

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 165.608 van 6 december 2006
in de zaak A. 175.956/X-12.987.**

In zake : 1. Simonne DE VOS,
 2. Suzanne DE MEIRSMAN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaten E. VAN DER MUSSELE en
 Y. VANDEN BOSCH,
 kantoor houdende te 2000 ANTWERPEN,
 Stoopstraat 1/10

tegen :

1. de gemeente STABROEK,
 die woonplaats kiest bij
 Advocaat H. SEBREGHTS,
 kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
 Mechelsesteenweg 27,
2. de Bestendige Deputatie van de provincieraad
 van ANTWERPEN.

tussenkommende partij :

de nv HOMING COMPANY,
die woonplaats kiest bij
Advocaat W. SLOSSE,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Brusselstraat 59.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Simonne DE VOS en Suzanne DE MEIRSMAN op 19 augustus 2006 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van :

1° de beslissing van 30 maart 2006 van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente STABROEK waarbij aan de nv HOMING COMPANY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van twaalf appartementen, één woning en elf garages op een perceel gelegen te STABROEK, Sint Catharinastraat 67-69-71-73, kadastraal bekend onder sectie C, nrs. 354F 4, 354L 3 en 354M 3;

2° het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 juni 2006 waarbij aan de nv HOMING COMPANY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van twaalf appartementen, één woning en elf garages op een perceel gelegen te STABROEK, Sint Catharinastraat 67-69-71-73, kadastraal bekend onder sectie C, nrs. 354F 4, 354L 3 en 354M 3;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 19 oktober 2006 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 10 november 2006;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat E. VANDER MUSSELE die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat H. SEBREGHTS die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van afdelingschef H. PETTENS die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat W. SLOSSE die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de nv HOMING COMPANY met een verzoekschrift van 1 september 2006 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat beide verwerende partijen bij exceptie aanvoeren dat de vordering niet ontvankelijk is in zoverre ze is gericht tegen de beslissing genomen door het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat tegen de als eerste bestreden beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek, door de verzoekende partijen overeenkomstig artikel 116 DRO administratief beroep werd aangetekend bij de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen; dat deze bij het tweede bestreden besluit van 8 juni 2006 over dit administratief beroep uitspraak heeft gedaan; dat ingevolge de uit artikel 118, tweede lid DRO blijkende devolutieve werking van dit administratief beroep, het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen in de plaats is gekomen van de beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek; dat deze laatste beslissing moet worden geacht niet meer te bestaan; dat in zoverre het beroep is gericht tegen de bestreden beslissing van het College van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek, dit beroep niet ontvankelijk is; dat hieruit volgt dat de gemeente Stabroek niet langer in haar hoedanigheid van verwerende partij in het voorliggende geding dient betrokken te worden; dat zij daarom buiten de zaak dient te worden gesteld; dat derhalve niet moet worden ingegaan op het door haar gevoerde verweer ten aanzien van de bestreden beslissingen; dat de aangevoerde exceptie in de aangegeven mate gegrond is;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de voorwaarde van het aanvoeren van ernstige middelen betreft, de verzoekende partijen in een tweede middel uiteenzetten wat volgt:

"IV.2

Motiveringsgebreken:

(schending W. 29-7-1991, inzake motivering van bestuurshandelingen, art. 1-2 (BS 12-9-1991)

- Niet alleen is door de overheden ten onrechte onvoldoende rekening gehouden met de onmiddellijke aanpalende omgeving zoals wettelijk verplicht, en zoals hiervoor aangeklaagd, maar ook zijn de elementen waarmee men wel rekening houdt, en poogt de vergunning te motiveren, onjuist en niet afdoende en dus in strijd met de wetgeving inzake motivering;

- Zo kunnen de volgende elementen uit de vergunning van de Bestendige Deputatie worden aangehaald (...)

(telkens wordt de overeenkomstige passage uit de gemeentelijke vergunning aangehaald die eveneens de gemeentelijke vergunning nietig maakt door onjuiste of niet afdoende motivering)

1° Niet afdoende is de motivering (...) dat aanpalend aan het project de woningen 1 niveau tellen en een zadeldak terwijl men stelt dat de ruimere omgeving meerdere meergezinswoningen telt en met één of twee niveaus en zadeldak. De aanvraag echter geldt voor 3 niveaus en zadeldak zoals uit stuk 13 blijkt. Aanwezigheid in de ruimere omgeving van zelfs 2 niveaus- onder puntdak- woningen en meergezinswoningen is niet afdoende op zich omdat zij slechts in de ruimere omgeving zijn terug te vinden, en bovendien omdat nergens blijktbaar 3 niveau- woningen- met zadeldak aanwezig zijn, zoals de aanvrager wenst te zien vergunnen;

(...)

2° Evenmin afdoende is dat men verwijst (...) naar het schoolgebouw aan de overzijde, omdat dit een enig gebouw is van die omvang maar met een bijzondere (publieke) functie, wat de dominantie verklaart;

(...)

3° Niet afdoende verwijst men eveneens naar de aanpassingen van het project dat eerder in 2005 was ingediend, (...) omdat de aanpassingen volgens de administratie stedenbouw van de Provincie onvoldoende zijn, en nog steeds niet tegemoet komen aan de aanpalende bebouwing;(...)

(...)

4° afdoende verwijst men naar de eventuele oprichting van een even hoge en grote eengezinswoning als zou de hinder door bezonning en lichtvermindering dan even groot zijn; (...)

Dit is uiteraard een niet afdoende argumentatie, want de op te richten eengezinswoning zou zich qua bouwdiepte en hoogte ook moeten richten naar de aanpalende hoogten en diepten zoals uit de bewoordingen van het gewestplan blijkt, en bovendien zou de hinder door de inkijk in de tuinen via terrassen door veel meer dan 4 gezinnen en de inrit naar de garages en de inname van tuin door garages en parkeer ruimte niet bestaan;

(...)

5° Het is een niet afdoende motivering want een louter type motivering, (...) te stellen dat "de deputatie van oordeel is dat het bewonen van de geplande argumenten geen onaanvaardbare grote hinder voor de omwonenden tot gevolg heeft";

Nergens geeft men aan op welke grond men tot dit oordeel komt zodat er niet afdoende motivering terzake wordt geboden;

(Volgens de gemeentelijke beslissing st. 11 p.5 tweede en derdelaatste § schijnt men niet afdoende te stellen dat elke woning die hinder zou veroorzaken en 1,9m afstand van de terrassen tot de burens de hinder opheffen;)

6° Onjuist en niet afdoende is bovendien de motivering dat (...) "de doorrit op voldoende afstand van de scheiding van het aanpalend pand voorzien (is) om eventuele hinder minimaal te houden".

Zoals blijkt uit stuk 12 loopt de toegang wel degelijk voor het grootste deel tot tegen de afsluiting waar slechts een "draadafsluiting van 200cm" is voorzien;

Er is dus geen afstand van de grens met eerste verzoekster, en zelfs al was er een afstand van 1 of 1,5m dan is dit geen afdoende motivering want dit neemt de hinder door de rijdende en parkerende voertuigen en het garagegebruik in de tuinzone niet weg;

(in de gemeentelijke vergunning st. 11 p.4 einde eerste § is zelfs een onjuiste afstand van 3m voorzien!)

De motivering is dus niet enkel onwettig op zich (rechtsmiddel IV.1), maar daarenboven in strijd met de wet motiveringsverplichting (rechtsmiddel IV.2) tot stand gekomen zowel wat betreft de laatste beslissing van de Bestendige Deputatie als wat betreft de beslissing van de gemeente Stabroek;"

Overwegende dat de onontvankelijkheid van het beroep, in zoverre dit gericht is tegen de eerste beslissing, de onontvankelijkheid van het middel met zich brengt, in zoverre dit grieven bevatten die gericht zijn tegen de eerste beslissing;

Overwegende dat naar luid van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen de opgelegde motivering "afdoende" moet zijn; dat aan de door voornoemde wetsbepaling opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat, wat de voornoemde, duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen betreft die in de vergunning moeten zijn uitgedrukt, de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving daarbij uiteraard minder doorslaggevend is en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten; dat opdat de motivering afdoende zou zijn in de zin van de door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen, dit uit de stedenbouwkundige vergunning moet blijken;

Overwegende dat het bestreden besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen omtrent de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft gesteld wat volgt :

"II. VERENIGBAARHEID VAN DE AANVRAAG MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING.

Het ingediende project dient getoetst te worden op zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het kwestieus terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Wegens het ontbreken van een gedetailleerd ordeningsplan, dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te evalueren aan de hand van de

gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg van de plaats, gebaseerd op voornoemde gewestplanvoorschriften,

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van het gebruik, de aard en het voorkomen van de in die buurt aanwezige gebouwen en open ruimten. Naast de inschatting van de bestaande toestand, dient hierbij evengoed een toekomstgerichte visie te worden gehanteerd, die te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouw mogelijkheden van de plaats mee in rekening neemt.

Rechts wordt aangesloten op een wachtgevel van een woning, één bouwlaag onder zadeldak. Links, op een tussenhuis en een woning, eveneens één bouwlaag onder zadeldak.

Bij de beoordeling van de inpasbaarheid van het project in de omgeving, mag echter niet uitsluitend rekening worden gehouden met de maatvoering van de onmiddellijk aanpalende huizen, maar dient de ruimere omgeving in aanmerking te worden genomen. De ruimere omgeving laat zich omschrijven als een residentiële buurt met een bouwpatroon van velerlei vorm en schaal. In de straat komt afwisselend vrijstaande, halfopen en aaneengesloten bebouwing voor, zowel voor ééngezins- als meergezinswoningen met één of twee bouwlagen onder zadeldak. De kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing varieert van 6 tot 7 m.

Binnen het bestaande bouwpatroon, kan op de betrokken locatie een zekere woonverdichting worden overwogen.

Twee bouwlagen onder zadeldak, zoals voorgesteld, is gangbaar in de omgeving (meergezinswoningen, scholencomplex aan de overzijde van de straat). De kroonlijsthoogte van 7m is hier aanvaardbaar.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat een gelijkaardig project op dezelfde bouwplaats werd geweigerd in zitting van 28 juli 2005, na een ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

De aanvraag die het college van burgemeester en schepenen op 30 maart 2006 heeft vergund, is aangepast, zonder dakkapellen en met insnijdingen in het dakvolume, waardoor het geheel als volume aanvaardbaar is.

In verband met de bezonning stelt betrokkene, dat de inplanting van een ééngezinswoning op de betrokken locatie hetzelfde effect zou hebben. Hierbij wordt opgemerkt dat voldaan is aan artikel 678 van het burgerlijk wetboek in verband met het nemen van zichten en lichten. Bijgevolg kan ook bezwaarlijk worden gesteld dat de privacy van de aanpalenden wordt geschonden.

De deputatie is van oordeel dat het bewonen van de geplande appartementen geen onaanvaardbaar grote hinder voor de omwonenden tot gevolg zal hebben. De doorrit is op voldoende afstand van de scheiding van het aanpalend pand voorzien om eventuele hinder minimaal te houden.

Het beroep wordt ongegrond bevonden. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening";

Overwegende dat uit de hiervoor aangehaalde formele motivering op het eerste gezicht niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid het volume en de grootschaligheid van het voorgelegde project concreet bij haar beoordeling heeft betrokken; dat het bestreden besluit immers niet onderzoekt in hoeverre het vergunde appartementsgebouw, gelet op het volume en op de grootschaligheid van het project als geheel, in de ter plaatse bestaande ordening -die gekenmerkt is door de inplanting ervan tussen klein-schalige rijwoningen

met één bouwlaag onder zadeldak- kan worden ingepast; dat in het besluit weliswaar sprake is van de beide links en rechts aan het bouwproject palende woningen, maar dat deze niet verder worden betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, noch dat wordt overwogen waarom zij buiten beschouwing worden gelaten of eventueel niet kunnen opwegen tegen de aangevoerde elementen uit de ruimere omgeving die wel bij de beoordeling worden betrokken en er toe leiden dat de bestaande plaatselijke aanleg buiten beschouwing wordt gelaten; dat het argument dat naast de inschatting van de bestaande toestand, ook een toekomstgerichte visie dient te worden gehanteerd alsook de te verwachten evoluties in het straatbeeld en de verdere bouwmogelijkheden, niets meer dan een stijlformule lijkt te zijn, die niet is toegepast op de concrete plaatselijke bestaande toestand; dat dit motief niet voldoende lijkt; dat op de toelichting ter zake in latere procedurestukken uiteraard geen acht mag worden geslagen; dat het bestreden besluit op dit punt niet regelmatig gemotiveerd lijkt; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat, wat de voorwaarde betreffende het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, de verzoekende partijen uiteenzetten dat ze "aanpalers" zijn aan het vergunde project, dat alle nadelige gevolgen van de verleende vergunning zich direct op hun perceel manifesteren; dat zij verder onder meer uiteenzetten wat volgt:

"(...)Stuk 9. a,b,c,d bevatten de bezwaren van verzoeksters aan de gemeente kenbaar gemaakt;

Naast de algemene bezwaren van grotere verkeersoverlast (9 gezinnen meer dan voorheen in de 4 eigendommen), garages en overlast in de tot nu rustige binnentuinen, en tenietdoen van de landelijkheid in de straat zonder grootschalige gebouwen met 3 en meer niveaus, halen verzoeksters elk aan wat hen persoonlijk bekommert:

Tweede verzoekster stelt:

- tenietdoen van de charme van de straat met lagere huisjes, en waardevermindering van haar pand, blinde muur naast gans haar eigendom en vrije ingangstrook van voor tot achter (17 m lang 3 niveaus + dakniveau hoog) met ontneming van zicht licht lucht en zon;

- Wegname van de overdekte doorgang naar het terrein van tweede verzoekster door de afbraakwerken;

- Wegname van privacy omdat er nu gans de dag inkijk is via de 9 terrassen op 2de en 3de niveau in de tuin, terwijl vroeger enkel slaapkamers aanwezig waren in het dakniveau boven de gelijkvloers verdieping;

Eerste verzoekster stelt:

- te hoog en te diep project in vergelijking met de buurt en straat,

- aantasting privacy

- licht en zoninval wordt verminderd

- parkeerplaatsen in het midden van de tuinzone schept hinder voor de burens en gevaar voor inbraak dat er nu niet was

- gevaar voor waardevermindering van het eigen pand

(...)"

Overwegende dat de verzoekende partijen de woningen betrekken die links en rechts palen aan het bouwperceel; dat het bestreden besluit tot voorwerp heeft, het bouwen op het perceel tussen de woningen van de verzoekende partijen van een appartementsgebouw dat twaalf appartementen en één woning omvat; dat het gebouw op de perceelgrenzen wordt opgericht en drie bouwlagen omvat met terrassen die uitkijken op de tuin; dat achteraan op het bouwperceel -dat een diepte heeft van 44,95m- in de tuinstrook elf garages wordt ingericht; dat voorts in de tuinstrook op 28 m diepte, parkeerplaatsen voor voertuigen worden ingericht alsook een berging; dat de beide zijgevels met een maximale (nok)hoogte van 11,50 m en een lengte van 17 m op de perceelgrenzen, blinde muren vormen bedekt met leien; dat uit de gegevens van het dossier en de door de verzoekende partijen overgelegde foto's blijkt dat het risico reëel is dat de beide verzoekende partij het nadeel zullen lijden dat zij in het verzoekschrift in hoofde van hen beschrijven inzake de vermindering van zicht, licht en zon, alsook inzake de garages en overlast in de nu rustige binnentuinen; dat dit nadeel, gelet op de concrete plaatsgesteldheid en inzonderheid de configuratie van de percelen en het ontworpen grootschalig appartementsgebouw, ernstig is; dat dit voldoende concreet is aangetoond; dat de omstandigheid dat, zoals de tweede verwerende partij betoogt, deze nadelen voornamelijk burgerlijke aspecten zouden raken en het gebouw in het dorpscentrum is gelegen, dit niet weerlegt; dat de tussenkomende partij niet kan worden gevolgd waar zij stelt dat het niet bewezen is dat de lichtinval van verzoekers wordt weggenomen in vergelijking tot de vroegere toestand; dat deze laatste blijkbaar was gekend door kleinschalige woningen waarvan de tussenkomende partij niet aantoonde dat die dezelfde impact inzake bezonning en lichtinval hadden; dat tot slot het feit dat de terrassen op de reglementaire -i.e. blijkbaar overeenkomstig de regels van het burgerlijk recht- afstand zijn opgericht en voorzien zouden zijn van glazen wanden, op zich niet uitsluit dat een ernstig nadeel bestaat in gevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing; dat de verzoekende partijen terecht stellen dat het aangevoerde nadeel moeilijk te herstellen is; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van het vergunde bouwwerk onmiddellijk naast hun woningen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de

gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen;

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de nv HOMING COMPANY wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De gemeente STABROEK wordt buiten de zaak gesteld.

Artikel 3.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 8 juni 2006 waarbij aan de nv HOMING COMPANY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van twaalf appartementen, één woning en elf garages op een perceel gelegen te STABROEK, Sint Catharinastraat 67-69-71-73, kadastraal bekend onder sectie C, nrs. 354F 4, 354L 3 en 354M 3.

Artikel 4.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 5.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes december 2006, door :

de H. G. DEBERSAQUES, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. A. TRUYENS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

G. DEBERSAQUES.