

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0054 van 8 april 2014
in de zaak 1314/0134/SA/3/0121

In zake:

1. mevrouw **Izabela WALASEK**
2. de heer **Kris BASTENIE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 november 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 12 september 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 3 juni 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer Olivier GILLEBERT en mevrouw Liesbeth REYNDERS, hierna de aanvragers, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met garage in de tuin.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2930 Brasschaat, Zwemdoklei 83 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 60 Y 5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 maart 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Gregory VERHELST die verschijnt voor de verzoekende partijen, is gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

III. FEITEN

Op 7 november 2011 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het oprichten van een halfopen ééngezinswoning op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

Op 13 februari 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een halfopen eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Verbod op meergezinswoningen’, goedgekeurd met een besluit van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 28 juli 2011.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 maart 2013 tot en met 10 april 2013, wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 3 juni 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat verleent op 3 juni 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers en motiveert deze beslissing als volgt:

“ ...

Beknopte omschrijving van de aanvraag

Het bouwen van een eengezinswoning met garage in de tuin.

Historiek vergunningen

Dossiernummer: 2011/SA/007 stedenbouwkundig attest

Onderwerp: het bouwen van een halfopen ééngezinswoning

Werd gunstig geadviseerd op 7 november 2011 door het College van Burgemeester en Schepenen.

...

Ligging volgens de plannen van aanleg

Het eigendom is volgens het goedgekeurde gewestplan gelegen in woongebied.

Het eigendom is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling of in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, zodat op basis van een goede ruimtelijke ordening dient geoordeeld te worden.

Het eigendom is gelegen in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Verbod op meergezinswoningen".

Overeenkomstig de algemeen geldende voorschriften voor halfopen ééngezinswoningen kan er een strook voor hoofdgebouwen afgebakend worden met een diepte van 17m en een strook voor binnenplaatsen en tuinen, gelegen op 27m uit de voorgevel, bestemd voor bergplaatsen waarvan de gezamenlijke oppervlakte 10% van de perceelsoppervlakte niet overschrijdt, evenwel beperkt tot maximum 75m².

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het eigendom is gelegen aan een gemeenteweg.

Het perceel heeft een breedte van 15m. Het linksaanpalende pand is bebouwd met een vrijstaande woning en het rechtsaanpalende pand is gelet op de perceelsbreedte bestemd voor een rijwoning.

Het perceel wordt bebouwd met een halfopen ééngezinswoning tot op 3m van de linker zijperceelsgrens, met een bouwprofiel van één verdieping schuin dak, waarbij de voorgevelbouwlijn, kroonlijsthoogte, dakhelling en nokhoogte aangepast worden aan de woning gelegen Zwemdoklei 79.

De woning wordt ingeplant op 4,50m uit de rooilijn. Op het gelijkvloers wordt leefruimte voorzien en een overdekt terras aan de achtergevel wat de totale diepte op het gelijkvloers op 16,99m brengt. De verdieping heeft een bouwdiepte van 12,59 waarin het nachtgedeelte wordt voorzien. De gevels worden afgewerkt in licht grijze gevelpleister en het dak in donkergrijze leien evenals het driehoekige dakvlak aande linkerzijde van de woning.

Op 27m uit de rooilijn wordt een garage ingeplant op de linker perceelsgrens met een breedte van 3,02m breed bij 5,40m diep. De garage wordt uitgevoerd met een bouwhoogte van 3M en een plat dak. De gevels worden uitgevoerd in hout.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De Zwemdoklei wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, met een verscheidenheid aan profielen. De woning integreert zich in de onmiddellijke omgeving. De nieuwe woning past zich qua inplanting, dakhelling, kroonlijsthoogte en nokhoogte volledig aan bij de woning Zwemdoklei 79. De woning Zwemdoklei 81, die rechtstreeks aan de nieuwbouwwoning paalt, is niet in overeenstemming met het profiel van Zwemdoklei 79. Echter is het de bedoeling dat Zwemdoklei 81 zich – naar de toekomst toe bij eventuele aanzienlijke verbouwingen –eveneens aanpast naar Zwemdoklei 79 zodat een

aaneengesloten woningblok wordt gevormd waarbij Zwemdoklei 83 de kopwoning zal vormen.

Algemene conclusie:

Gunstig op voorwaarde dat:

- 1) de bouwlijn wordt uitgezet en de bouwwerken slechts worden aangevat nadat deze bouwlijn ter plaatse is gecontroleerd
- 2) de afvoer van de afvalwaters wordt uitgevoerd overeenkomstig de bijgevoegde technische handleiding
- 3) de laanboom (voorlopig) behouden blijft. Er dient een afzonderlijke vergunning aangevraagd te worden bij de gemeentelijke dienst Planologie voor het vellen van laanbomen.
- 4) a) binnen de drie jaar een heraanplanting wordt uitgevoerd met 5 hoogstammige streekeigen loofbomen, maat 16/20 op 1m hoogte gemeten;
b) voorafgaandelijk een waarborg in de gemeentekas wordt gestort van 625 euro;

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 4 juli 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

2. ONDERWERP

De aanvraag voorziet een halfopen ééngezinswoning met een vrijstaande garage in de strook voor bijgebouwen.

De woning wordt ingeplant op de rechter perceelsgrens en op 5,185 meter van de linker perceelsgrens. De woning wordt voorzien van 2 bouwlagen en een hellend dak. De voorgevelbouwlijn is gesitueerd op 4 meter uit de rooilijn. De bouwbreedte bedraagt 9,815 meter en de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers 16,99 meter. De garage wordt dan weer voorzien op de linker perceelsgrens en op 26,99 meter uit de voorgevelbouwlijn. De garage heeft een breedte van 3,025 meter en een lengte van 5,40 meter.

De kroonlijsthoogte van de aanpalende woning wordt gevolgd, namelijk 6,28 meter, en de nokhoogte bedraagt 10,78 meter. De nok ligt evenwijdig met de straat.

De woning wordt opgetrokken als een houtskeletbouw en heeft als gevelmateriaal een lichtgrijze crepi en het schuine dak wordt voorzien in donkergrijze leien, evenals het driehoekige dakvlak aan de linkerzijde van de woning. De garage tenslotte wordt voorzien in hout.

Historiek:

Stedenbouwkundig attest werd verleend op 7 november 2011 voor het bouwen van een halfopen ééngezinswoning.

3. KNELPUNTEN

Aanpalende beroeper acht nieuwbouw te dicht bij bestaande raamopeningen in zijgevel, Zwemdoklei 81, (1,19 meter ten aanzien van de perceelsgrens waarop de wachtgevel zal worden voorzien)

--> woning aanpalende beroeper = bedoeld voor gesloten bebouwing, bovendien voorwaarde opgelegd in vorige vergunning dat deze raamopeningen dienden verwijderd te worden op eerste verzoek aanpalende.

--> verlies aan natuurlijk licht is een logisch gevolg van het feit dat het perceel enkel geschikt is voor een gesloten bebouwing.

...

8. LEGALITEIT: OK

Planologische situering:

- *Gewestplan Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979): woongebied*
- *GemRUP 'verbod op meergezinswoningen': verbod op meergezinsgebouwen*
- *Verordeningen: stedenbouwkundige verordening voortuinstroken, Hemelwater, Parkeerverordening*

Overeenstemming:

- *Gewestplan: wel*
- *GemRUP: wel*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse codex: wel*
- *Uitvoeringsbesluiten: wel*
- *Sectorwetgeving: wel*
- *Watertoets: wel*

9. GOEDE RO: OK

Toelichting:

- *Omgeving: nabijheid belangrijke invalsweg voor de gemeente Kapellen, Brasschaat en Ekeren, namelijk de Kapelsesteenweg, hoofdzakelijk ééngezinswoningen, voornamelijk gesloten en halfopen bebouwingen en meestal met twee bouwlagen en een schuin dak.*
- *Het bouwen van een halfopen ééngezinswoning met een vrijstaande garage in de tuinstrook = functioneel inpasbaar in het woongebied.*
- *De bouwhoogte is aanvaardbaar en sluit aan bij de andere kroonlijsten in de omgeving, de nokhoogte sluit niet aan bij de woning van de beroeper maar deze laatste is dan ook een atypische woning in deze rij.*
- *Bouwdichtheid is bestaanbaar in de omgeving.*
- *2 bouwlagen met een schuin dak, wat vormelijk bestaat in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden voorzien in lichtgrijze crepi en het dak in donkergrijze leien --> duurzame en esthetische materialen die inpasbaar zijn.*
- *Beroeper acht nieuwbouw te dicht bij bestaande raamopeningen in zijgevel, Zwemdoklei 81 (1,19 meter ten aanzien van de perceelsgrens waarop de wachtgevel zal worden voorzien).*

--> woning beroeper = bedoeld voor gesloten bebouwing, bovendien voorwaarde opgelegd in vorige vergunning aan beroeper (2009) dat deze raamopeningen dienden verwijderd te worden op eerste verzoek van aanpalende

--> verlies aan natuurlijk licht is een logisch gevolg van het feit dat het perceel enkel geschikt is voor een gesloten bebouwing.

...

10. VOORSTEL TOT BESLISSING

...

Beslissing: voorwaardelijke vergunning

Toelichting:

De voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 3/06/2013 dienen strikt te worden nageleefd.

...”

Na de hoorzitting van 10 september 2013 beslist de verwerende partij op 12 september 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag voorziet een halfopen eengezinswoning met een vrijstaande garage in de strook voor bijgebouwen.

De woning wordt ingeplant op de rechter perceelsgrens en op 5,185 meter van de linkerperceelsgrens. De woning wordt voorzien van 2 bouwlagen en een hellend dak. De voorgevelbouwlijn is gesitueerd op 4 meter uit de rooilijn. De bouwbreedte bedraagt 9,815 meter en de bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers 16,99 meter. De garage wordt dan weer voorzien op de linkerperceelsgrens en op 26,99 meter uit de voorgevelbouwlijn. De garage heeft een breedte van 3,025 meter en een lengte van 5,40 meter.

De kroonlijsthoogte van de aanpalende woning wordt gevolgd, namelijk 6,28 meter, en de nokhoogte bedraagt 10,78 meter. De nok ligt evenwijdig met de straat.

De woning wordt opgetrokken als een houtskeletbouw en heeft als gevelmateriaal een lichtgrijze crepi en het schuine dak wordt voorzien in donkergrijze leien, evenals het driehoekige dakvlak aan de linkerkant van de woning. De garage tenslotte wordt voorzien in hout.

Historiek:

Stedenbouwkundig attest werd verleend op 7 november 2011 voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning.

...

9. Beoordeling

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

...

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

Volgens het ruimtelijk uitvoeringsplan RUP ‘verbod op meergezinswoningen’ situeert de

aanvraag zich in verbod op meergezinswoningen. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

De Gemeentelijke verordening voortuinstroken dd. 26/08/1996, de Gewestelijke Hemelwater dd. 1/10/2004 en de Gemeentelijke Parkeerverordening dd. 5/04/2012 zijn van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten. De nieuwe erfscheiding met haag dient, indien ze niet gemeen is, op 0,50 meter te worden aangeplant ten aanzien van deze perceelsgrenzen.

Watertoets:

...

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 heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

...

Het ontwerp voorziet in:

- *een hemelwaterput met een inhoud van 10000 liter,*
- *het realiseren van een werkende pompinstallatie die het hergebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt;*
- *het realiseren van waterdoorlatende verhardingen voor de toegang naar de garage van 94,46m².*

Waterparagraaf

De aanvraag heeft een omvangrijke oppervlakte maar ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied. Bovendien worden geen ondergrondse constructies gebouwd. Er worden geen grachten gedempt, overweld, ingebuisd of beschoeid, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van verharde oppervlakte de infiltratie van hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke verordening. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de relevante doelstellingen en beginselen van de artikels 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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.

In de omgeving kan men de belangrijke invalsweg voor de gemeente Kapellen, Brasschaat en Ekeren terugvinden, namelijk de Kapelsesteenweg. Het project is tevens gelegen in de wijk 'Mariaburg', deze wijk loopt door over de gemeentegrenzen heen naar Ekeren (Antwerpen). De omgeving wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk eengezinswoningen. Deze bestaan in de onmiddellijke omgeving uit gesloten en halfopen bebouwingen en meestal met twee bouwlagen en een schuin dak.

De aanvraag beoogt het bouwen van een halfopen eengezinswoning met een vrijstaande garage in de tuinstrook. De aanvraag wordt vanuit deze invalshoek functioneel inpasbaar geacht.

De aanvraag past in de omgeving qua schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid. Het perceel wordt voorzien als een halfopen bebouwing wat gelet op de bebouwing in de omgeving inpasbaar is en wenselijk is. De bouwhoogte is aanvaardbaar en sluit aan bij de andere kroonlijsten in de omgeving, de nokhoogte sluit niet aan bij de woning van de beroeper maar dit is dan ook een atypische woning in deze rij. De bebouwde oppervlakte bedraagt 161,517m² ten opzichte van een perceelsoppervlakte van 990m², wat neerkomt op een bouwdichtheid van 16,31% en bestaansbaar is in de omgeving.

De woning wordt opgevat als 2 bouwlagen met een schuin dak, wat vormelijk bestaat in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden voorzien in lichtgrijze crepi en het dak in donkergrijze leien waardoor er gewerkt wordt met duurzame en esthetische materialen dewelke inpasbaar zijn.

Het eigendom van de beroeper, Zwemdoklei 81, heeft een breedte van 7,78m. De algemeen geldende bepalingen stellen dat een halfopen bebouwing een minimale voorgevelbreedte moet hebben van 9 meter en een bouwvrije zijtuinstrook van minimum 3 meter. Het eigendom van de beroeper heeft een breedte van 7,78m en voldoet dus niet aan deze algemeen gangbare bepaling.

Volgens de configuratie van de percelen is het eigendom van beroeper enkel geschikt als een aaneengesloten bebouwing in gegroepeerd verband. De woning van beroeper komt tot op 1,19 meter van de linkerperceelsgrens. Het perceel van de aanvrager, Zwemdoklei 83, is 15m breed en dient ten aanzien van het buurperceel, Zwemdoklei 85, waarop een vrijstaande woning is voorzien, een minimale bouwvrije afstand van 3 meter te behouden. Omdat het perceel Zwemdoklei 81 te weinig breedte heeft om als volwaardige kopwoning te fungeren (6m + 3m) is de nieuwe woning tot op de perceelsgrens aanvaardbaar.

Bovendien werd reeds in de vergunning aan de beroeper d.d. 15 juni 2009 vermeld dat de raampjes in de linkse zijgevel zich op minder dan 1,90 meter bevinden en dus in strijd zijn met artikel 678 B.W. wat stelt dat men op een besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse of uitzicht gevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken mag hebben tenzij er een afstand van 19dm is tussen de muur waar men die maakt en het erf. In de vergunning van 2009 werd eveneens opgenomen dat de 'raampjes in de linkse zijgevel op eerste verzoek van aanpalende eigenaar verwijderd moeten worden', deze vergunning werd nooit aangevochten door beroeper, het besluit is dus definitief. Het verlies aan natuurlijk licht is immers een logisch gevolg van het feit dat het perceel enkel geschikt is voor een gesloten bebouwing.

Algemene conclusie:

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

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 5 september 2013 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering en gelet op de tijdens de hoorzitting neergelegde stukken.

...

Vergunning wordt verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen en onder de volgende voorwaarden:

De voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen dd. 3/06/2013 dienen strikt te worden nageleefd.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de raadsman van de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 3 oktober 2013. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 7 november 2013, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

De verzoekende partijen stellen dat zij eigenaar en bewoner zijn van een woning gelegen naast het perceel waarop de betrokken vergunning betrekking heeft en dat deze vergunningsbeslissing voorziet in de bouw van een woning op de perceelsgrens. De verzoekende partijen voeren aan dat ze geconfronteerd zullen worden met een uitzicht op een blinde muur die elk zonlicht zal wegnemen. Zij vrezen een aantasting van de privacy en de vermindering van de leefkwaliteit in hun woning.

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De Raad weerhoudt onder meer de mogelijke nadelen betreffende de visuele hinder en de vermindering van lichtinval in hun woning.

De door de verzoekende partijen opgesomde mogelijke hinder en nadelen zijn voldoende persoonlijk, direct en actueel. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen

ernstige middelen aanvoerten die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

11. Uit de bestreden beslissing blijkt dat de oorspronkelijke woning van verzoekers volgens de kadastergegevens gebouwd is tussen 1919 en 1930, dus zelfs voordat er sprake was van een stedenbouwkundige vergunningsplicht. Het betreft een halfopen eengezinswoning op een perceel met een breedte van 7,78 m, ingeplant tegen de rechter perceelsgrens op een afstand van 1,19 m van de linkerperceelsgrens, waar de geplande woning van vergunningaanvragers ingeplant zou worden.

Recent nog heeft het Schepencollege van Brasschaat deze toestand bestendig, door verzoekers een renovatie en uitbreiding van hun woning toe te staan (zie de stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2009 waarbij aan verzoekers vergunning werd verleend voor het slopen van de bestaande berging en overdekt terras, het verbouwen van de leefruimte op het gelijkvloers, het aanbouwen van een slaapkamper op de verdieping en het wijzigen van raam- en deuropeningen op het perceel – Stuk 4).

Gegeven het feit dat de thans aangevraagde woning op de perceelsgrens zou worden ingeplant, zou elke lichtinval – laat staan bezonning – van deze zijde wegvallen. De woning van verzoekers, een halfopen bebouwing georiënteerd richting deze perceelsgrens, zou daardoor volledig in de schaduw komen te liggen quasi zonder natuurlijke lichtinval. Bovendien kijken verzoekers in voorkomend geval uit op een kale wachtgevel langsheen de perceelsgrens.

12. Dit blijkt uit een vergelijking van de bouwhoogtes en de bouwdieptes van de percelen aan de Zwemdoklei 79 (perceel rechts van verzoekers), Zwemdoklei 81 (verzoekers) e, Zwemdoklei 83 (aanvragers' perceel links van verzoekers). Na uitvoeren van de werken conform de stedenbouwkundige vergunning die verzoekers op 15 juni 2009 verkregen hebben, heeft hun woning een totale bouwdiepte van 13 meter. De achteruitbouw die na de op 15 juni 2009 verkregen stedenbouwkundige vergunning werd bijgebouwd heeft een totale bouwhoogte van 6 meter (stuk 4).

De woning van verzoekers aan de Zwemdoklei 81 heeft echter een mindere bouwdiepte dan deze van hun rechterburen aan de Zwemdoklei 79. Ook de geplande woning van de aanvragers heeft een grotere bouwdiepte dan deze van verzoekers, namelijk 16,99 meter. Bovendien zal deze ook een kroonlijsthoogte hebben van 6,28 meter, hetgeen hoger is dan deze van verzoekers.

Dit zal tot gevolg hebben dat de woning van verzoekers ingesloten wordt tussen de woningen gelegen aan de Zwemdoklei 79 en 83 waardoor haar lichtinval zowel langs de zijkanten als langs de achterkant wordt ontnomen. Dit blijkt duidelijk een onderstaande foto die deel uitmaakt van de door verzoekers gevoegde fotoreportage en die de thans bestaande toestand weergeeft (Stuk 9), waarop bovendien duidelijk te zien is dat de

kroonlijsthoogte van de woning van verzoekers aan de voorzijde tevens lager is dan de bouwhoogte van de achteruitaanbouw die 6 meter bedraagt, en dus ook dan de door de aanvragers voorziene kroonlijsthoogte van 6,28 meter:

...

Ook aan de zijkant wordt aan verzoekers de nodige natuurlijke lichtinval ontnomen, zoals blijkt uit onderstaande foto's die deel uitmaakt van de door verzoekers gevoegde fotoreportage (Stuk 9). Hierop is niet enkel het toiletraampje van 40 op 40 cm te zien, dat zich op 1,19 meter van de perceelsgrens bevindt (zie p. 14), doch ook de raampartijen in de zijgevel die zich op minstens 3 meter van de perceelsgrens bevinden:

...

Deze ramen zullen elk licht ontnomen worden door de op de perceelsgrens in te planten wachtgevel van 6,28 meter hoog en 16,99 meter diep.

Voor zover er zou verwezen worden naar het feit dat de stedenbouwkundige vergunning van verzoekers dd. 15 juni 2009 een voorwaarde oplegde omtrent het verwijderen van ramen in de zijgevel dient daarbij het volgende te worden toegelicht. Deze voorwaarde luidt:

...

Het betreft hier echter slechts één raampje van 40 op 40 cm voor het toilet van beroepers en het heeft dus geen betrekking op alle andere ramen die op bovenstaande foto zichtbaar zijn en die zich allen op minstens 3 meter van de perceelsgrens bevinden (Stuk 9).

...

Reeds eerder heeft Uw Raad aanvaard dat het optrekken van een blinde muur op een afstand van 3 meter van de perceelsgrens de grenzen van normaal te tolereren hinder dermate overschrijdt dat het ingeroepen nadeel de voor de schorsing vereiste ernst vertoont en dat het bekomen van enig dienstig herstel voor een particulier misschien niet onmogelijk, doch wel dermate moeilijk is dat het aangevoerde nadeel als moeilijk te herstellen moet aangemerkt worden (RvVb S/2013/0045, 19 maart 2013):

...

Aldus is aangetoond dat verzoekers, door de inplanting van een woning op de linker perceelsgrens met een kroonlijsthoogte van 6,28 meter en een bouwdiepte van 16,99 meter waardoor hen alle natuurlijke lichtinval wordt ontnomen, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen lijden.

..."

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend.

Beoordeling door de Raad

1.

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

bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal een halfopen woning met wachtgevel tot op de perceelsgrens worden gebouwd. Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen in essentie aan dat zij door de bouw van de woning met wachtgevel op de perceelsgrens zullen worden geconfronteerd met verminderde lichtinval in hun woning, visuele hinder en met een vermindering van hun woonkwaliteit.

3.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners derhalve een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. De verzoekende partijen konden dan ook in redelijkheid verwachten dat op het naburig perceel een woning zou worden gebouwd.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Deze overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de verzoekende partijen mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dienen te tolereren.

4.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij geen nota betreffende de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft neergelegd. De Raad leidt uit deze vaststelling af dat de verwerende partij het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen niet lijkt te betwisten.

Deze vaststelling maakt, mede gelet op het ontbreken van enig nuttig verweer in hoofde van de heer Olivier GILLEBERT en mevrouw Liesbeth REYNDERS, zijnde de aanvragers van de bestreden vergunning en die niet zijn tussengekomen in de voorliggende procedure, dat de Raad

bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel enkel acht kan slaan op de uiteenzetting van de verzoekende partijen, de door hen neergelegde stukken en de gegevens van het administratieve dossier.

Aan de hand van de uiteenzetting van de verzoekende partijen, inclusief de bij het verzoekschrift gevoegde fotoreportage, is de Raad van oordeel dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de door de verzoekende partijen omschreven visuele hinder en verminderde lichtinval daadwerkelijk zal veroorzaken en dat hun woonkwaliteit in die zin inderdaad aanzienlijk zal verminderen. De ingeroepen nadelen vertonen dan ook de voor de schorsing vereiste ernst.

5.

Gegeven de aard en de omvang van de geplande halfopen eengezinswoning met garage kan bovendien niet in redelijkheid worden betwist, zoals de verzoekende partijen terecht aanvoeren, dat het benaastigen van enig dienstig herstel van de ingeroepen nadelen voor particulieren, zoals de verzoekende partijen, misschien niet onmogelijk doch wel dermate moeilijk is dat de ernstig bevonden nadelen evenzeer als moeilijk te herstellen dienen te worden aangemerkt.

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

B. Ernstige middelen die de schorsing rechtvaardigen

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.3.1 VCRO, de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het legaliteitsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het rechtszekerheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inzake de formele motivering van bestuurshandelingen, en ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen als volgt:

“ ...

Dat verweerster in de bestreden beslissing er ten onrechte vanuit gaat dat het perceel van verzoekers enkel geschikt zou zijn voor aaneengesloten bebouwing in gegroepeerd verband;

*Dat Uw Raad in verschillende arresten heeft geoordeeld dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening gehouden dient te worden met de in de omgeving bestaande toestand; dat zulks volgens Uw Raad inhoudt dat niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) relevant is bij de beoordeling (RvVb, nr. A/2012/0393, 3 oktober 2012; RvVb, nr. A/2012/0468, 13 november 2012; B. DE SMET, *De goede ruimtelijke ordening als criterium bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, Herentals, Knopsbooks, 2012, 97-104*); dat Uw Raad hiermee eerdere rechtspraak van de Raad van State bijtreedt (R.v.St. nr. 209.505, 6 december 2010);*

Dat verzoekers eraan herinneren dat de oorspronkelijke woning van verzoekers volgens de kadastragegevens gebouwd is tussen 1919 en 1930, dus zelfs voordat er nog maar

sprake was van een stedenbouwkundige vergunningsplicht; dat deze toestand door het College van Burgemeester en Schepenen van Brasschaat werd bestendigd door het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning van 15 juni 2009 aan verzoekers voor het slopen van de bestaande berging en overdekt terras, het verbouwen en vergroten van de leefruimte op het gelijkvloers, het aanbouwen van een slaapkamer op de verdieping en het wijzigen van raam- en deuropeningen aan hun woning aan de Zwemdoklei 81; dat verweerster het eerder vastgelegde stedenbouwkundig vergunningsbeleid dient te respecteren, zelfs zo dit beleid geen reglementaire grondslag heeft (Rv.St. Gemeente Rumst, nr. 220.887, 5 oktober 2012);

Dat krachtens een recent arrest van Uw Raad het evenzeer kennelijk onredelijk is toe te staan dat een wachtgevel wordt opgericht om reden dat deze in de nabije toekomst zal worden afgewerkt wanneer daarentegen uit het dossier blijkt dat er geen enkel gegeven naar voor komt dat wijst op enige intentie tot het realiseren van bebouwing tegen deze wachtgevel (RvVb 29 februari 2012, nr. A/2012/0071); dat de bedoeling van een wachtgevel er net in bestaat dat er vroeg of laat kan of zal tegen gebouwd worden en dat deze kan worden afgewerkt; dat wanneer blijkt dat er geen enkele zekerheid geboden kan worden dat de wachtgevel kan worden afgewerkt, het aangevraagde strijdig is met de goede ruimtelijke ordening (B. DE SMET, "De goede ruimtelijke ordening als criterium bij stedenbouwkundige vergunningen", TOD 2013/1, 45); dat zulks ook in casu het geval is en verzoekers geen enkele intentie hebben om tegen dergelijke wachtgevel aan te bouwen; dat dit blijkt uit de door verzoekers op 15 juni 2009 verkregen stedenbouwkundige vergunning, uit het door hen ingediende bezwaarschrift, uit hun administratief beroepschrift en dit nogmaals herhaald werd in hun replieknota op het verslag van de PSA;

Dat de deputatie ook onvoldoende rekening heeft gehouden met artikel 1.1.4 VCRO; dat volgens dit principieartikel de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling; dat daarbij de ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar worden afgewogen; dat er rekening moet gehouden worden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen; dat de bouwaanvraag voor woning op de perceelsgrens duidelijk enkel en alleen is ingegeven vanuit het oogpunt van winstmaximalisatie, zonder dat daarbij rekening werd gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het perceel en met de gevolgen hiervan op de woning en het perceel van verzoekers;

Dat de woonkwaliteit van verzoekers door realisatie van het aangevraagde bouwproject bovendien volkomen teniet gedaan zal worden; dat daarbij moet opgemerkt worden dat volgens de rechtspraak van Uw Raad de woonkwaliteit uitdrukkelijk een aspect is dat door de vergunningverlenende overheid beoordeeld moet worden in het kader van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 43.1 en artikel 1.1.4 VCRO (RvVb nr. A/2012/0025 van 25 januari 2012);

...

Dat gegeven het feit dat de aangevraagde woning op de perceelsgrens zal worden ingeplant, elke lichtinval - laat staan bezonning - van deze zijde zal wegvallen; dat de woning van verzoekers, een halfopen bebouwing georiënteerd richting deze perceelsgrens, daardoor volledig in de schaduw zal komen te liggen, quasi zonder natuurlijke lichtinval; dat verzoekers bovendien in voorkomend geval uitkijken op een kale muur langsheen de perceelsgrens; dat zulks hierboven werd aangetoond en dat voor zover nodig tevens verwezen wordt naar verzoekers hun uiteenzetting met betrekking tot

het feitenrelaas, hun belang en het MTHEN, alsook naar de door verzoekers gevoegde fotoreportage (Stuk 9), hun bezwaarschrift (Stuk 5) en het administratief beroepschrift (Stuk 7) en de replieknota op het verslag van de PSA (Stuk 8);

Dat kan verwezen worden naar het arrest van Uw Raad nr. A/2011/0049 van 20 april 2011:

...

dat voormelde rechtspraak volstrekt transponeerbaar is op voorliggende casus; dat ook in voorliggend geval door de Deputatie in diens bestreden beslissing geschermd wordt met de bewering dat de woning van verzoekers een atypische in de rij zou zijn, quod non, en dat hun eigendom zagezegd enkel voor zogenaamd aaneengesloten bebouwing in gegroepeerd verband in aanmerking zou komen omdat het zagezegd te weinig breedte zou hebben om als volwaardige kopwoning te fungeren, waardoor de nieuwe woning van de aanvrager tot op de perceelsgrens aanvaardbaar zou zijn, quod non; dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening gehouden dient te worden met de in de het perceel van verzoekers in de bestaande toestand en dat de Deputatie aldus niet vermocht te verwijzen naar een hypothetische toestand waarbij op het perceel van verzoekers een aaneengesloten bebouwing zou opgericht worden; dat hierboven reeds werd aangehaald dat verzoekers geenszins de intentie hebben om tegen de in te planten wachtgevel aan te bouwen;

Dat tevens verwezen kan worden naar volgend arrest van Uw Raad, nr. A/2012/0393 van 3 oktober 2012;

...

Dat de feiten in het arrest van Uw Raad nr. A/2012/0393 van 3 oktober 2012 geheel gelijklopend zijn aan deze in voorliggende zaak; dat de Deputatie ook in casu tracht te verantwoorden dat de inplanting van de woning op de perceelsgrens zou gebeuren, waardoor deze tot op 1,19m van de woning van verzoekers zou komen en waarvan de zijgevel 6,28m hoog en 16,99 men lang zal zijn, door het feit dat het linkerperceel bebouwd is met open bebouwing; dat verweerster tevens lijkt uit te gaan van een toekomstige, doch volkomen hypothetische situatie, waarbij de woning van verzoekers gesloopt en vervangen zou worden door aaneengesloten bebouwing;

Dat de woning van verzoekers minstens al sinds 1930 bestaat en dat deze op slechts 1,19m van de perceelsgrens is opgericht; dat zulks een historisch bestaande toestand is die de Deputatie als uitgangspunt dient te nemen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening; dat het immers niet de vergunningstoestand (juridische toestand) maar wel de bestaande toestand (feitelijke toestand) is die relevant is bij de beoordeling hiervan;

Dat verweerster ondanks de uitvoerige argumentatie van verzoekers hier volledig aan voorbij is gegaan en de vergunning heeft verleend zonder een zorgvuldige toetsing aan de feitelijk bestaande plaatselijke toestand te doen; dat verweerster hiermee ingegaan is tegen de rechtszekere verwachtingen van verzoekers dat hun uitzicht en lichtinval niet belemmerd zou worden door een wachtgevel op de perceelsgrens, zonder dat zij dit op afdoende wijze motiveert;

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt de ernst van het ingeroepen middel niet te betwisten.

Beoordeling door de Raad

1.

Wanneer de verwerende partij op basis van artikel 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingestelde beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als een administratief rechtscollege. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert dan ook niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden.

Wel zal uit de bestreden beslissing moeten blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen zodat de Raad kan nagaan of bij het nemen van de beslissing werd uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of die gegevens correct werden beoordeeld en of de verwerende partij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet worden gevolgd in zoverre zij van mening lijken te zijn dat de motiveringsplicht werd geschonden omdat de verwerende partij niet op al hun argumenten zou geantwoord hebben. Deze vaststelling ontslaat de verwerende partij echter niet van de verplichting haar beslissingen naar behoren te motiveren. 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, diende de verwerende partij, 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 te onderzoeken. Of de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening moet eveneens blijken uit de motivering van de bestreden beslissing.

2.

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 haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient *in concreto* te gebeuren.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving kan er niet toe leiden dat de bestaande toestand op de naastliggende percelen buiten beschouwing wordt gelaten.

3.

Uit de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan, blijkt dat de woning van de verzoekende partijen, gelegen te Zwemdoklei 81, een halfopen bebouwing betreft, die rechts is gekoppeld aan de woning, gelegen te Zwemdoklei 79, links paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing slaat en tussen 1919 en 1930 zou zijn opgericht.

De omstandigheid dat vermelde woning tot op circa 1,19m is ingeplant van de grens met het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, is derhalve een historisch bestaande toestand. De Raad stelt bovendien vast dat aan de verzoekende partijen in 2009 nog een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor verbouwwerken aan de woning waarbij deze duidelijk als een halfopen bebouwing wordt geconcipeerd, gekoppeld met de woning gelegen te Zwemdoklei 79.

Met betrekking tot de ruimtelijke impact van de aanvraag op de woning van de verzoekende partijen, waarvan de linkerzijgevel een aantal raampartijen telt en waarbij op de linker perceelsgrens een woning met blinde wachtgevel zal worden opgericht, stelt de bestreden beslissing:

“... ”

Volgens de configuratie van de percelen is het eigendom van beroeper enkel geschikt als een aaneengesloten bebouwing in gegroepeerd verband. De woning van beroeper komt tot op 1,19 meter van de linkerperceelsgrens. Het perceel van de aanvrager, Zwemdoklei 83, is 15m breed en dient ten aanzien van het buurperceel, Zwemdoklei 85, waarop een vrijstaande woning is voorzien, een minimale bouwvrije afstand van 3 meter te behouden. Omdat het perceel Zwemdoklei 81 te weinig breedte heeft om als volwaardige kopwoning te fungeren (6m + 3m) is de nieuwe woning tot op de perceelsgrens aanvaardbaar.

Bovendien werd reeds in de vergunning aan de beroeper d.d. 15 juni 2009 vermeld dat de raampjes in de linkse zijgevel zich op minder dan 1,90 meter bevinden en dus in strijd zijn met artikel 678 B.W.

“... ”

In de vergunning van 2009 werd eveneens opgenomen dat de ‘raampjes in de linkse zijgevel op eerste verzoek van aanpalende eigenaar verwijderd moeten worden’, deze vergunning werd nooit aangevochten door beroeper, het besluit is dus definitief. Het verlies aan natuurlijk licht is immers een logisch gevolg van het feit dat het perceel enkel geschikt is voor een gesloten bebouwing.

“... ”

Dergelijke beschouwingen kunnen niet worden aanzien als een redelijke beoordeling van de ruimtelijke gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partijen dat onmiddellijk paalt aan datgene waarop de aanvraag betrekking heeft. De overweging dat het perceel van de verzoekende partijen (Zwemdoklei 81) “te weinig breedte heeft om als volwaardige kopwoning te fungeren”, doet immers geen afbreuk aan de historisch gegroeide, bestaande toestand dat er zich op dit perceel momenteel wel degelijk een halfopen kopwoning bevindt, een toestand die met de stedenbouwkundige vergunning van 2009 nog werd bestendigd.

Zelfs al zou het perceel van de verzoekende partijen te smal zijn voor een halfopen woning, dan nog kan dit niet tot de redelijke en zorgvuldige conclusie leiden dat een woning van het type gesloten bebouwing, die wordt voorzien op de perceelsgrens, verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening wanneer de woning op het naastliggende perceel momenteel een woning van het type halfopen bebouwing betreft. Dit geldt des te meer nu geenszins aannemelijk wordt gemaakt dat de wachtgevel in de toekomst zal worden afgewerkt. De verwerende partij gaat

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 in het bijzonder verenigbaar is met de ter plaatse bestaande toestand.

Het eerste middel lijkt op het eerste gezicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel V.A van dit arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Antwerpen van 12 september 2013 waarbij het administratieve beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brasschaat van 3 juni 2013 wordt verworpen en een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning met garage in de tuin.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

De voorzitter van de derde kamer,

RvVb - 18