen nieuwe middelen ontwikkelen doch kan in het kader van het eerste middel wel aanhalen dat gelet op het verslag van de PSA des te meer blijkt dat de Deputatie geen oog had voor determinerende elementen die in haar oordeel dienden mee te spelen.

Geen afdoende eigen beoordeling in hoofde van de Deputatie

Geen afdoende nauwkeurige studie van het dossier in al zijn elementen

Schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de motiveringsplicht

Met alle bovengenoemde hinderlijke elementen die werden aangekaart in het bezwaarschrift van verzoeker, werd in het bestreden besluit zoals reeds gesteld geen rekening gehouden. Elementen van bezonning, belichting en visuele hinder zijn in dit dossier ontegensprekelijk van belang bij de beoordeling van de aanvraag terwijl daarvan geen spoor terug te vinden is in het administratief dossier. De bestreden beslissing schendt dan ook het zorgvuldigheidsbeginsel.

De Deputatie volgt **blindelings** het standpunt van de gemeente, met name dat het om een 'complexe perceelsvorm' gaat en dat er in het voorliggend ontwerp gestreefd is naar een 'optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen'. Door te oordelen

dat 'gelet op de complexe perceelsvorm', er gestreefd wordt naar **een optimale invulling**, aanpassing en aansluiting aan de omringende gebouwen, heeft de Deputatie de feitelijke gegevens niet correct beoordeeld en heeft zij geen oog gehad voor de gevolgen ten aanzien van de onmiddellijke omgeving. De 'invulling' zal door de ontwikkelaar inderdaad als 'optimaal' worden beschouwd doch is het geenszins in de mate dat men het algemeen belang beoordeelt en de aanpassing en aansluiting aan de omringende gebouwen bestudeert vanuit dit specifiek belang. Daar waar de Deputatie aan genoemde relevante aspecten voorbijgaat, sluit zij zich aan bij de private belangen van de projectontwikkelaar en mist haar beslissing derhalve een benadering die noodzakelijkerwijze eigen moet zijn aan het 'algemeen belang'.

De voorbereiding en de totstandkoming van haar besluit is minstens onzorgvuldig en haar besluit ondeugdelijk. De wijze waarop zij haar beslissing motiveert, berust in deze rekening op een (voor het algemeen belang) **inhoudsloze stijlformule**. Vast staat dat de 'configuratie en de reeds aanwezige bebouwing' **niet of niet afdoende onderzocht** is en dat de motivering van het besluit **niet consistent, niet pertinent noch draagkrachtig** is. In de mate dat zij stelt dat 'het ontwerp de kroonlijst van de aanpalende gebouwen volgt' is haar beoordeling **onvolledig, misleidend en feitelijk onjuist** nu het gebouw de kroonlijst volgt van het hoofdgebouw van beroeper maar **niet** de kroonlijst van het achterste gedeelte van zijn woning waar de kroonlijst een viertal meter lager ligt en **niet correspondeert met de hoogte van de huidige achtermuur**. De gemene muur wordt over een substantiële lengte van het perceel met meer dan 5 tot meer dan 7 meter opgehoogd.

De Deputatie van de Provincie Antwerpen kon in alle redelijkheid **niet** tot het besluit komen dat de uitvoering van de te vergunnen bouwwerken geen schade toebrengt aan de goede ruimtelijke ordening, gelet op de ongewone en onaanvaardbare hoogte van de gemene muur en de impact van de mastodonte appartementsblok, rekening houdend met de plaatselijke toestand en de te verwachten hinder voor de omgeving, in het bijzonder verzoekende partij.

De toekenning van de stedenbouwkundige vergunning in de gegeven omstandigheden dient dan ook aanzien te worden als een kennelijk onredelijke beslissing, met name een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen inachtgenomen het algemeen belang. De overheid ging bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening voorbij aan de **onevenredige stedenbouwkundige hinder** die zal veroorzaakt worden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De vergunning schendt ook manifest de genoemde decreetsbepaling en de motiveringsplicht. De beslissing is niet afdoende draagkrachtig noch pertinent gemotiveerd.

Bevoegdheid van de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Tussenkomen de partij stelt "(dat) het niet toekomt aan Uw Raad om te oordelen welke aspecten relevant of noodzakelijk zijn bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (.)".

De Raad voor Vergunningsbetwistingen is bevoegd om het onderzoek van de "opportuniteit" van een beslissing uit te voeren, met name kan zij onderzoeken of de belangenafweging die door de overheid gebeurde, niet kennelijk onredelijk is. In die zin heeft zij wel degelijk het recht een marginale opportuniteitscontrole uit te voeren. Meer nog, de Vlaamse decreetgever heeft in artikel 4.8.3, §2, tweede lid VCRO uitdrukkelijk

*erkend dat voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de toetsing, door de overheid, aan de goede ruimtelijke ordening steeds wordt geacht **een middel van openbare orde** uit te maken.*
...

Beoordeling door de Raad

1.

In zoverre vastgesteld kan worden dat het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen is in een woongebied en het voorwerp van de aanvraag qua bestemming hiermee overeenstemt, dient de verwerende partij daarnaast, gegeven artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid VCRO, de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn 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 VCRO.

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 die van de verwerende partij. 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 het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De verwerende partij motiveert de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan omwille van het bouwen van een meergezinswoning.

De aanvraag betreft het slopen van een bestaand handelspand en bouwvallige garages en het bouwen van een 7 appartementen met 4 garages. Het betreft een zeer smal langgerekt hoekperceel dat volledig wordt dichtgebouwd.

Rechts bevindt zich een handelspand met een woning. De bouwdiepte van het rechts aanpalende gebouw bedraagt op de 1ste verdieping ca. 14m en op de 2de verdieping ca. 10m. De links aanpalende woning heeft twee verdiepingen onder een plat dak.

De voorliggende aanvraag voorziet op het gelijkvloers een doorrit, 4 garages en een appartement. Op de eerste verdieping worden 3 appartementen voorzien en op de tweede verdieping nog eens 3 appartementen.

Er werd tijdens het openbaar onderzoek een bezwaar ingediend betreffende ramen en terrassen die uitgeven op het perceel [REDACTED]. De ramen langs de zuidelijke zijde in appartement 6 en 7 kunnen inderdaad niet worden uitgevoerd. De privacy van de aanpalende eigenaar wordt hierdoor geschonden.

Het standpunt van de gemeente wordt uitdrukkelijk bijgetreden. De gemeente Bornem heeft de ramen in de scheidsmuur en de terrassen op minder dan 1m90 van de perceelsgrenzen geschrapt.

De deputatie volgt het standpunt van de gemeente dat het hier een complexe perceelsvorm betreft en er in het voorliggend ontwerp gestreefd is naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen. Derhalve is het voorliggend ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar.

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden uitdrukkelijk bijgetreden.

...

3.

De Raad is van oordeel dat een dergelijke beoordeling in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, echter niet in redelijkheid kan aangemerkt worden als een afdoende en zorgvuldige toets aan de goede ruimtelijke ordening.

De loutere overweging dat de perceelvorm complex is en het ontwerp gestreefd heeft naar een optimale invulling en aansluiting aan de omringende gebouwen, volstaat op zich niet om in redelijkheid te kunnen concluderen dat het aangevraagde verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand en verantwoordt evenmin waarom het aanvaardbaar wordt geacht dat het rechtsaanpalende perceel geheel dreigt te worden ingesloten en in belangrijke mate van zichten en zonlicht zal worden ontnomen.

Deze vage en algemene overweging klemmt des te meer, nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn negatief advies van ongekende datum uitgebreid op de overschrijding van de draagkracht en de hinder voor de aanpalende bebouwing heeft gewezen. In die omstandigheden had de verwerende partij juist des te concreter de verenigbaarheid van de aanvraag met de in de omgeving bestaande toestand, en meer algemeen met de goede ruimtelijke ordening dienen te motiveren.

De Raad is dan ook van oordeel dat de bestreden beslissing de motiveringsplicht schendt aangezien niet, laat staan op een afdoende en pertinente wijze, wordt aangetoond dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet verenigbaar is met de in de omgeving bestaande toestand.

Het eerste middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel en het verzoek om ambtshalve middelen op te werpen worden niet onderzocht aangezien dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 juni 2010, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van zeven appartementen en vier garages op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 26 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER