

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0008 van 14 januari 2014

in de zaak 1213/0636/SA/1/0599

In zake: mevrouw **Gerd VREBOSCH**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
architect Fons MERTENS
kantoor houdende te 2940 Stabroek, Geelvinckstraat 8
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Véronique ELSEMANS

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 18 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek van 4 februari 2013 verworpen.

De deputatie heeft aan de nv DELA BUILDING (hierna de aanvrager genoemd) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 5 appartementen en 8 garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2940 Stabroek, Grote MOLENWEG 147-149 en met als kadastrale omschrijving Afdeling 1, Sectie B, nummers 8H2 en 8G2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 november 2013, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De heer Fons MERTENS, die verschijnt voor de verzoekende partij, en mevrouw Véronique ELSEMANS, die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

Op 5 december 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van appartementen”*.

De aanvraag beoogt de bouw van 5 appartementen, waarvan telkens 2 op het gelijkvloers en de eerste verdieping en één op de tweede verdieping, en 8 garages.

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

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 december 2012 tot en met 10 januari 2013, dient de verzoekende partij één van de 5 bezwaarschriften in.

De brandweer van Antwerpen adviseert voorwaardelijk gunstig op 7 januari 2013.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek verleent op 4 februari 2013 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager:

“ ...

b. Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag (+ eventueel historiek)

Het perceel is gelegen in een straat die verbinding legt tussen het centrum van Stabroek en Hoevenen. In deze omgeving vinden we een mix aan woningbouw. Het linker perceel is een appartementsgebouw met 5 appartementen. Het rechter perceel is een vrij volwaardig bouwperceel met een breedte van 6,1m.

De overzijde wordt gekenmerkt door eengezinswoningen.

Voor dit perceel is een rooilijnplan van toepassing. De bouwlijn is 6,16m uit de rooilijn, gelijk met de naastliggende appartementen.

Voor dit perceel zijn geen vergunningen gekend.

Thans vraagt de eigenaar een vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw met 5 appartementen en 8 garages achteraan het perceel.

De appartementen hebben een diepte gelijkvloers 17m, op de 1^{ste} verdieping 13m en onder het dak 9m. Er wordt gewerkt met een dakhelling van 45°. De hoogte van de kroonlijst wordt aangesloten op die van de linkerbuur.

...

De bouwdiepte bedraagt 6,04m. De bouwhoogte 3m, identiek aan de bestaande garages.

De gevels worden uitgevoerd identiek aan de bestaande.

...

d. Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...) + bepaling van het plan en de voorschriften die van toepassing zijn + eventuele uitzonderingsbepalingen

Het goed is gelegen in het gewestplan "Antwerpen" (Koninklijk Besluit 3 oktober 1979).

Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied.

...

f. Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen, ...)

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

- Verenigbaarheid met andere voorschriften

De aanvraag is in overeenstemming met de andere voorschriften.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het vastgestelde gewestplan

- Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werd getoetst aan de beginselen van de goede ruimtelijke ordening conform art. 4.3.1. § 2 van de VCRO.

De aanvraag houdt rekening met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid en de visueel-vormelijke elementen, de mobiliteit, cultuurhistorische aspecten, het bodemreliëf, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen komen niet in het gedrang.

- Watertoets

Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad van 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling 1, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets wordt genoemd.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

g. Conclusie:

De aanvraag past in de omgeving en vormt geen hinder naar de aangelanden. De terrassen dienen te worden aangepast aan het burgerlijk wetboek art. 678 en 679, op 1,90m van de perceelgrenzen. De aanvraag voldoet aan de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige normen voor woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening.

Er wordt rekening gehouden met de functionele inpasbaarheid, de schaal, het ruimtegebruik en de mobiliteit.

De erfdienstbaarheid tot het naastliggende perceel, dienstdoende als op/afrit voor de garages van deze appartementen, werd bij akte vastgelegd.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 04/02/2013 HET VOLGENDE:

Bouwtoelating wordt verleend aan Dela Building tot het bouwen van 5 appartementen en 8 garages, met als adres Grote Molenweg 147-149, dit volgens ingediend plan.

...

*De vergunning wordt afgegeven **onder volgende voorwaarden:***

...

De bouwhoogte dient te worden aangepast aan die van de linkerbuur.

...

Ingevolge artikel 678 van het burgerlijk wetboek dient er te worden voorzien dat er op het erf van de nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzichtgevende vensters zijn, tenzij er een afstand van negentien decimeter is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.

De terrassen dienen aldus op 1,90m van de perceelsgrenzen te worden voorzien, eventueel voorzien van een ondoorzichtig scherm.

..."

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2013 dit administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 april 2013 beslist de verwerende partij op 18 april 2013 als volgt het administratief beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

"...

3. Omschrijving en historiek van de aanvraag:

De aanvraag betreft het oprichten van een appartementsgebouw met 5 appartementen en 8 garages achteraan het perceel.

Op het gelijkvloers en de eerste verdieping worden er telkens 2 appartementen voorzien.

Op de tweede verdieping wordt er 1 appartement voorzien.

De appartementen hebben een diepte op het gelijkvloers van 17m, op de eerste verdieping 13m en onder het dak 9m. Er wordt gewerkt met een dakhelling van 45°. De hoogte van de kroonlijst is +/- 6m33 en sluit aan op de linkerbuur.

Achteraan het perceel worden 2 rijen van 4 garages voorzien die aansluiten op de garages van nr. 143/145. De garages zijn telkens 73m² per blok van 4 garages. De bouwdiepte bedraagt 6,04m. De bouwhoogte 3m.

De appartementen worden uitgevoerd in parament, met aluminium buitenschrijnwerk,

...

9. Beoordeling:

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

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

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

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

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

Het perceel is gelegen in een straat die verbinding legt tussen het centrum van Stabroek en Hoevenen. In deze omgeving vinden we een mix aan woningbouw. Het linker perceel is een appartementsgebouw met 5 appartementen. Het rechter perceel is een vrij volwaardig bouwperceel met een breedte van 6,1m.

De overzijde wordt gekenmerkt door eengezinswoningen zowel halfopen als open bebouwing.

Een meergezinswoning is inpasbaar in de omgeving. Op het naastgelegen perceel werd een gelijkaardige vergunning afgeleverd. Het nieuwe gebouw sluit hier op aan.

Inzake mobiliteit houdt de aanvraag rekening met de normaal gehanteerde norm van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Voor de 5 appartementen worden er 8 parkeergelegenheden voorzien op eigen terrein.

De impact op de mobiliteit zal beperkt zijn.

Naar ruimtegebruik is er een identieke indeling als het links aanpalende perceel. Er wordt een tuinzone vrijgehouden van 16,5m diep. Tussen de garages, die eveneens aansluiten op de bestaande garages, is een manoeuvreerzone van 10m diep en 12,5m breed.

Beroepers zijn eigenaar van het rechts aanpalende perceel horende bij de woning nr. 151 en gaan in tegen het bouwen tot op de gemeenschappelijke perceelsgrens. Zij gebruiken dit aanpalend perceel als bijkomende tuinzone.

Het feit dat dit perceel al dan niet in hetzelfde eigendom is van de bewoners van nr. 151, doet hier niet ter zake. Het betreft een perceel van nagenoeg 6m breed, waar eventuele bebouwing op is toegelaten. Men kan echter stellen dat het perceel te smal is voor een vrijstaande woning op 3m afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrenzen. Het bouwen tot op de perceelsgrens en de betreffende wachtgevel, zijn in die zin toelaatbaar.

Betreffende de privacy van de aanpalenden dient men art. 678 en 679 van het Burgerlijk Wetboek, inzake lichten en zichten, te respecteren.

'Artikel 678. Men mag op het besloten of niet besloten erf van zijn nabuur geen rechtstreekse uitzichten of uitzichtgevende vensters, noch balkons of andere soortgelijke vooruitspringende werken hebben, tenzij er een afstand van negentien decimeter (...) is tussen de muur waar men die maakt, en het erf.

Artikel 679. Men mag op datzelfde erf geen zijdelingse of schuine uitzichten hebben, tenzij er een afstand is van zes decimeter (...)."

De terrassen dienen tot op 1m90 verwijderd te zijn van de perceelsgrenzen.

Voor het overige kan men stellen dat de hinder naar de omgeving eerder beperkt zal zijn.

Watertoets:

....

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.

...

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, op voorwaarde dat het advies van de brandweer dd. 7/01/2013 dient strikt te worden nageleefd.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits de terrassen dienen tot op 1m90 verwijderd te zijn van de perceelsgrenzen.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Overeenkomstig artikel 4.8.18, §2 VCRO kan de Raad alleen de schorsing van de bestreden beslissing bevelen wanneer de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en de verzoekende partij ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

In het verzoekschrift moet de verzoekende partij dan ook zorgvuldig en omstandig vermelden welke moeilijk te herstellen ernstige nadelen zij, als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal ondergaan.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in het verzoekschrift van 24 mei 2013 louter en alleen vraagt de bestreden beslissing te schorsen, zonder ook maar één moeilijk te herstellen ernstig nadeel te vermelden.

De Raad oordeelt dan ook dat de vordering tot schorsing onontvankelijk is.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 januari 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

Eddy STORMS