

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 186.914 van 8 oktober 2008
in de zaak A. 186.906/X-13.644.**

In zake : 1. Peter SIMONS,
 2. Heidi SMETS,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat C. SERVAIS,
 kantoor houdende te 2600 ANTWERPEN,
 Roderveldlaan 3

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. CLAES,
kantoor houdende te 2550 KONTICH,
Mechelsesteenweg 160.

tussenkommende partij :

de gemeente BONHEIDEN,
die woonplaats kiest bij
advocaten P. FLAMEY en P-J. VERVOORT,
kantoor houdende te 2018 ANTWERPEN,
Jan Van Rijswijcklaan 16.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Peter SIMONS en Heidi SMETS op 1 februari 2008 hebben ingediend en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 4 december 2007 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende inwilliging van het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden en bijgevolg, de vernietiging van de beslissing van 10 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij hen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden te Bonheiden, aan de Bruinbeekstraat, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nrs. 299/t, 299/v en 306/n;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 18 april 2008 waarbij de terecht-
zitting bepaald wordt op 23 mei 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat C. SERVAIS, die
verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. CLAES, die verschijnt voor
de verwerende partij, en van advocaat G. VERHELST, die loco advocaten
P. FLAMEY en P.-J. VERVOORT verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelings-
hoofd F. DE BUEL;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging.

Met een verzoekschrift van 12 maart 2008 heeft de gemeente
BONHEIDEN gevraagd om in het administratief kort geding te mogen
tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 10 augustus 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de
verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Bonheiden een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige
vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden”,
op een perceel gelegen aan de Bruinbeekstraat, kadastraal bekend sectie D,
nrs. 299/t, 299/v en 306/n.

2.2. In de bij die aanvraag horende ‘verklarende nota’ wordt, onder meer, gesteld dat “het bouwterrein (...) gelegen (is) in de residentiële woonomgeving van de Bruinbeekstraat”, dat “in het ontwerp van de meergezinswoning (...) rekening (is) gehouden met de relatie met de omgeving”, dat “de privacy van de omwonenden (...) op geen enkele manier geschonden (wordt)” en dat “het grootschalige woonhuis op het tegenoverliggende terrein (...) een tegenpool (vormt) voor het woonvolume in deze aanvraag”.

2.3. Voornoemd terrein is, volgens het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan Mechelen, tot op een diepte van 50 meter vanaf de voorliggende weg gelegen in woongebied en voor het achterliggende deel in bosgebied. Meergenoemd terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

2.4. Tijdens het omtrent voornoemde aanvraag gehouden openbaar onderzoek worden geen bezwaren ingediend.

2.5. Op 19 december 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies uit over de aanvraag. Hierin stelt hij onder meer wat volgt:

“De percelen 1ste afdeling, Sectie D nrs. 229t, 299v en 306n palen aan de rechteroever van de waterloop nr. 2.02.3 ‘Bruinbeek’ van 2/categorie.

De provinciale Dienst Waterbeleid gaf op 08/09/2006 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De voorliggende aanvraag werd reeds op 24/08/2006 aan mij ter advies voorgelegd. De aanvraag betrof met uitzondering van de huidige ontworpen keermuur en de voorziene grondophoging, een identiek ontwerp.

De omgeving wordt gekenmerkt door grote percelen bebouwd met vrijstaande ééngezinswoningen (villa’s). Deze woningen hebben één, maximum twee bouwlagen (zonder een bijkomend volume onder het dak).

De voorgestelde meergezinswoning met vijf woongelegenheden bestaat uit drie bouwlagen onder plat dak. De hoogte van de voorgestelde constructie betreft 8m60.

De bouwdiepte bedraagt op het gelijkvloers 15.7 meter, eerste verdiep 12.20 meter en op het dakverdiepingsplan als dakbasis 8.7 meter.

Door het totaal volume en de architecturale vormgeving bekomt men een gebouw dat zeer monumentaal overkomt. Dit leidt ertoe dat het gebouw, zowel naar volume als voorkomen, een zodanige breuk vormt met de huidige bebouwing waardoor het straatbeeld negatief wordt beïnvloed en de goede plaatselijke ordening in het gebrang wordt gebracht”.

2.6. Bij besluit van 17 januari 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar.

2.7. Bij besluit van 10 mei 2007 willigt de deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep van de verzoekende partijen tegen de voormelde weigeringsbeslissing in en verleent de gevraagde vergunning.

In die beslissing overweegt de deputatie, onder meer, wat volgt:

“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.

De onmiddellijke omgeving laat zich omschrijven als een residentiële buurt met een bouwpatroon dat gekenmerkt wordt door één of twee bouwlagen, onder schuin dak.

De aanvraag kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaard worden”.

2.8. Zowel het college van burgemeester en schepenen als de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stellen tegen het voormelde besluit beroep in bij de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

2.9. In zijn beroep stelt de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar wat volgt:

“Het betreft hier de oprichting van een meergezinswoning met 5 wooneenheden.

Het eigendom is gelegen in een woongebied langs de weg en een diepergelegen bosgebied volgens het vastgestelde gewestplan. Noordelijk bevindt zich een woongebied tot aan de Putsesteenweg (een gewestweg).

Oostelijk bevindt zich aan de overzijde van de straat eveneens een woongebied langs de weg en een diepergelegen landschappelijk waardevol bosgebied.

Zuidelijk bevindt zich een woongebied en woonpark dat wel versnipperd wordt door de aanwezigheid van een landschappelijk waardevol bosgebied, recreatiegebied en natuurgebied.

Oostelijk paalt het aan het bosgebied.

Het eigendom is dus zeker niet gelegen in een homogeen woongebied.

Langs de Putsesteenweg bevindt zich een heterogene bebouwing, voornamelijk bestaande uit ééngezinswoningen.

Van daaruit de Bruinbeekstraat in bevinden zich - op één handelszaak na - ééngezinswoningen hoofdzakelijk in open bebouwing.

Zowel links als rechts van het eigendom en aan de overzijde van de straat situeren zich verkavelingen voor vrijstaande eengezinswoningen volgens de gangbare verkavelingvoorschriften.

De aanvraag betreft een meergezinswoning met 5 woongelegenheden. Ondergronds worden 5 parkeerplaatsen, 5 bergingen en een fietsenstalling voorzien. Gelijkvloers en op de eerste verdieping voorziet men telkens 2 woongelegenheden.

Op de tweede (dak)verdieping wordt één woongelegheden ingericht.

Het eigendom is aan straat 35,74 meter breed, achteraan 32,66 meter.

Het heeft een diepte van ca. 57 meter.

Het gebouw heeft een breedte van de bebouwing 21 meter. Gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 17 meter. De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 12,70 meter met achteraan dakterrassen over het volledige gelijkvloers.

De tweede verdieping wordt opgericht op 1,32 meter uit de voorgevel en heeft een bouwdiepte van 8,70 meter met een dakterras van 2,68 meter diep over de volledige breedte van het gebouw. De constructie zelf wordt iets teruggetrokken van de zijgevels (0,68 van de rechtergevel en 2,17 van de linkergevel) opgericht.

Mijn ongunstig advies was gebaseerd op de omliggende bebouwing met één of maximum twee bouwlagen.

De voorgestelde bebouwing met 3 volwaardige bouwlagen leidt, mede door de breedte en de volledige benutting van de bouwdiepte van 17 meter tot een te grote breuk met de bestaande bebouwing om stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.

De bestendige deputatie verwijst in haar besluit van 10/05/2007 naar haar besluit van 16/05/2006.

Daarin wordt als beoordeling opgegeven: ‘De omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen op ruim bemeten percelen. De woningen hebben maximum twee bouwlagen. Tijdens de hoorzitting heeft de beroeper benadrukt dat in casu geen volwaardige derde bouwlaag wordt voorzien, het gaat om een dakverdieping met een merklijk kleinere oppervlakte dan de overige verdiepingen.’

Allereerst moet opgemerkt worden dat een volume van 8,70 x 18,18 meter, waarin een volwaardige woongelegheden wordt ondergebracht wel degelijk als een volwaardige bouwlaag moet worden beschouwd, ook al is het kleiner dan de onderliggende verdieping.

Daarbij moet ook opgemerkt worden dat niet enkel het dakverdiep, maar het ganse gebouw te monumentaal overkomt in de omgeving. Daarbij is het dakverdiep een beeldbepalend element omdat het zeer duidelijk in het straatbeeld zal aanwezig zijn.

Tijdens een plaatsbezoek werd vastgesteld dat, zoals gesteld in mijn ongunstig advies, de bestaande bebouwing inderdaad veel kleinschaliger is dan het voorliggende project. Daarbij moet worden opgemerkt dat de foto's een vertekend beeld geven van de woning aan de overzijde van de straat (een gebouw met 2 bouwlagen, afgedekt met een licht hellend schilddak). Dit komt in werkelijkheid veel lichter over dan de enigszins monumentale indruk die het op de foto's geeft.

Gelet op de bovenstaande elementen kan enkel besloten worden dat de huidige aanvraag door de schaalbreuk met de bestaande bebouwing de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt en derhalve stedenbouwkundige onaanvaardbaar is”.

2.10. Bij het thans bestreden besluit van 4 december 2007 wiligt de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bonheiden in, en vernietigt

dienvolgens de beslissing van 10 mei 2007 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende toekenning van de stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 5 wooneenheden aan de Bruinbeekstraat te Bonheiden, op een perceel kadastraal bekend sectie D, nrs. 299/t, 299/v en 306/n.

Dit besluit is gemotiveerd als volgt:

“Overwegende dat de voor de beoordeling van deze zaak relevante feiten als volgt kunnen worden samengevat:

1/ De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning met 5 wooneenheden. Het geplande gebouw heeft een breedte van 21.03 meter, een diepte van 17 meter op het gelijkvloers, 12.7 meter op de eerste verdieping en 10 meter op de tweede verdieping, en is afgedekt met een plat dak. De bouwhoogte varieert van 6.25 meter voor het deel met twee bouwlagen tot 8.60 meter voor het gedeelte met een derde bouwlaag en zelfs plaatselijk 9.7 meter (liftkoker). De platte daken van zowel de gelijkvloerse als de eerste verdieping worden integraal ingericht als ruime dakterrassen voor de aanliggende appartementen. De voorziene woondichtheid op het betrokken perceel, namelijk 5 woningen op een oppervlakte van 16.83 are, komt neer op 30 woningen per hectare;

2/ Het perceel is gelegen in een lintvormig woongebied aan de rand van Bonheiden. Achteraan ligt een bosgebied. Het straatbeeld van de voorliggende Bruinbeekstraat wordt hoofdzakelijk bepaald door vrijstaande ééngezinswoningen op vrij ruime, groene percelen. De woondichtheid in deze straat is beperkt tot hooguit 8 woningen per hectare. Bijna alle woningen in deze straat bestaan uit een gelijkvloerse verdieping en een zadeldak. Enkel aan de overzijde van de straat situeert zich een ruime villa met twee verdiepingen en een dak. Het nu voorgestelde gebouw is veel groter, zowel in breedte, diepte als bouwhoogte dan alle woningen in de buurt. Het is duidelijk dat de voorgestelde meergezinswoning een schaalbreuk zou impliceren met alle gebouwen in de omgeving, zowel qua omvang als qua gebruik. Gezien de ligging aan de rand van het woongebied, direct aansluitend bij het aanpalende bosgebied, is het niet aangewezen om op deze locatie aan verdichting of schaalvergroting te doen;

3/ De voorliggende plannen voorzien in het inrichten van telkens twee appartementen op het gelijkvloers en op de eerste verdieping, en nog een bijkomend dakappartement op de tweede verdieping. Achteraan worden de platte daken over de volledige breedte en diepte ingericht als zeer ruime dakterrassen voor de drie bovenste wooneenheden. Het spreekt vanzelf dat dergelijke ruime dakterrassen veelvuldig zullen gebruikt worden door de toekomstige bewoners. Vermits deze terrassen gelegen zijn op een hoogte van 3 meter en van 5.80 meter, volledig achter de achtergevels van de omliggende woningen, zodat er vanaf deze terrassen een ruime inkijk ontstaat op de achtertuinen van de aanpalende woningen, tot zelfs inkijk in de woningen zelf. Dit impliceert een aanzienlijke aantasting van de privacy en het goede woongenot van de omwonenden. Dergelijke last is weliswaar aanvaardbaar in een stedelijke omgeving, maar geenszins in een residentiële woonwijk aan de rand van het woongebied. De ruimtelijke draagkracht van deze omgeving wordt door voorliggende aanvraag dan ook overschreden;

4/ Tijdens de hoorzitting haalde de aanvrager een aantal ‘precedenten’ aan voor voorliggende aanvraag. Hij verwees hierbij enerzijds naar de bestaande villa aan de overzijde van de straat, alsook naar de recent vergunde, nog niet gerealiseerde woning Bruinbeekstraat nr. 22. Anderzijds werd verwezen naar het grote appartementsblok aan het Kerseleersveld, waarvan foto’s werden neergelegd. Wat betreft de beide precedënten aan de overzijde van de

Bruinbeekstraat, kan slechts worden vastgesteld dat het in beide gevallen om vrijstaande ééngezinswoningen gaat, weliswaar vrij ruim in omvang (volume van ongeveer 1.600m³), doch nog steeds aanzienlijk kleiner dan hetgeen momenteel wordt aangevraagd (volume van ruim 2.280m³). Bovendien hebben beide woningen slechts twee bouwlagen, waar het voorliggende project duidelijk 3 volwaardige bouwlagen heeft. Wat betreft de verwijzing naar het project aan (het) Kerseleersveld, kan slechts worden opgemerkt dat genoemd gebouw ruim 500 meter verder gelegen is, temidden in een woongebied centraler in de gemeente, in plaats van het lintvormig woongebied met achterliggend bosgebied waar voorliggende aanvraag gesitueerd is. Het is duidelijk dat de ruimtelijke context van dit laatste precedent alleszins niet vergelijkbaar is met de situatie aan de Bruinbeekstraat, zodat dit argument evenmin kan worden weerhouden. De verwijzingen betreffen met andere woorden geen vergelijkbare precedents.

5/ Aan de linkerzijde wordt het betrokken perceel begrensd door de Bruinbeek, een waterloop van 2^e categorie. Het perceel is tevens gelegen in een risicozone voor overstromingen. Een eerdere aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning op het betrokken perceel werd onder meer geweigerd op basis van een ongunstig advies van de provinciale dienst Waterbeleid, die stelde dat een afstand van 5 meter vanaf de Bruinbeek diende gevrijwaard van alle bebouwing of ophogingen, dat het terrein niet mocht worden opgehoogd en dat ondergrondse garages evenmin aanvaardbaar zijn in een risicozone. Naar aanleiding van voorliggende, tweede aanvraag heeft de provinciale dienst Waterbeleid op 29 augustus 2006 een nieuw advies uitgebracht. Dit advies vermeldt onder meer:

‘1. Gegevens...

2. Wettelijke voorschriften

2.1. Bouwafstanden - erfdienstbaarheden: 5m-zone

Voor de noodzakelijke onderhouds- en ruimingswerken en voor het spreiden van de ruimingsproducten dient langs beide kanten van de waterloop een zone met een breedte van 5 meter landinwaarts, gemeten vanaf de kruin van de waterloop vrij te worden gehouden van voorwerpen, constructies, aanplantingen en gebouwen die de doorgang zouden belemmeren van de machines die bij de werken worden gebruikt...

2.2. Eigendom...

2.3. Machtiging...

3. Evaluatie

3.1. Locatiekeuze.

De percelen zijn gelegen in risicozone volgens de kaarten ‘Risicozones overstromingen’ van het Vlaamse Gewest.

Het perceel is gelegen in woonzone volgens het gewestplan.

Volgens de principes van het integraal waterbeleid dienen de natuurlijke overstromingsgebieden zoveel mogelijk behouden te worden. Waterkritische gebieden (winterbedden, retentiegebieden, infiltratiegebieden, kwelgebieden, beïnvloedingsgebieden,...) moeten in principe hun huidige functie kunnen blijven vervullen en moeten aldus gevrijwaard worden van ophoging en bebouwing.

Het is evenwel vanzelfsprekend dat in de eerste plaats hier die gebieden beschouwd worden die volgens het gewestplan geen bestemming voor wonen, verblijven of industrie hebben en op dit ogenblik hier ook nog niet voor gebruikt worden.

Volgens de aanduiding op het plan zal de woning op een afstand van 5 m vanaf de kruin van de waterloop worden opgericht.

3.2 Randvoorwaarden.

3.2.1. Waterkwantiteit: vasthouden > bergen > afvoeren

... Regenwaterput en infiltratieput zijn voorzien

3.2.2. Riolering: voorkomen > scheiden > zuiveren...

3.2.3. Waterkwaliteit...

3.3. Opmerkingen.

3.3.1. Huidige aanvraag betreft een aanpassing ten opzichte van een vroegere aanvraag waarbij de stedenbouwkundige vergunning geweigerd werd. De aanpassing betreft voornamelijk de bouw van een keermuur op een afstand van 5 meter van de kruin van de waterloop, waarbij het bestaande maaipeil langs de waterloop behouden wordt zodat de bereikbaarheid van de waterloop gegarandeerd wordt.

3.3.2. Volgens de aanduidingen op het plan zijn er nog steeds ondergrondse garages voorzien. De eigenaar dient alle nodige voorzorgsmaatregelen te nemen om waterschade te voorkomen.

4. Advies

Gunstig, mits rekening gehouden wordt met de punten 2.1. tot en met 3.3.2. Voorafgaand aan de uitvoering van buitengewone werken van wijziging aan de waterloop moet machtiging verkregen worden vanwege de deputatie overeenkomstig punt 2.3.';

6/ Uit hogergeciteerd advies van de dienst Waterbeleid, punt 3.1. blijkt duidelijk dat het betrokken perceel in een 'risicozone voor overstromingen' gelegen is, waar ophoging en bebouwing zoveel als mogelijk moet worden vermeden. Voorliggende plannen voorzien echter de oprichting van het gebouw met de vloerpalen van het gelijkvloers op 35 cm boven de as van de voorliggende weg, terwijl het duidelijk is dat het huidige maaiveld beduidend lager ligt dan de weg. Op het terreinprofiel is dan ook duidelijk te zien dat het perceel, over de volledige breedte behalve een strook van 5 meter langs de Bruinbeek, en tot op een diepte van ongeveer 37 meter vanaf de rooilijn, zou worden opgehoogd met 30 à 40 cm. Dit ondanks het feit dat het betrokken bouwperceel momenteel reeds hoger ligt dan alle bouwpercelen rondom, zoals de aanvrager zelf stelt in zijn beroepsschrift. De aanvrager toont overigens ook aan dat de betrokken grond 'perfect droge aspergegrond' is, zodat helemaal niet kan worden ingezien waarom een ophoging noodzakelijk zou zijn. Dergelijke ophoging zorgt er uitsluitend voor dat eventuele wateroverlast integraal wordt afgewenteld op de omliggende percelen. Dit is uiteraard niet aanvaardbaar;

Overwegende dat samenvattend slechts kan worden vastgesteld dat hoewel het oprichten van een meergezinswoning op deze plaats principieel wel mogelijk is, het voorgestelde project veel te grootschalig is in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving; dat een meergezinswoning in deze residentiële omgeving slechts mogelijk is wanneer het uitzicht en volume vergelijkbaar blijven met de omliggende woningen; dat bovendien door het inrichten van grote dakterrassen op de eerste en op de tweede verdieping de privacy en het goede woongenot van de omwonenden in het gedrang komen; dat tenslotte door het ophogen van een groot deel van het perceel de mogelijke waterlast wordt afgewenteld op de aanpalende percelen, wat evenmin aanvaardbaar is; dat met andere woorden het voorgestelde project de ruimtelijke draagkracht van deze omgeving om diverse redenen overschrijdt; dat artikel 19 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen en ontwerp-gewestplannen bepaalt dat slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgegeven wanneer de aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt; dat in voorliggend geval wel degelijk een negatieve impact op de ruimtelijke aanleg van de plaats bestaat; dat in die zin de beslissing van de deputatie de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt, zodat het beroep van zowel de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar als van het college van burgemeester en schepenen moet worden ingewilligd;
(...)"

3. Over de grondvoorwaarden voor de schorsing

3.1. Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.2. Over de aangevoerde middelen

3.2.1. Standpunt van de partijen

3.2.1.1. In een eerste en een derde middel voeren de verzoekende partijen aan wat volgt:

“Eerste middel, genomen uit de schending van artikel 2 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van de artikelen 5 en 19, derde lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (‘Inrichtings-KB’), uit de schending van het KB van 20 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen, uit de schending van artikel 53 §3 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, en uit de schending van het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat de minister het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inwilligt in hoofddeorde omdat ‘hoewel het oprichten van een meergezinswoning op deze plaats principieel wel mogelijk is, het voorgestelde project veel te grootschalig is in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving’.

Terwijl, eerste onderdeel, bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving uitgegaan dient te worden van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

En terwijl moet worden vastgesteld dat de minister zich in het bestreden besluit beperkt tot een bijzonder summiere beschrijving van de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel die naar zijn mening ‘hoofdzakelijk’ wordt bepaald door ‘vrijstaande eengezinswoningen op vrij ruime, groene percelen’.

En terwijl hieruit geenszins kan worden afgeleid dat het beoogde project niet verenigbaar zou zijn met de bestemming woongebied en de onmiddellijke omgeving.

En terwijl de minister in hoofddeorde de vergunning heeft geweigerd wegens beweerde aantasting van de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

En terwijl de minister, oordelend in beroep over de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, zeer zorgvuldig dient te motiveren waarom de

motieven die in een vorige aanleg geleid hebben tot het afleveren van de vergunning, niet bijgetreden kunnen worden (...).

En terwijl de Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen middels het vergunningsbesluit dd. 10 mei 2007 het administratief beroep had ingewilligd dat verzoekers hadden ingesteld, waarin op precieze wijze de redenen waren opgegeven waarom bepaalde aanpassingen aan de vroegere bouwaanvraag waren doorgevoerd, en waarom deze wijzigingen van aard waren om tegemoet te komen aan de opmerkingen geformuleerd door de dienst Waterbeleid.

En terwijl verzoekers n.a.v. de behandeling van de administratieve beroepen van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en het College van Burgemeester en Schepenen op 13 juli 2007 nog een toelichtende nota hebben overgemaakt, waaromtrent de minister in het bestreden besluit met geen woord rept.

En terwijl verzoekers nog de voorzorg hebben genomen de plannen voorafgaandelijk voor te leggen aan hun burens en de aangepaste plannen tevens voorafgaandelijk via hun architect hebben voorgelegd aan de dienst Waterbeleid.

En terwijl de minister deze concrete argumenten en elementen, die steun vinden in het dossier en die rechtstreeks betrekking hebben op de plaatselijke situatie, niet zomaar terzijde kan schuiven omwille van de in het bestreden besluit vertolkte algemene vaststellingen, volgens dewelke het project een 'schaalbreuk' zou teweeg brengen.

En terwijl het bestuur, zelfs wanneer het een constante beleidsvisie inzake de goede ruimtelijke ordening wenst toe te passen bij de beoordeling van bouwaanvragen, deze beleidsvisie steeds dient te toetsen aan de omstandigheden van de concrete casus (...).

En terwijl het weigeringsmotief met betrekking tot de vermeende schaalbreuk des te meer klemmt, nu zich in de onmiddellijke omgeving van het geplande gebouw, zoals overigens ook door de minister wordt bevestigd, meerdere volumineuze woningen bevinden.

En terwijl de minister zich zodoende enkel en alleen baseert op het feit dat de meergezinswoning een derde bouwlaag zal hebben om dan maar te besluiten tot een schaalbreuk.

En terwijl de door de minister geuite bezorgdheid voor de situatie van de naburige eigendommen redelijkerwijze moet geacht worden weggenomen te zijn door het feit dat het openbaar onderzoek geen bezwaarschriften heeft opgeleverd, en dat de betrokken burens bovendien vooraf de plannen hebben kunnen inkijken en hun akkoord hebben betuigd met de ingediende bouwplannen.

En terwijl de minister de bevoegdheid mist om, in naam van de 'goede plaatselijke aanleg', in het algemeen te stellen dat het bouwen op het kwestieuze perceel in casu moet afgekeurd worden, hoewel uit het dossier blijkt dat daarvoor motieven voorhanden zijn die op het eerste gezicht niet onredelijk lijken, doch door de minister onbesproken worden gelaten.

En terwijl in het bestreden besluit helemaal niets terug te vinden is over de argumentatie die verzoekers in de loop van de beroepsprocedure hebben aangebracht en die er onder meer mede toe geleid heeft dat het provinciebestuur de bouwvergunning heeft afgeleverd, meer bepaald met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse.

En terwijl de algemene motieven die geacht worden het bestreden besluit te dragen, derhalve te weinig concreet zijn, en redelijkerwijze niet opwegen tegen de concrete elementen die het verlenen van de vergunning verantwoorden.

En terwijl daarbij moet opgemerkt worden dat noch de onmiddellijke omgeving van het project, noch de omvang van het geplande gebouw zich verzetten tegen de afgifte van de vergunning, nu de omgeving van het perceel moet worden beschouwd als een residentiële villawijk.

En terwijl noch omwille van de totale bebouwde oppervlakte, noch omwille van de aard van de bebouwing, die direct en enkel en alleen is gericht op de woonfunctie, enige verstoring van deze woonfunctie kan worden weerhouden.

En terwijl de bewering dat de omgeving hoofdzakelijk wordt bepaald door vrijstaande eengezinswoningen op vrij ruime groen percelen, niet alleen weinig concreet is, maar tevens bevestigt dat het project van verzoekers daar wel degelijk op zijn plaats is.

En terwijl immers de meergezinswoning, ondanks zijn bouwdiepte, slechts een gedeelte van de perceelsoppervlakte zal in beslag nemen, nu het wordt ingeplant op een terrein van 1.683 m² groot.

En terwijl inderdaad drie bouwlagen worden voorzien, doch waarvan de derde wordt afgewerkt met plat dak, net omwille van het feit om in overeenstemming te zijn met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving.

En terwijl zodoende geenszins uit het bestreden besluit blijkt dat de minister de verenigbaarheid van het project met de residentiële woonomgeving op een ernstige wijze heeft onderzocht.

En terwijl, tweede onderdeel, de motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing moet kunnen steunen op motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn.

En terwijl de minister op grond van artikel 53 §3 coördinatiedecreet en de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet er moet voor zorgen dat deze motieven tot uiting komen in de beslissing zelf.

En terwijl de opgegeven motieven verder afdoende, pertinent en draagkrachtig moeten zijn.

En terwijl dit des te meer geldt gelet op de discretionaire bevoegdheid waarover de minister beschikt om de vergunning al dan niet toe te staan.

En terwijl de motivering waarom iets stedenbouwkundig verenigbaar of onverenigbaar is met een bepaalde omgeving of de goede plaatselijke aanleg niet verstoort, per definitie een beoordeling in feit is, zodat de Raad van State in de mogelijkheid moet zijn om al de feitelijke gegevens die de beslissing kunnen verantwoorden hierin ook aan te treffen (...).

En terwijl de minister nalaat om in concreto aan te tonen welke ‘dominante’ kenmerken het geplande project zou vertonen opdat dit werkelijk een ‘schaalbreuk’ met de andere aanwezige bebouwing zou veroorzaken, hetgeen een duidelijk schending inhoudt van de formele motiveringsplicht.

En terwijl de minister zijn beslissing slechts met stijlformules (...) tracht te motiveren.

En terwijl, derde onderdeel, het zorgvuldigheidsbeginsel inhoudt dat de overheid bij het nemen van haar beslissing zich behoorlijk dient voor te bereiden en te informeren, o.a. door het voeren van een voldoende onderzoek naar de feiten en de afweging van de gevolgen ervan (...).

En terwijl het redelijkheidsbeginsel stelt dat de overheid niet kennelijk onredelijk mag optreden (...).

En terwijl in casu vast staat dat de minister zich onvoldoende heeft voorbereid bij het nemen van zijn beslissing, in die zin dat hij een onvoldoende onderzoek heeft gevoerd naar de feiten of deze foutief heeft beoordeeld.

En terwijl de minister zo ten onrechte stelt dat het project de privacy van de omwonenden zou verstoren, terwijl de plannen van het gebouw net in een aantal maatregelen hebben voorzien, zoals het niet voorzien van zijramen in de bovenste verdieping teneinde inkijk te vermijden.

En terwijl ook de stelling dat de voorgestelde meergezinswoning een stijlbreuk zou impliceren, op een onvoldoende onderzoek van de concrete situatie duidt.

(...)

Derde middel, genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de gecoördineerde Grondwet, en uit de schending van het redelijkheids- en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Doordat middels het bestreden besluit de vergunning wordt geweigerd omdat het voorgestelde project veel te grootschalig zou zijn in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving.

Terwijl uit het karakter van de onmiddellijke omgeving van het perceel van verzoekers, alsmede uit de vaststellingen door het provinciebestuur en het College van Burgemeester en Schepenen gedaan en het gebrek aan enig bezwaar of opmerking vanwege de omwonenden tijdens het openbaar onderzoek, blijkt dat de minister onterecht stelt dat de vergunning een schaalvergroting zou inhouden of het goede woongenot van de omwonenden in gevaar zou brengen.

En terwijl immers de minister zelf vaststelt dat er zich in het woongebied in casu verschillende woningen bevinden die moeten worden beschouwd als zijnde 'vrij ruim in omvang' en met als enige verschil dat deze twee bouwlagen kennen en het project van verzoekers drie bouwlagen.

En terwijl de overheid de plicht heeft om in het kader van de in het middel aangehaalde wettelijke bepalingen en algemene beginselen van behoorlijk bestuur vergelijkbare situaties op een vergelijkbare wijze te behandelen.

En terwijl de minister, door enerzijds te verwijzen naar de aanwezige bebouwing in de onmiddellijke omgeving, en anderzijds te stellen dat de aanwezigheid van het project een schaalbreuk zou betekenen en niet kan worden vergund, de in het middel aangehaalde bepalingen heeft geschonden.

En terwijl immers nergens in het bestreden besluit wordt gemotiveerd waarom deze andere woningen wél werden vergund, en de meergezinswoning van verzoekers hiervoor niet in aanmerking komt".

3.2.1.2. In haar nota met opmerkingen antwoordt de verwerende partij:

"Betreffende het eerste middel genomen uit de schending van artikel 2 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van de artikelen 5 en 19, derde lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen ('Inrichtings-KB'), uit de schending van het KB van 20 september 1977 houdende vaststelling van het gewestplan Mechelen, uit de schending van artikel 53 §3 van het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, en uit de schending van het redelijkheids-, het zorgvuldigheids- en het rechtszekerheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur, 'doordat de minister het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar inwilligt in hoofddeorde omdat 'hoewel het oprichten van een meergezinswoning op deze plaats principieel wel mogelijk is, het voorgestelde project veel te grootschalig is in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving'.

Het betreft een weigering van de vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning niet 5 wooneenheden/woongelegenheden en ondergrondse garages aan de Bruinbeekstraat te Bonheiden, kadastraal bekend afdeling 1, sectie D, nrs. 0299T, 0299V, 0306N;

De grond is volgens het gewestplan Turnhout, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 september 1977, voor de eerste 50 meter vanaf de voorliggende weg (= in functie van de Bruinbeekstraat) gelegen in een woongebied en voor het achterliggende deel (= dieperliggend) in bosgebied;

Overeenkomstig artikel 5 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de

gewestplannen zijn de woongebieden 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;

Overeenkomstig artikel 12 van hetzelfde koninklijk besluit zijn de bosgebieden alsmede de beboste of de te bebossen gebieden bestemd voor het bosbedrijf; in dergelijke gebieden zijn enkel gebouwen noodzakelijk voor de exploitatie van en het toezicht op de bossen, evenals jagers- en vissershutten toegelaten op voorwaarde dat deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk;

Kwestieuze grond 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 enig gedetailleerd ordeningsplan diende de vergunningverlenende overheid de voorliggende vraag te evalueren aan de hand van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het vigerend gewestplan;

In tegenstelling tot wat verzoekende partijen beweren wordt in de bestreden beslissing wel degelijk zeer gedetailleerd een weergave gedaan van de in casu relevante feiten:

(...)

Uit dit alles blijkt dat de minister zich geenszins beperkt heeft tot een 'bijzonder summiere beschrijving van de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel'; Het zijn juist verzoekende partijen die zich bezondigen aan dit euvel nu zij in hoofdzaak (vruchteloos: zie hierboven) trachten vooral een referentiepunt te vinden in een overliggend gebouw;

Dat er door de omwonenden geen bezwaren werden geuit is uiteraard niet relevant;

Rekening houdend met deze feitelijke vaststellingen kon terecht slechts worden vastgesteld dat hoewel het oprichten van een meergezinswoning op deze plaats principieel wel mogelijk is, het voorgestelde project veel te grootschalig is in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving; een meergezinswoning in deze residentiële omgeving is slechts mogelijk wanneer het uitzicht en volume vergelijkbaar blijven met de omliggende woningen; bovendien komen door het inrichten van grote dakterrassen op de eerste en op de tweede verdieping de privacy en het goede woongenot van de omwonenden in het gedrang; met andere woorden het voorgestelde project overschrijdt de ruimtelijke draagkracht van deze omgeving; artikel 19 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen en ontwerpgewestplannen bepaalt dat slechts een stedenbouwkundige vergunning kan worden afgegeven wanneer de aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt; welnu, in voorliggend geval bestaat er wel degelijk een negatieve impact op de ruimtelijke aanleg van de plaats;

Volledigheidshalve kan verwezen worden naar hetgeen betreffende dit alles werd uiteengezet in het beroep van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar tegen de beslissing van de Bestendige Deputatie:

(...)

Er is geen sprake van enige schending van het motiverings-, het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, noch van wel(k) ander beginsel van behoorlijk bestuur dan ook;

Het middel is niet ernstig en niet gegrond;

(...)

M.b.t. het derde middel genomen uit de schending van de artikelen 10 en 11 van de gecoördineerde Grondwet, en uit de schending van het redelijkheids- en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur ‘doordat middels het bestreden besluit de vergunning wordt geweigerd omdat het voorgestelde project veel te grootschalig zou zijn in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving’;

Dit derde middel is in wezen een herhaling van het eerste middel;

Ter beantwoording ervan dient dan ook verwezen te worden naar hetgeen werd geantwoord n.a.v. het eerste middel;

Dit derde middel is niet ernstig en ongegrond”.

3.2.1.3. De tussenkommende partij beantwoordt deze middelen als volgt:

“15. Voorafgaandelijk dient opgemerkt te worden dat de Minister het vergunningsbesluit van de Bestendige Deputatie heeft vernietigd en heeft besloten tot de weigering van de vergunning omdat het voorgestelde project om diverse redenen de ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschrijdt:

- het project is veel te grootschalig in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving; het uitzicht en volume is niet vergelijkbaar met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving;

- door het inrichten van grote dakterrassen op de eerste en de tweede verdieping komt de privacy en het woongenot van de omwonenden in het gedrang;

- door het ophogen van een groot deel van het perceel wordt de mogelijke wateroverlast afgewenteld op de aanpalende percelen wat niet aanvaardbaar is.

Zodoende werd zowel het beroep van de GSA (dat vooral gegrond is op de strijdigheid met de goede plaatselijke ordening) als het beroep van het Schepencollege van de gemeente Bonheiden (betreffende de watertoets) ingewilligd.

Zoals gezegd is het administratief beroep van de gemeente Bonheiden ingegeven vanuit de bekommernis dat door de ophoging de wateroverlast wordt afgewenteld op de aanpalende percelen, en niet zozeer omwille van een schaalbreuk met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving en/of privacyaspecten.

Zoals verder zal worden uiteengezet bij de bespreking van het tweede middel heeft de Minister zeer terecht geoordeeld dat door de voorziene ophoging de gebeurlijke wateroverlast zou worden afgewenteld op de aanpalende percelen, hetgeen onaanvaardbaar is. Dit motief is in rechte en in feite aanvaardbaar en volstaat om de weigering van de vergunning te dragen.

16. Om deze redenen zal verzoekende partij tot tussenkomst zich beperken tot de volgende observaties ter hoogte van het eerste middel.

Vastgesteld moet worden dat ten gevolge van de devolutieve werking van het administratief beroep de Minister gevat is om zich uit te spreken over de bouwaanvraag in kwestie. De Minister beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid ter zake. De Raad van State kan zich niet in de plaats stellen van de Minister als vergunningverlenende overheid. De Raad van State beschikt slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid. Hij vermag na te gaan of de Minister is uitgegaan van correcte feitelijke gegevens en op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

Verzoekende partijen tonen niet aan dat de Minister zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid is te buiten gegaan door de aanvraag te weigeren mede omwille van de strijdigheid met de goede plaatselijke ordening. Verzoekende partijen tonen niet aan dat de Minister is uitgegaan van verkeerde feitelijke gegevens. De Minister heeft overwogen dat het straatbeeld

voornamelijk bepaald wordt door vrijstaande ééngezinswoningen, hetgeen niet ernstig wordt tegengesproken wordt door verzoekende partijen nu zij op blz. 11 van hun verzoekschrift stellen dat de omgeving van het perceel beschouwd moet worden als een 'residentiële villawijk' en nu in de door hen gevoegde fotoreportage enkel ééngezinswoningen voorkomen (...). De Minister heeft tevens overwogen dat bijna alle woningen in de straat bestaan uit een gelijkvloerse verdieping met zadeldak, en dat enkel aan de overzijde van de straat zich een ruime villa situeert met twee verdiepingen en een dak, terwijl het voorziene project duidelijk drie volwaardige bouwlagen telt met een plat dak. Ook dit gegeven wordt door verzoekende partijen niet ernstig ontkend; de woningen gefotografeerd in de fotoreportage tellen één hoogstens twee bouwlagen met zadeldak, maar dus geen drie volwaardige bouwlagen onder plat dak.

De bewering dat de Minister niet (afdoende) zou zijn ingegaan op de argumentatie die verzoekende partijen op de hoorzitting naar voren hebben gebracht, kan niet begrepen worden. De Minister is in zijn besluit uitdrukkelijk ingegaan op de 'precedenten' die verzoekende partijen hebben voorgelegd op de hoorzitting, in het bijzonder het project aan (het) Kerseleersveld. De Minister heeft op grond van zijn discretionaire bevoegdheid geoordeeld dat voornoemd gebouw ruim 500 meter verder gelegen is temidden van een woongebied centraler in de gemeente, hetgeen in lijn ligt met de gekende rechtspraak van de Raad van State volgens dewelke bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening aan de bebouwing in de ruimere omgeving geen doorslaggevende rol mag worden toegedicht ten nadele van bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...).

Verzoekende partijen maken dus niet aannemelijk dat de Minister zich gebaseerd heeft op foutieve gegevens of in alle redelijkheid op grond van die gegevens niet tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Het eerste middel is niet ernstig en niet gegrond. Minstens kan het eerste middel niet leiden tot de schorsing en/of nietigverklaring van het bestreden besluit aangezien dit tevens wordt gedragen door een ander draagkrachtig weigeringsmotief met betrekking tot de waterhuishouding (...).

(...)

Zoals hoger gesteld is het motief betreffende de waterhuishouding - dat in het beroep van de gemeente Bonheiden uitdrukkelijk was ingeroepen - in rechte en in feite aanvaardbaar en volstaat dit om het bestreden weigeringsbesluit te dragen. Het derde middel betreffende de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening kan dus niet tot de nietigverklaring van het bestreden besluit leiden.

26. Daarenboven moet opgemerkt worden dat ingevolge de devolutieve werking van het hoger beroep de Minister zich diende te buigen over de aanvraag en dat hij te dien einde beschikt over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid.

De Raad van State beschikt enkel over een marginale toetsingsbevoegdheid. Zoals aangetoond in het eerste middel kunnen verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de beoordeling van de Minister aangaande de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.

27. Een schending van artikel 10 en 11 van de Grondwet en het gelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur door de Minister is evenmin aangetoond door verzoekende partijen.

In het algemeen moet gesteld worden dat het gelijkheidsbeginsel een zeer beperkte rol speelt in het stedenbouwcontentieux voor de Raad van State en als juridisch instrument weinig effect kan sorteren in stedenbouwzaken. De vergunningverlenende overheid moet immers steeds elke aanvraag afzonderlijk in concreto onderzoeken op haar merites. Zij beschikt hierbij over een ruime appreciatiemarge die enkel door de rechter kan gesanctioneerd worden ingeval

van kennelijke onredelijkheid. Het grootste probleempunt voor de toepassing van het gelijkheidsbeginsel in stedenbouw is de voorwaarde van de vergelijkbaarheidstoets: een verzoeker moet kunnen aantonen dat het bestuur in gelijkaardige omstandigheden aan anderen de vergunning heeft afgeleverd die aan hem werd geweigerd, hetgeen uiteraard zeer moeilijk is (...).

Ook in onderhavig geval moet vastgesteld worden dat verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de Minister bij de behandeling van de bouwaanvraag in graad van beroep zijn discretionaire bevoegdheid te buiten is gegaan en op discriminatoire wijze de vergunning heeft geweigerd. De Minister heeft binnen zijn discretionaire bevoegdheid kunnen beslissen dat er een differentiatie moet worden gemaakt tussen enerzijds de bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaande uit ééngezinswoningen (zij het vrij ruim in omvang) met één of maximaal twee bouwlagen onder zadeldak, en anderzijds het project bestaande uit een meergezinswoning voor vijf appartementen met ondergrondse garage met 3 volwaardige bouwlagen onder plat dak. Door deze differentiatie te maken heeft de Minister het gelijkheidsbeginsel niet geschonden aangezien de door verzoekende partijen aangehaalde bebouwing vanuit stedenbouwkundig oogpunt helemaal niet vergelijkbaar is met het project in kwestie (meergezinswoning versus ééngezinswoning, 3 volwaardige bouwlagen versus 1 maximaal 2 bouwlagen, plat dak versus zadeldak, ...). Verzoekende partijen bevinden zich geenszins in een vergelijkbare situatie, zodat er ook geen verplichting bestaat om de genoemde situaties op dezelfde wijze te behandelen”.

3.2.1.4. Onderzoek van de ernst van de middelen

3.2.1.4.1. In het door het met het onderzoek van de zaak gelaste lid van het auditoraat opgemaakte verslag wordt met betrekking tot het eerste en het derde middel, evenals het tweede middel van het verzoekschrift, gesteld wat volgt:

“Vooreerst dient aangestipt dat de verwerende partij, wanneer zij op grond van artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, in beroep uitspraak doet over een bouwaanvraag, optreedt, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur; dat hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden; dat het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, zij al dan niet is verantwoord.

Vervolgens dient opgemerkt dat, in het raam van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, het enkele feit dat er tijdens het openbaar onderzoek omtrent een bouwaanvraag geen bezwaren werden ingediend of dat ‘de betrokken bureaus hun akkoord hebben betuigd met de ingediende bouwplannen’ niet ter zake doet.

Na een gedetailleerde beschrijving van verzoekers’ bouwaanvraag, waarbij wordt vastgesteld dat ‘de voorziene woondichtheid op het betrokken perceel, namelijk 5 woningen op een oppervlakte van 16.83 are, neer komt op 30 woningen per hectare’, stelt de bestreden beslissing, wat volgt:

‘2/ Het perceel is gelegen in een lintvormig woongebied aan de rand van Bonheiden. Achteraan ligt een bosgebied. Het straatbeeld van de voorliggende Bruinbeekstraat wordt hoofdzakelijk bepaald door vrijstaande ééngezinswoningen op vrij ruime, groene percelen.

De woondichtheid in deze straat is beperkt tot hooguit 8 woningen per hectare. Bijna alle woningen in deze straat bestaan uit een gelijkvloerse

verdieping en een zadeldak. Enkel aan de overzijde van de straat situeert zich een ruime villa met twee verdiepingen en een dak. Het nu voorgestelde gebouw is veel groter, zowel in breedte, bouwdiepte als bouwhoogte dan alle woningen in de buurt'.

Die beschrijving van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving mag dan al wel summier zijn, ze is alleszins adequater, duidelijker en nauwkeuriger dan de door de bestendige deputatie gegeven omschrijving [welke immers niet meer stelde dan dat 'de onmiddellijke omgeving zich laat omschrijven als een residentiële buurt met een bouwpatroon dat gekenmerkt wordt door één of twee bouwlagen, onder schuin dak' en daaruit, simpelweg besloot dat 'de aanvraag uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kan aanvaard worden'] én ze wordt, als zodanig, overigens niet in vraag gesteld door verzoekers.

Op grond daarvan wordt, in de bestreden beslissing, vastgesteld dat 'het duidelijk is dat de voorgestelde meergezinswoning een schaalbreuk zou impliceren met alle gebouwen in de omgeving, zowel qua omvang als gebruik. Gezien de ligging aan de rand van het woongebied, direct aansluitend bij het aanpalende bosgebied, is het niet aangewezen om op deze locatie aan verdichting of schaalvergroting te doen'.

Die vastgestelde schaalbreuk en de daaruit volgende beoordeling worden door verzoekers, als zo danig, evenmin in vraag gesteld.

Wel stellen verzoekers, evenwel ten onrechte, dat 'de minister zich zodoende enkel en alleen baseert op het feit dat de meergezinswoning een derde bouwlaag zal hebben' en dat 'de minister nalaat om in concreto aan te tonen welke 'dominante' kenmerken het geplande project zou vertonen opdat dit werkelijk een 'schaalbreuk' met de andere aanwezige bebouwing zou veroorzaken'.

Immers die schaalbreuk blijkt, volgens de bestreden beslissing, niet enkel een gevolg te zijn van een derde verdieping, doch wel van de 'omvang en gebruik' van verzoekers' project, waarvan, zoals reeds gesteld, in de bestreden beslissing een gedetailleerde beschrijving wordt weergegeven en waarvan gesteld wordt dat het 'veel groter, zowel in breedte, bouwdiepte als bouwhoogte is dan alle woningen in de buurt', daaronder begrepen ook 'de aan de overzijde van de straat' gelegen 'ruime villa met twee verdiepingen en een dak'.

Daarbij dient aangestipt dat verzoekers, blijkens, de bij die aanvraag horende 'verklarende nota', zelf gesteld hebben 'het grootschalige woonhuis op het tegenoverliggende terrein een tegenpool vormt voor het woonvolume in deze aanvraag' en dus zelf erkennen dat hun bouwproject niet bepaald een stulpje betreft.

Wat betreft voornoemde villa, -door verzoekers aangemerkt als een 'grootschalige woonhuis'-, alsook de recent vergunde, nog niet gerealiseerde woning Bruinbeekstraat 22, -precedenten waarnaar verzoekers tijdens de hoorzitting hebben verwezen [van een derde, door verzoekers aangevoerd, precedent stelt de bestreden beslissing dat 'genoemd huis ruim 500 meter verder gelegen is, temidden in een woongebied centraler in de gemeente, in plaats van het lintvormig woongebied met achterliggend bosgebied waar voorliggende aan vraag gesitueerd is' en dat 'het duidelijk is dat de ruimtelijke context van dit laatste precedent alleszins niet vergelijkbaar is met de situatie aan de Bruinbeekstraat, zodat dit argument evenmin kan worden weerhouden'. Ook die vaststelling wordt door verzoekers niet betwist.] -, kan overigens aangestipt dat de bestreden beslissing, ten deze, vaststelt, -vaststelling die door verzoekers evenmin in vraag wordt gesteld-, dat 'het in beide gevallen om vrijstaande ééngezinswoningen gaat, weliswaar vrij ruim in omvang (volume van ongeveer 1.600m³), doch nog steeds aanzienlijk kleiner dan hetgeen momenteel wordt aangevraagd (volume van ruim 2.800m³)'.

Als besluit stelt de bestreden beslissing dan ook, ons inziens, niet ten onrechte, dat 'kan worden vastgesteld dat hoewel het oprichten van een

meergezinswoning op deze plaats principieel wel mogelijk is, het voorgestelde project veel te grootschalig is in vergelijking met de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving; dat een meergezinswoning in deze residentiële omgeving slechts mogelijk is wanneer het uitzicht en volume vergelijkbaar blijven met de omliggende woningen' ... 'dat in voorliggend geval wel degelijk een negatieve impact op de ruimtelijke aanleg van de plaats bestaat; dat in die zin de beslissing van de deputatie de goede plaatselijke ordening in het gedrang brengt, zodat het beroep van zowel de gemachtigde ambtenaar als van het college van burgemeester en schepenen moet worden ingewilligd'.

In de gegeven omstandigheden zijn wij dan ook van oordeel dat de, in het eerste middel aangevoerde rechtmatigheidsbezwaren tegen het, op de goede ruimtelijke ordening gesteunde, weigeringsmotief niet opgaan.

Van een schending van de artikelen 10 en 11 van de gecoördineerde Grondwet en van de schending van het redelijkheids- en gelijkheidsbeginsel (derde middel) kan, mede gelet op het feit dat verzoekers, ten deze, dezelfde argumenten aanvoeren als aangevoerd in het eerste middel, dan ook geen sprake zijn.

Vermits het, op de goede ruimtelijke ordening gesteunde, weigeringsmotief volstaat om de bestreden beslissing te gronden, volgt daaruit dat de eventuele gegrondheid van verzoekers bezwaren gericht tegen de, in de bestreden beslissing vervatte, bijkomende weigeringsmotieven [m.n. de aantasting van de privacy en het goede woongenot van de omwonenden (derde onderdeel van het eerste middel) en het afwentelen van van de mogelijke wateroverlast op de aanpalende percelen (tweede middel).] niet tot de vernietiging en dus ook niet tot schorsing van de bestreden beslissing kunnen leiden.

Uit het een en ander volgt dat de aangevoerde middelen niet beantwoorden aan de door artikel 17 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State gestelde vereisten”.

3.2.1.4.2. Ter terechtzitting worden door de verzoekende partijen geen afdoende argumenten bijgebracht ter weerlegging van het in het voormeld auditorsverslag ingenomen standpunt en de conclusie met betrekking tot de ernst van de aangevoerde middelen.

Om de in dat verslag uiteengezette redenen, welke de Raad van State tot de zijne maakt, dient te worden besloten dat niet is voldaan aan één van de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente BONHEIDEN in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op acht oktober 2008, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

J. BOVIN.