

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

**ARREST**

**nr. S/2015/0049 van 28 april 2015**  
**in de zaak 1415/0126/SA/2/0120**

*In zake:* de heer **Jorgen TUYTELEERS**, wonende te 2547 Lint, Heidelaan 5/2R

vertegenwoordigd door:  
de heer Eric VAN MELE

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Ellen VAN MEENSEL

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

de nv **KOBAU**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thomas RYCKALTS  
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich van 14 april 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij overeenkomstig de plannen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woonerf.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2550 Kontich, Lijsterbolstraat 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummers 19F4, 19W2 en 19W3.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 april 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij die in persoon verschijnt en de heer Eric VAN MELE die de verzoekende partij bijstaat, mevrouw Ellen VAN MEENSEL die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

De verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals van toepassing op het ogenblik van het instellen van de vordering

## **III. TUSSENKOMST**

De nv KOBALU verzoekt met een aangetekende brief van 26 januari 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 17 februari 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **IV. FEITEN**

Op 20 december 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen van een woonerf”*.

Het project omvat het oprichten van een woonerf met 7 woningen, een meergezinswoning en 17 autostelplaatsen en de aanleg van gemeenschappelijk groen en verhardingen. De meergezinswoning wordt voorzien aan de straatkant van de Lijsterbolstraat.

De woningen worden ingeplant naar de overige 3 hoeken van het perceel met variërende afstanden tot de perceelsgrenzen. De woningen worden voorzien als gekoppelde bebouwingen, geclusterd in 2 groepen van 2 woningen en 1 groep van 3 woningen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan 'Antwerpen', gelegen in woongebied en in een gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 19 juni 2009.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch in een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 13 februari 2014 tot en met 14 maart 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen adviseert op 13 augustus 2013 naar aanleiding van een eerdere aanvraag voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke brandweer adviseert op 19 augustus 2013 naar aanleiding van een eerdere aanvraag voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kontich verleent op 14 april 2014 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkommende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

### 3.3 BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Zoals bepaald in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt het bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening gehouden met volgende criteria:*

- *Functionele inpasbaarheid:*

*De aanvraag beoogt het functioneel invullen van het perceel zoals ingegeven door zowel de gewestplanbestemming als door de bestaande functies reeds aanwezig in de omgeving, m.n. met woonfunctie. De aanvraag is functioneel inpasbaar.*

- *Mobiliteitsimpact*

*Het project voorziet in een ruime geclusterde parking aan de rand van het project, toegankelijk via het brede deel van de voet- en fietsweg. Deze werd voorheen reeds gebruikt ter ontsluiting van het perceel. Parkeren op de openbare weg wordt hierdoor vermeden, tenzij het gaat om een occasionele overflow van bezoekers.*

*Het project is bovendien gelegen op wandelafstand van het centrum van Kontich en het sportcentrum. Er zijn bushaltes op zeer korte afstand van de site.*

*Verder wordt er in het belang van het trage wegennetwerk een aansluiting voorzien op het fiets- en voetgangerspad van het aanpalende project zodoende er een doorsteek*

ontstaat naar de Duffelsesteenweg toe.

- *Schaal/ruimtegebruik/bouwdichtheid*

*Het project voorziet in, zoals hoger vermeld, 6 appartementen en 7 woningen , gegroepeerd 1 blok van zes aan de straatkant en 3 blokken van 2 à 3 woningen in het binnengebied. Het parkeren wordt gegroepeerd aan de rand van de projectzone waardoor een redelijk groot deel van het perceel als semi-publieke groene ruimte aangelegd kan worden (GSI= 0,18 en een FSI= 0,24).*

*Het geplande gebouw aan de straatkant sluit aan met het hoger geschetste straatbeeld doordat de dakverdieping voldoende achteruit wordt geplaatst en niet de volledige gevelbreedte benut.*

*De schaal en de inplanting van de volumes in het binnengebied zorgen voor een aangename binnenruimte met voldoende groen en ruimtelijke kwaliteit.*

- *Visueel-vormelijke elementen*

*De architectuur van de straatgevels is hedendaags, maar niet opdringerig. De architectuur van de woningen sluit hierop aan. De vormgeving is hedendaags en past door de bescheiden volumewerking perfect binnen de ruimtelijke structuur van de directe omgeving.*

*De vormgeving en het materiaalgebruik van de architectuur geeft een herkenbare identiteit aan het geheel, zonder een breuk te maken met de schaal van de omliggende bebouwing en zonder het straatbeeld te willen domineren.*

...

- *Bodemreliëf*

*Het bodemreliëf is nagenoeg vlak en blijft behouden.*

- *Hinder*

*Er zijn geen bijkomende hinderaspecten inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.*

#### **BESLUIT**

*Uit het voorgaande blijkt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.*

...

**Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af onder de volgende voorwaarden:**

- *De op- en aanmerkingen van de gemeentelijke brandweer, zoals gesteld in bijgevoegd verslag dd. 19 augustus 2013 en met als referentie BW 2013/0032, moeten strikt worden nageleefd.*
- *De bouwheer heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iveka voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-, sociale, en industriële verkavelingen strikt na te leven. Deze teksten zijn raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via [www.iveka.be](http://www.iveka.be)*

- ...

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 22 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 24 juli 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

**8. LEGALITEIT: niet OK**

**Planologische situering:**

- Gewestplan Antwerpen: woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening
- GewRUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen
- Verordeningen: gewestelijke verordening Hemelwater, gewestelijke verordening Toegankelijkheid, gemeentelijke verordening Bouwcode

**Overeenstemming:**

- Gewestplan: wel
- Verordeningen: niet
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk
- Watertoets: wel

**Toelichting:**

**Strijdig met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode':**

- De afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen moet minstens 3m zijn voor de zijperceelsgrenzen (uitgezonderd langs de kant van de gemene muur) en 10m voor de achterperceelsgrenzen (uitgezonderd voor hoekgebouwen doch over geen grotere lengte dan 15m vertrekkend vanuit de hoek). In deze zones mogen geen constructies worden opgericht met uitzondering van de in artikel 16 opgesomde constructies.
  - ⇒ Het gebouw paalt links aan een gebouw wat opgevat werd als open bebouwing. De inmiddels gesloopte woning op het terrein van de aanvraag was immers ook een open bebouwing. Het voorstel nu voorziet een bebouwing op de perceelgrens, niet in overeenstemming met de verordening.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 27: bergruimte.
  - ⇒ Niet alle wooneenheden van de meergezinswoning en niet alle eengezinswoningen beschikken over een berging van minimaal 6m<sup>2</sup>. Bovendien is er geen sprake van een voldoende verluchte ruimte die voldoende capaciteit biedt aan bewoners om hun afval gescheiden op te slaan. Het betreft hier zelfs geen overdekte of afgesloten ruimte, het is louter een aanduiding van de plaats.
- De aanvraag is niet in overeenstemming met artikel 37 §4.3: meer bepaald de parkeerplaatsen en hoe deze aan te leggen. De aanvraag zou maximaal 299m<sup>2</sup> in gebruik mogen nemen voor de aanleg van parkeerplaatsen, namelijk 10% van de perceelsoppervlakte.
  - ⇒ In werkelijkheid nemen deze echter +/- 415m<sup>2</sup> in van de totale perceelsoppervlakte (zonder de toegangen naar de woningen, fietsenstalling, kruiwagenpad,...) en dus ruim boven de maximumgrens van 10% volgens verordening. De conclusie is dan ook dat de parkeerplaatsen ondergronds moeten worden voorzien of inpandig in de gebouwen, in plaats van dergelijk

*groot ruimtebeslag.*

- *In totaal zouden er volgens artikel 37 26 fietsenstallingen moeten worden voorzien, maar het plan voorziet slechts plaats voor amper (max.) 22 fietsen.*

⇒ *Onvoldoende fietsenstallingen aanwezig in functie van het project.*

*De voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d. 19.08.2013 en uit het advies van Toegankelijkheid d.d. 19.09.2013 dienen strikt te worden toegepast.*

*project-MER:*

*Uit de project-MER-screening blijkt dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn. Het opmaken van een project-MER heeft dan ook geen meerwaarde bij de beoordeling van dit dossier.*

#### **9. GOEDE RO: niet OK**

*Toelichting:*

*Het goed is gelegen in een woonstraat in de kern van Kontich. Achteraan paalt de projectzone aan een begraafplaats. In de nabije omgeving komen zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen voor. Deze bestaan voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak.*

*Het project past zich louter qua functie in zijn omgeving in.*

*De oppervlakte aan gezamenlijk groen in combinatie met beperkte tuinen wordt conceptueel als positief ervaren. Er kan gesteld worden dat het aandeel aan gemeenschappelijke tuin voldoende groot is.*

*Niet alleen is het project in strijd met de Bouwcode wat betreft de wachtmuur en de parking.*

*Het project past zich qua typologie slechts in voor het gedeelte van de 7 eengezinswoningen, verhardingen en groenaanleg. De halfopen typologie van de meergezinswoning, met gemeenschappelijke muur aan de linkerzijde, is niet inpasbaar met de open zijde van de links aanpalende meergezinswoning in open bebouwing.*

*Het standpunt van de aanvrager hierover, waarbij wordt aangehaald dat niet de bestaande toestand, maar een toekomstige beleidsvisie primeert bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, kan niet worden bijgetreden. Art. 4.3.1. §2, 2° stelt immers dat bij beoordeling van het aangevraagde rekening moet worden gehouden 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.*

*Het project dient dus in de eerste plaats te worden afgewogen t.o.v. de bestaande toestand en dan in het bijzonder op het aanpalende perceel. Bovendien werden aan deze aanpalende meergezinswoning recentelijk nog aanpassingen uitgevoerd (isolatie- en afwerkingswerken). Het aanpassen van dit gebouw tot op de perceelsgrens in de nabije toekomst en zelfs op lange termijn is dan ook weinig waarschijnlijk. Gezien het project voorziet in het uitvoeren van de wachtmuur op deze perceelsgrens in gevelsteen, valt het dan ook te verwachten dat de blinde zijmuur eerder zal verworden tot een eeuwigdurende wachtgevel t.o.v. het linksaanpalende perceel, wat stedenbouwkundig onaanvaardbaar is. Het project overschrijdt de draagkracht van het perceel. Alle*

*parkeerplaatsen worden immers bovengronds voorzien. Hierdoor wordt een te grote oppervlakte-inname voor de (waterdoorlatende)verharding van de parkeerplaatsen en de toerit hiernaartoe (zie ook bespreking legaliteit) bekomen.*

*13 woongelegenheden noodzaakt de aanleg van ondergrondse parkings. Bovendien is de voorziene fietsenstalling te beperkt voor de grootte van het project.*

*...”*

De hoorzitting vindt plaats op 29 juli 2014. De tussenkomende partij brengt tijdens de hoorzitting een bijkomend inrichtingsplan-groenplan bij.

In zijn aanvullend verslag van 21 augustus 2014 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

*Het bijgevoegde inrichtingsplan- groenplan bevestigt echter dat het aandeel van de verharde oppervlakte in het gemeenschappelijk/openbare deel van het woonerf zeer groot is.*

*Het project voorziet immers 390m<sup>2</sup> grasdals, 351,25m<sup>2</sup> betonplaten (totaal 741,25m<sup>2</sup> verharding) en slechts 419,01m<sup>2</sup> groenaanleg. Dit maakt dat 64% van deze zone verhard werd. Volgens rechtspraak van de Raad moeten parkeerplaatsen en grasdals immers aanzien worden als verhardingen en niet als groen.*

*Bijkomend wordt nog opgemerkt dat het project hiermee nog steeds afwijkt van de voorschriften van de Bouwcode:*

- Alle parkeerplaatsen worden bovengronds voorzien met bijgevolg een veel te groot aandeel aan verhardingen in vergelijking met de perceelsoppervlakte.*
- Er wordt gebouwd tot tegen de perceelsgrens, dus wordt er geen bouwvrije strook voorzien ten aanzien van het links aanpalende perceel waarop een vrijstaand gebouw staat. Daardoor zal een eeuwigdurende wachtgevel worden gecreëerd t.a.v de linker perceelsgrens. Op de vraag van de PSA aan de architect om de 1<sup>ste</sup> verdieping, net als de bovenste verdieping, af te bouwen ten opzichte van de linker perceelsgrens (en daarbij slechts 1 slaapkamer op te offeren) zodat hier geen (zon)lichtwegname of blinde gevel ontstaat, werd niet ingegaan.*

*Dergelijk project met woonerf achteraan en appartementen vooraan, maar waarbij de parking ondergronds en de appartementen op de verdiepingen op voldoende afstand van de linker perceelsgrens worden opgericht, zou wel tegemoet komen aan de stedenbouwkundige voorschriften en de goede ruimtelijke ordening.*

*Er wordt dan ook voorgesteld het originele standpunt van DSTB te behouden, het beroep niet in te willigen en geen vergunning te verlenen.*

*...”*

De verwerende partij beslist op 4 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Bouwcode' d.d. 16.03.2010, de gewestelijke stedenbouwkundige verordening 'hemelwater' d.d. 1 oktober 2004 en de gewestelijke verordening 'toegankelijkheid' dd. 5 juni 2009 zijn van toepassing.*

*De aanvraag is in overeenstemming deze verordeningen.*

**Afstanden tot perceelsgrenzen:**

*De gemeentelijke stedenbouwkundig verordening 'Bouwcode' d.d. 16.03.2010 bepaalt in artikel 15 dat 'de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen min. 3 m moet zijn voor zijperceelsgrenzen, uitgezonderd langs de kant van de gemene muur'.*

*Het appartementsgebouw wordt aan de linkerzijde opgericht op de perceelsgrens. Dit past echter in de dynamische overgang naar een aaneengesloten straatbeeld. Het nastreven van dergelijke verdichting past in de verdichtingsstrategie van gemeente Kontich die in dit kerngebied tussen de Mechelsesteenweg en de Duffelsesteenweg wordt nagestreefd.*

*Vergelijkbaar werd een recente stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor Lijsterbolstraat 10, waar eveneens bebouwing werd voorzien tot op beide perceelsgrenzen, naast een pand (linkerzijde) dat een halfopen karakter heeft. Om de realisatie van de straatwand als volledig aaneengesloten te kunnen bewerkstelligen, dient een vergunningenbeleid te worden gevoerd dat de bestaande toestand overstijgt. Het gebouw van de meergezinswoning past in dat opzicht als aaneengesloten bebouwing in het gewenste toekomstbeeld van de Lijsterbolstraat. Door het verkrijgen van de typologie aaneengesloten bebouwing, beschrijft de linkerzijgevel een wachtgevel en bijgevolg een gemene muur.*

**Oppervlakte bergingen/woongelegenheden:**

*Het project voorziet niet voor iedere woongelegenheden een berging van 6 m<sup>2</sup>. Echter wordt wel voor iedere woongelegenheden een berging voorzien. Het feit dat sommige van deze bergingen kleiner zijn dan 6 m<sup>2</sup> betreft een beperkte afwijking die overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening door de vergunningverlenende overheid kan worden toegestaan.*

**Oppervlakte bovengrondse parkeerplaatsen:**

*Het project voorziet meer dan 10% van de perceelsoppervlakte voor autostelplaatsen. Deze verharding wordt echter grotendeels aangelegd in grasdallen, om een minder hard uitzicht te bekomen. Dit blijkt eveneens uit het bijgevoegd groenplan dat als inrichtingsplan van de zone weergeeft in welke mate de verharding gemilderd wordt. Bovendien worden deze autostelplaatsen ingericht langs een ontsluitingsweg met openbaar karakter, zodat het project de parkeerdruk van de aanpalende straat ten goede komt. Het voorzien van een ondergrondse parking zou de autostelplaatsen een meer privaat karakter geven, waardoor de buurt geen gebruik zou kunnen maken van deze autostelplaatsen. Het is dan ook verantwoord om overeenkomstig de afwijkingmogelijkheden uit de algemene stedenbouwkundige verordening af te wijken van de maximale oppervlakte voor bovengrondse autostelplaatsen.*

**Fietsenstalplaatsen:**

*Overeenkomstig de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dienen in het project 26 fietsenstalplaatsen te worden voorzien. Het project voorziet slechts 22 fietsenstalplaatsen. Het concept voorziet echter een degelijke bereikbaarheid van de tuinen voor fietsen via goed bewandelbare en berijdbare kruiwagenpaden, zodat bijkomende, niet vastgelegde fietsenstalplaatsen kunnen worden toegevoegd, door de toekomstige bewoners.*

*Het is dan ook verantwoord om de afwijkingmogelijkheden zoals voorzien in de algemene stedenbouwkundige verordening toe te passen.*



*Om deze redenen oordeelt de deputatie dat het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet kan worden bijgetreden en dat project wel verenigbaar is met de doelstellingen van de algemene gemeentelijke stedenbouwkundig verordening 'Bouwcode' d.d. 16.03.2010.*

*De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.*

*De voorwaarden uit het advies van de brandweer d.d. 19.08.2013 en uit het advies van Toegankelijkheid d.d. 19.09.2013 dienen strikt te worden toegepast.*

*project-MER:*

*Uit de project-MER-screening blijkt dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bovenstaande analyse dat de mogelijke milieu-effecten van het project niet aanzienlijk zijn. Het opmaken van een project-MER heeft dan ook geen meerwaarde bij de beoordeling van dit dossier.*

*Watertoets:*

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

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

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

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

*De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

*Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.*

*Het goed is gelegen in een woonstraat in de kern van Kontich. Achteraan paalt de*

*projectzone aan een begraafplaats. In de nabije omgeving komen zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen voor. Deze bestaan voornamelijk uit 1 of 2 bouwlagen onder zadeldak.*

*Het project past zich zowel typologisch als functioneel in zijn omgeving in.*

*Het voorzien van een aaneengesloten typologie voor de meergezinswoning, palend aan een bestaande halfopen bebouwing kadert in een verdichtingsstrategie die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan verankerd werd. Gezien de straat overwegend bebouwd is met aaneengesloten bebouwing is een strategie waarbij stelselmatig de open straatbreedtes worden opgevuld door aanvullende aaneengesloten bebouwing in deze verdichtingsstrategie, waarbij het woonpotentieel van de straat gemaximaliseerd kan worden.*

*Gezien de ligging van het goed in de kern van Kontich past de verdichting bovendien in de visie van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.*

*Het project zal bijkomende verkeersbewegingen genereren, maar door de ligging nabij een goed uitgeruste gewestweg, valt te verwachten dat deze op een degelijke manier zullen worden afgewikkeld. Bovendien wordt de bijkomende parkeerdruk afdoende afgewend op het eigen perceel. De mobiliteitsimpact van het aangevraagde blijft dan ook beperkt.*

*Het standpunt van de aanvrager hierover, waarbij wordt aangehaald dat de toekomstige beleidsvisie primeert bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, kan worden bijgetreden. Art. 4.3.1. §2, 2° stelt immers dat bij beoordeling van het aangevraagde rekening moet worden gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. Zo werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning op adres Lijsterbolstraat 10, waarbij eveneens een wachtgevel werd opgericht naast een woning met een halfopen karakter. Dit project bevindt zich tegenover het voorliggende project.*

*Het valt te verwachten dat deze scheimuur niet onmiddellijk een benutting zal krijgen door een project dat de straatwand dichtbouwd. Anderzijds zou het niet voorzien van deze wachtgevel de verdichting van de straatwand hypothekeren.*

**Algemene conclusie:**

***De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, mits de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Kontich d.d 14.04.2014 worden nageleefd.***

***De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Kontich d.d.14.04.2014 worden nageleefd.***

***...***

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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

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

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

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de aanvrager van de vergunning *“al volop adverteert met de verkoop van de woningen en appartementen en dat er al appartementen zijn verkocht”*.

De verzoekende partij stelt dat *“het dan ook niet ondenkbeeldig is dat de werken een aanvang zullen nemen de 36<sup>ste</sup> dag na de betekening van de vergunning”* en dat zij daardoor *“onherroepelijke schade zal ondervinden, die onherstelbaar is door het optrekken van de gemene muur op de perceelsgrens”*.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat volgens vaste rechtspraak van de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet gelijk gesteld mag worden met de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen die zouden kunnen vastgesteld worden bij het onderzoek naar de ontvankelijkheid van het verzoekschrift. De verzoekende partij kan volgens haar dan ook niet verwijzen naar de uiteenzetting bij het belang.

De verwerende partij stelt verder dat de verzoekende partij het moeilijk te herstellen ernstig nadeel noch bij de bespreking van het belang, noch bij het onderdeel met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel concreet omschrijft. De loutere stelling dat de verzoekende partij onherroepelijke schade zal lijden, kan volgens haar niet volstaan om te spreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. De beweerde ontneming van lichtinval, die bij de bespreking van het belang wordt beschreven, wordt volgens de verwerende partij niet met concrete stukken onderbouwd.

De verwerende partij stelt tot slot dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bovendien niet persoonlijk is. Uit het bezwaarschrift zou volgens haar blijken dat de verzoekende partij enkel de eigenaar is van het appartement en zelf 5 km van de bouwplaats vandaan woont.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij volstrekt nalaat aan te duiden dat zij door de bouw van de gemene muur ten eerste schade ondervindt en op welke wijze dit persoonlijk, ernstig of nog moeilijk te herstellen is. Terzake blijkt volgens de tussenkomende partij noch uit de schriftelijke toelichting in het verzoekschrift, noch uit de stavingsstukken bij het verzoekschrift waaruit het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in concreto zou bestaan, zodat het voor de Raad volstrekt onmogelijk is om na te gaan of dergelijke vordering gegrond kan worden bevonden en de vordering dus onontvankelijk is.

De tussenkomende partij stelt ondergeschikt dat in zoverre de verzoekende partij, middels het inroepen van verlies van licht en opwarming via het keukenraam, in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing lijkt te viseren, opgemerkt moet worden dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich bijgevolg geen nadeel voor de verzoekende partij oplevert dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

De tussenkomende partij haalt verder nog aan dat de beweerde hinder in haar volledigheid terug gebracht kan worden op het feit dat verzoekende partij van mening was dat hij een halfopen bebouwing aankocht en dit in werkelijkheid een perceel is geschikt voor gesloten bebouwing. Dit is volgens de tussenkomende partij echter geen voldoende ernstig noch onherstelbaar nadeel en dus geen reden tot schorsing.

De verzoekende partij toont volgens de tussenkomende partij dan ook niet concreet aan dat zij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zal ondervinden van de bestreden beslissing.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627).

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

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

Dit alles moet de verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidende verzoekschrift. Met later bijgebrachte stukken kan, gelet op artikel 4.8.25 VCRO, géén rekening worden gehouden. Verklaringen ter zitting die geen steun vinden in de uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kunnen evenmin dienstig ingeroepen worden. Bovendien moet het aangevoerde ernstig nadeel een rechtstreekse oorzaak hebben in de bestreden beslissing.

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

lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de verzoekende partij eigenaar is van het pand gelegen naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Op dit perceel van de verzoekende partij staat tevens een garage gelegen tot tegen de perceelsgrens. Tussen de perceelsgrens en het gebouw van de verzoekende partij bevindt zich een strook van ongeveer 3 meter, dienstig als oprit naar de garage.

Het project van de tussenkomende partij omvat het oprichten van een woonerf met 7 woningen, een meergezinswoning en 17 autostelplaatsen en de aanleg van gemeenschappelijk groen en verhardingen. De meergezinswoning wordt voorzien aan de straatkant van de Lijsterbolstraat, met een bebouwing tot aan de perceelsgrens met de verzoekende partij.

3.

De verzoekende partij haalt volgende elementen aan als moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

- zij zal onherroepelijke schade ondervinden, die onherstelbaar is door het optrekken van de gemene muur op de perceelsgrens
- men adverteert al volop met de verkoop van de woningen en appartementen en er zijn zelfs al appartementen verkocht

3.1

In het onderdeel met betrekking tot het ‘verzoek tot schorsing’ stelt de verzoekende partij slechts in algemene termen dat zij *“onherroepelijke schade [zal] ondervinden, die onherstelbaar is door het optrekken van de gemene muur op de perceelsgrens.”*

Uit het verzoekschrift, en dit wordt eveneens bevestigd op de zitting, blijkt echter dat de verzoekende partij enkel eigenaar is van het appartementsgebouw naast de bouwplaats en zelf in Lint op enkele kilometers van de bouwplaats woont.

De verzoekende partij zet bovendien niet concreet uiteen waaruit die *‘onherroepelijke schade’* exact zal bestaan, noch maakt zij met concrete stukken, zoals een simulatie of een situatieschets, aannemelijk dat de ingeroepen *‘onherroepelijke schade’* voor haar persoonlijk daadwerkelijk de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

3.2

De verzoekende partij geeft onder de titel ‘belang’ wel het volgende weer:

*“Door de implanting van een blinde gevel op de perceelsgrens wordt het licht en bezonning (en ook opwarming) naar mijn keukenraam volledig ontnomen.”*

De verzoekende partij geeft weliswaar een uiteenzetting met betrekking tot het belang dat zij bij de voorliggende vordering meent te hebben, maar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan niet gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden door een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij het rechtens vereiste belang bij de procedure kan verschaffen.

Het onderdeel van het inleidend verzoekschrift waarin de verzoekende partij haar belang bij de vordering omschrijft, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, als een omschrijving van het

moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van in de zin van artikel 4.8.18 VCRO en artikel 11, eerste lid, 9° Procedurebesluit worden beschouwd. De verzoekende partij verduidelijkt ook niet in concreto dat haar uiteenzetting over het belang eveneens een moeilijk te herstellen ernstig nadeel inhoudt. Zij verduidelijkt ook niet dat de ingeroepen “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” aan haar persoonlijk zijn toe te schrijven.

Het komt de Raad bovendien niet toe om het administratief dossier en de stukkenbundel ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing zou kunnen geschorst worden.

### 3.3

Het loutere feit dat de tussenkomenende partij al adverteert met de verkoop van de woningen of appartementen toont geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan, maar lijkt eerder betrekking te hebben op de wettigheid van de bestreden beslissing daar waar de verzoekende partij voorhoudt dat er voorafgaandelijk een verkavelingsvergunning diende afgeleverd te worden en zij daaromtrent verwijst naar haar eerste middel en de ingeroepen schending van artikel 4.2.15 en 4.2.16 VCRO. Het verwijzen naar de ernst en/of de gegrondheid van een middel volstaat echter niet om het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

Waar de verzoekende partij bovendien beweert dat er reeds appartementen zouden zijn verkocht, wordt dit ter zitting formeel ontkent door de verzoekende partij. De verzoekende partij legt met betrekking tot deze verkoop ook geen stukken voor.

### 4.

Er moet dan ook vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet met concrete stukken aannemelijk maakt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar persoonlijk dermate ernstige hinder en nadelen zal opleveren, dat de schorsing van de bestreden beslissing zich opdringt.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Ingrid VAN AKEN

Hilde LIEVENS