

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VOORZITTER VAN DE Xe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 199.185 van 22 december 2009  
in de zaak A. 193.853/X-14.358.**

In zake:

1. André VAN WAES
  2. Kristin DANIËLS
- bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Philippe Van Wesemael  
kantoor houdend te 1050 BRUSSEL  
Louizalaan 137, bus 1  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Johan Claes  
kantoor houdend te 2550 KONTICH  
Mechelsesteenweg 160  
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Willem Slosse  
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN  
Brusselstraat 59  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partijen:

1. de gemeente SCHOTEN  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Yves Loix  
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN  
Mechelsesteenweg 27  
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. de n.v. VERGIMMO  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Christophe Dael  
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN  
Amerikalei 122, bus 14  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van de vordering*

1. De vordering, ingesteld op 3 september 2009, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van:

1. het besluit van 1 juli 2009 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten, en waarbij wordt vastgesteld dat de beslissing van 22 december 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen houdende toekenning aan de n.v. VERGIMMO van de vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Schoten, Schotenhofdreef, kadastraal bekend sectie D, nrs. 256/e5, b6, d5, z5 en b5, haar rechtskracht herneemt,
2. het besluit van 22 december 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de vergunning is verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Schoten, Schotenhofdreef, kadastraal bekend sectie D, nrs. 256/e5, b6, d5, z5 en b5.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

2. De verwerende partijen hebben een nota ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 20 november 2009.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe Van Wesemael, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Anneleen Claes, die loco advocaat Johan Claes verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Willem Slosse, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, advocaat Floris Sebreghts, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Christophe Dael, die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

### *III. Tussenkomen*

3. Met een op 13 oktober 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de gemeente SCHOTEN om in het geding te mogen tussenkomen.

Met een op 18 september 2009 ter post aangetekend verzoekschrift vraagt de n.v. VERGIMMO om in het geding te mogen tussenkomen.

Er is grond om deze verzoeken in te willigen, wat betreft het administratief kort geding.

### *IV. Feiten*

4. Op 3 december 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor het “bouwen van een meergezinswoning” op een perceel gelegen op de hoek van de Heikantstraat en de Schotenhofdreef te Schoten, kadastraal bekend sectie D, nrs. 256/e5, 256/b6, 256/d5, 256/z5 en 256/b5.

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

5. De woning van de verzoekende partijen, die is gelegen aan de Heikantstraat 126 te Schoten, paalt aan het bouwperceel.

6. Tijdens het openbaar onderzoek dat over de aanvraag wordt gehouden, worden zes bezwaarschriften ingediend.

Eén van die bezwaarschriften wordt door de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies van 1 juli 2005 als volgt samengevat en beoordeeld:

“5) Het bouwproject is te grootschalig naar draagkracht voor de omgeving: Het ontwerp wijkt af t.o.v. voor de omgeving geldende principes van ruimtelijk

ordering en bouwvoorschriften. Een gebouw met 4 bouwlagen komt in de onmiddellijke omgeving niet voor (enkel 2 of 3 bouwlagen). Hetzelfde geldt voor het voorzien van een plat dak. In de omgeving komen voornamelijk woningen met hellend dak voor. Een juiste inpassing in het specifieke karakter van de omgeving is noodzakelijk (gebouw met max. 2 bouwlagen en een hellend dak) Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte van 17m voorgesteld terwijl normaliter voor dergelijke constructies een bouwdiepte van max. 15m wordt toegelaten. Dit heeft als gevolg dat de omwoners uitkijken op een blinder gevel en een beperking van zonlicht en lucht verkrijgen. De resterende open ruimte achter het appartementsgebouw wordt ingeperkt met verlies van groen. Wij vragen nadrukkelijk het schrappen van de vierde bouwlaag en het oprichten van een gebouw met max. 2 bouwlagen en hellend dak. Het project is te grootschalig en zal de leefbaarheid en het bestaande landschap ingrijpend en blijvend aantasten. Op beide percelen is telkens plaats voor 1 villa-woning, aansluitend bij het karakter van de streek.

5) Het klopt dat in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen met 4 bouwlagen voorkomen.

Wel zijn volgende appartementsgebouwen in de omgeving recentelijk gebouwd of vergund:

hoekperceel Fluitbergstraat - Zaatstraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak in de Fluitbergstraat en appartementsgebouw 4 bouwlagen + plat dak in de Zaatstraat (gericht naar het kanaal) Deze zijde van het kanaal sluit ruimtelijk wel meer aan het centrum van Schoten.

hoekperceel Zaatstraat - Zandstappenstraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 2 bouwlagen + hellend dak (dakvolum wordt benut ivf volwaardige woongelegenheden /verdoken 3 bouwlagen).

hoekperceel Lossingstraat - Heikantstraat (tegenover perceel): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak.

Gelet op de locatie van het perceel aan de Kempische vaart en de recente stedenbouwkundige ontwikkeling aan de Kempische vaart, is het toegelaten van een appartementsgebouw op het huidig voorliggende perceel ruimtelijk verdedigbaar. Het aldaar stedenbouwkundig aanvaardbare volume (vierde achteruitspringende bouwlaag) is mogelijks voor discussie vatbaar. (hoekaccent al dan niet). Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van Kempische vaart. De ruimere woonomgeving wordt hier gekenmerkt door een gesloten en gegroepeerde bebouwingd langs de Heikantstraat. De achterliggende straten zijn eerder geëvolueerd naar rustige woonstraten met vrijstaande ééngezinswoningen (woonparkgebied). Een hoekafwerking naar de Schotenhofdreef toe is stedenbouwkundig te verkiezen. Gelet op de beperkte wegbreedte van de Schotenhofdreef, de inplanting van de woning aan de overzijde (praktisch op openbaar domein), en dat de rest van het straatbeeld bepaald wordt door gegroepeerde ééngezinswoningen ( 2 bouwlagen + hellend dak + diepe voortuinen), is een afbouw van het volume van het appartementsgebouw in de Schotenhofdreef evengoed stedenbouwkundig verdedigbaar. Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond”,

waarop de gemachtigde ambtenaar stelt wat volgt:

“Het college heeft ter zake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Deze stelling kan bijgetreden worden. Er moet gedeeltelijk op de bezwaren worden ingegaan.

De gemeente heeft extra gegevens aan het dossier toegevoegd (extra foto's) zodat een ruimer beeld van de omgeving wordt verkregen. Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Aan deze zijde van het kanaal zijn hoofdzakelijk gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak) terug te vinden. Enkel aan de overzijde van het te bebouwen perceel is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen + plat dak terug te vinden. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van de Kempische vaart (meerdere appartementsgebouwen). Gelet op deze ruimtelijke kenmerkingen van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. 3 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang".

7. Bij besluit van 12 juli 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.
8. Op 23 augustus 2005 stelt de tweede tussenkomende partij beroep in tegen het voormelde weigeringsbesluit bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.
9. Bij besluit van 22 december 2005 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen het beroep in en wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend.
10. Op 10 februari 2006 stelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten bij de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening beroep in tegen het voormelde inwilligingsbesluit van de bestendige deputatie.
11. Bij besluit van 18 februari 2008 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verworpen.
12. Bij arrest nr. 187.173 van 20 oktober 2008 is het voormelde ministerieel besluit ten verzoeken van de huidige verzoekende partijen vernietigd op grond van het ambtshalve aangevoerde middel dat de betrokken minister zich had uitgesproken over de gegrondheid van het administratief beroep, zonder voorafgaandelijk de ontvankelijkheid van dat beroep te hebben onderzocht, stellende dat hij hierover "onmogelijk uitsluitsel" kon geven.

13. Opnieuw beslissend over het beroep, wordt bij het eerste bestreden besluit van 1 juli 2009 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten onontvankelijk verklaard.

#### *V. Ontvankelijkheid van de vordering*

14. De eerste verwerende partij werpt een exceptie van niet ontvankelijkheid op wegens “afwezigheid van vereiste belang”. Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“Verzoekers dienen blijk te geven van een rechtstreeks belang, d.w.z. dat een eventuele vernietiging / schorsing van de bestreden beslissing enig voordeel moet leveren;

Het belang fungeert als één van de ontvankelijkheidsvoorwaarden en raakt de openbare orde (...);

Enerzijds dienen verzoekers door de bestreden beslissing een persoonlijk, rechtstreeks, zeker, actueel nadeel te lijden;

Anderzijds moet de eventueel tussen te komen schorsing / nietigverklaring van de beslissing aan de verzoekers een direct en persoonlijk voordeel verschaffen, m.a.w. een nuttig effect ressorteren;

In casu kan een schorsing / vernietiging door uw Raad geen enkel nuttig effect ressorteren noch een direct en persoonlijk voordeel verschaffen;

In deze dient er op gewezen te worden dat zelfs indien Uw Raad in het onmogelijke geval de aangevochten beslissing van de Vlaamse Minister vernietigt, de Vlaamse Minister zich reeds in zijn besluit van 18 februari 2008 heeft uitgesproken over de gegrondheid van het beroep, met name door het beroep af te wijzen als ongegrond;

Het door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten ingestelde beroep werd namelijk afgewezen als ongegrond;

Verzoekende partijen geven dan ook geen blijk van een vereist belang tot het instellen van deze procedure”.

15. De tweede tussenkomende partij werpt een in identieke bewoordingen geformuleerde exceptie van niet ontvankelijkheid op.

16. De tweede verwerende partij werpt op dat de vordering niet ontvankelijk is wegens laattijdigheid. Zij zet deze exceptie uiteen als volgt:

“Verzoekende partijen stellen dat zij tegen de beslissing van de Deputatie van de Provincie Antwerpen dd. 22 december 2005 nog beroep kunnen aantekenen bij de Raad van State omwille van het feit dat de beroepstermijn is gestuit tot op het moment dat de verzoekers een voldoende kennis hebben kunnen nemen van het bestaan, de aard en de draagwijdte van het in graad van administratief beroep genomen Ministerieel Besluit.

De regelgeving (met name art. 53 § 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996) organiseert voor

verzoekende partijen geen mogelijkheid om beroep aan te tekenen bij de Vlaamse Regering tegen de beslissing van de Deputatie. Wel konden verzoekende partijen binnen een termijn van 60 dagen na de feitelijke kennisname, beroep aantekenen bij de Raad van State. Dit is echter niet gebeurd.

De stelling van verzoekende partijen dat deze beroepstermijn gestuit zou zijn tot op het moment dat de Minister een beslissing had genomen betreffende het beroep dat bij hem werd ingesteld door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten, is niet valabel.

De regelgeving voorziet nergens in een grondslag waaruit men zou kunnen afleiden dat een beroep dat werd ingesteld door derden, de beroepstermijn bij de Raad van State voor verzoekende partijen kan stuiten.

Dit wordt overigens in een analoge zaak bevestigd door de Raad van State in een arrest dd. 14 december 2006 (...).

In desbetreffende zaak stelden de respectievelijke verzoekers: ‘dat er geen enkele reden is om te oordelen dat een verzoeker geen voordeel zou kunnen halen uit de stuiting van de verjaringstermijn die het gevolg is van een bezwaar dat uitgaat van een derde indien de toezichthoudende overheid die schorsing of vernietiging integendeel zou weigeren, dat zij het standpunt van de toezichthoudende overheid konden afwachten vooraleer te beslissen al dan niet een beroep tot vernietiging in te dienen’.

De Raad van State zag het anders en stelde dat: ‘bij gebrek aan een eigen bezwaar bij de toezichthoudende overheid, de eerste vier verzoekers zichzelf de mogelijkheid hebben ontzegd om voor de Raad van State te doen gelden dat zij het indienen van hun beroep hebben uitgesteld in de hoop dat de toezichthoudende overheid een gunstige beslissing zou nemen. [...] dat, zoals gezien, de stuitende werking van een bezwaar bij een toezichthoudende overheid een essentieel persoonlijk en betrekkelijk karakter heeft; dat geen gegevens blijken op grond waarvan daar ten deze zou kunnen of moeten worden van afgestapt’.

Ook in de ons voorliggende zaak wensten verzoekende partijen de beslissing van de Minister af te wachten, in de hoop dat deze voor hen gunstig zou uitvallen. Nu dit thans niet het geval is beroept men zich op de stuiting van de beroepstermijn.

Echter, het beroep dat het College van Burgemeester en Schepenen heeft ingesteld bij de Minister, heeft inderdaad een stuitende werking doch deze stuiting heeft ook een essentieel persoonlijk en betrekkelijk karakter. De stuiting geldt dus enkel voor de beroepstermijn waarover het College van Burgemeester en Schepenen beschikken om de zaak voor de Raad van State te brengen en niet voor derden, in casu verzoekende partijen. Ten gevolge hiervan kunnen de verzoekende partijen zich niet op de stuiting van de beroepstermijn bij de Raad van State beroepen en dient men vast te stellen dat de beroepstermijn waarover verzoekende partijen beschikten om de zaak voor de Raad van State te brengen is verstreken.

Dat de vordering dan ook onontvankelijk verklaard moet worden”.

17. Artikel 53, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), bepaalt onder meer:

“Het college van burgemeester en schepenen alsook de gemachtigde ambtenaar kunnen bij de Vlaamse regering in beroep komen binnen dertig dagen na de ontvangst van de beslissing van de bestendige deputatie tot

verlening van een vergunning. Dit beroep, evenals de termijn voor instelling van het beroep, schorst de vergunning. (...)”.

18. Luidens de voormelde bepaling beschikken enkel het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar over de mogelijkheid bij de Vlaamse regering beroep in te stellen tegen een beslissing van de bestendige deputatie waarbij deze een vergunning verleent, zodat alleen deze overheden over de vereiste hoedanigheid beschikken om de nietigverklaring en de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van een ministerieel besluit waarbij een zodanig beroep niet ontvankelijk wordt verklaard.

De vordering is derhalve niet ontvankelijk in zoverre zij is gericht tegen het eerste bestreden besluit.

19. Het voormelde ministerieel besluit van 1 juli 2009 is derhalve definitief geworden. Het niet ontvankelijk verklaren van het beroep van het college van burgemeester en schepenen heeft tot gevolg dat de schorsing van de vergunning wordt opgeheven, en dat, zoals in het bedoelde ministerieel besluit overigens uitdrukkelijk wordt gesteld “de beslissing van 22 december 2005 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, houdende toekenning van een vergunning aan Vergimmo N.V. bijgevolg haar rechtskracht herneemt”.

Voor een derde belanghebbende gaat, aangezien een stedenbouwkundige vergunning niet bekendgemaakt, noch aan derden betekend dient te worden, de in artikel 4 van het besluit van de Regent tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde beroepstermijn in met de dag waarop hij kennis heeft van de vergunning, te dezen van het ministerieel besluit van 1 juli 2009 waarbij het beroep van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk wordt verklaard en het besluit van de bestendige deputatie zijn rechtskracht herneemt.

Er blijkt niet dat de verzoekende partijen meer dan zestig dagen voor het instellen van de vordering kennis hadden van het ministerieel besluit van 1 juli 2009.

De exceptie van laattijdigheid is niet gegrond.

## *VI. Onderzoek van de vordering*

20. Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot de 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 beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

#### *A. Ernst van de middelen*

##### *Eerste middel*

##### *Standpunt van de partijen*

21. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “het beginsel de beslissing te verantwoorden aan de hand van de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening zoals uitdrukkelijk opgenomen in artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en artikel 43 § 2, eerste lid Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, uit de schending van artikel 53 § 3 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 zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur”,

“doordat de Deputatie van de provincieraad van Antwerpen de stedenbouwkundige vergunning verleent tot het oprichten van een appartementsgebouw voor 29 appartementen onder verwijzing naar het feit dat ‘aan de overzijde van het voorliggend project eveneens een appartementsgebouw met drie bouwlagen onder plat dak staat’ en ‘aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - meerdere appartementsgebouwen voorkomen’.

En doordat het provinciebestuur op basis van deze aanwezigheid tot de conclusie komt dat ‘vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening het oprichten van een gebouw met vier bouwlagen aanvaardbaar is binnen de plaatselijke toestand’ en ‘op die manier er een duidelijk accent wordt gelegd op het hoekperceel’.

##### *Toelichting*

##### *1.*

Zoals reeds aangehaald onder de voorgaanden, bestaat voor het gebied, waarin het betrokken project gelegen is, geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het project is evenmin gelegen binnen een vergunde niet vervallen verkaveling.

In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening.

Luidens artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 mag een bouwvergunning slechts worden afgegeven zo de uitvoering van de aangevraagde handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke

ordering, ook al is de aanvraag bestaanbaar met de bestemming volgens het gewestplan.

De vereiste van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening veronderstelt o.m. dat de vergunning moet worden geweigerd indien het te beoordelen project qua omvang, bouwstijl, ligging,... storend is voor de omwonenden van de onmiddellijke omgeving, omdat de normale ongemakken tussen burens zullen worden overschreden, en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden.

De uitdrukkelijke motiveringsplicht inzake de verenigbaarheid van een ontworpen gebouw of andere bouwvergunningsplichtige constructie vereist dan ook dat uitdrukkelijk wordt gemotiveerd of en hoe dit ontwerp qua ruimtelijke ordening concreet harmonieert met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...).

2.

In casu moet worden vastgesteld dat het vergunde appartementsgebouw, na afbraak van de bestaande woning met huisnr. 124, wordt opgetrokken tegen de gevel van de woning van verzoekers.

Weliswaar wordt over een breedte van ongeveer 3,60 meter naast de woning van verzoekers een zelfde gabariet aangehouden, doch hierna verkrijgt het gebouw een diepte van maar liefst 17 meter, waarbij dan ook nog eens vanaf de eerste verdieping terrassen worden voorzien met een diepte van maar liefst 4 meter.

Op de vierde bouwlaag wordt ook nog eens een dakterras aangelegd.

Door de diepte van het gebouw worden de tuinen van de huidige, af te breken, woningen aan de Schotenhofdreef volledig ingepalmd door de constructie.

Dienaangaande wordt evenwel door de Deputatie met geen woord gerept, maar wordt er enkel overwogen dat er meergezinswoningen aanwezig zijn in de directe omgeving en ter hoogte van de Vaartdijk, alsook aan de overzijde van de Schotense Vaart.

De verwijzing naar een aantal appartementsgebouwen verderop en aan de overkant van de Vaart, neemt uiteraard niet weg dat het vergunde project schril afsteekt tegen de naastliggende eengezinswoning van verzoekers én de aansluiting met de woningen in de Schotenhofdreef.

In zijn ongunstig advies dat heeft geleid tot de weigeringsbeslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van 12 juli 2005, concludeert de gemachtigde ambtenaar dat het project omwille van zijn grootschaligheid de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt.

De gemachtigde ambtenaar heeft in zijn advies van 1 juli 2005 omstandig gewezen op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving.

De beoordeling van de ruimtelijke ordening door het provinciebestuur lijkt evenwel in wezen slechts te bestaan uit affirmaties en stijlformules die de concreet onderbouwde kritiek van de gemachtigde ambtenaar en de gemeente op het project niet ontmoeten.

3.

Bovendien kan de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, al naar gelang de aard en de omvang van deze aanvraag, weliswaar ook rekening houden met de ordening in de ruimere omgeving, maar deze is uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten (...).

In casu staat het vast dat het bouwvolume en de inplanting van het appartementsgebouw, i.t.t. waar de Deputatie vanuit gaat in het tweede bestreden besluit, helemaal niet in overeenstemming is met de onmiddellijke

omgeving, die in de eerste plaats wordt bepaald door de aanwezigheid van de woning van verzoekers links van het project, en door de aanwezigheid van 'gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak + diepe voortuinen)' (cf. advies gemachtigde ambtenaar dd. 1 juli 2005).

Zoals hierboven reeds aangehaald loopt het appartementsgebouw eerst over een korte lengte gelijk met de woning van verzoekers, waarna er echter een bouwdiepte wordt gecreëerd van maar liefst 17 meter.

D.w.z. dat het appartementsgebouw over een lengte van bijna 50 meter ongeveer 6 meter dieper zal komen te liggen dan de woning van verzoekers en dat het bouwwerk ook nog doorgetrokken wordt in de Schotenhofdreef.

Hierdoor wordt de volledige tuinzone van de bestaande woningen vervangen door hoogbouw.

Door het verdwijnen van deze tuinen verandert het karakter van de onmiddellijke omgeving dan ook radicaal en in negatieve zin.

Daar komt nog bij dat het gebouw één geheel uitmaakt met het gebouw dat langs de Schotenhofdreef wordt opgetrokken.

Dit gebouw heeft eveneens een diepte van 17 meter en zal zodoende langs de achterzijde vrije uitkijk geven op en in de woning en de tuin van verzoekers.

Er kan evenmin worden ontkend dat met een kroonlijsthoogte van 9 meter, en zelfs 11,55 meter waar de beide dakappartementen zullen worden opgetrokken, en dit over een lengte van 50,85 meter, een indrukwekkend volume ontstaat, waardoor het vergunde project wel degelijk een storend effect heeft op de onmiddellijke omgeving en de leefomgeving van verzoekers zeer sterk negatief wordt beïnvloed.

De nokhoogte van de woning van verzoekers bedraagt 9 meter.

Dit staat in schril contrast met de bestaande eengezinswoningen in de straat, ook de recent vergunde.

4.

De Deputatie had zodoende moeten vaststellen dat het nieuwbouwproject werd aangevraagd zonder enige aandacht voor de onmiddellijke omgeving waar het gebouw wordt ingepast.

Het tweede bestreden besluit houdt bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen rekening met wat werd gebouwd in de onmiddellijke omgeving van het vergunde project.

Verzoekers stellen vast dat het tweede bestreden besluit enkel het vergunde bouwproject beschrijft, zonder dat het wordt betrokken op de onmiddellijke omgeving en op de vereiste van de goede ruimtelijke ordening.

In het tweede bestreden besluit is m.a.w. geen enkele overweging te bespeuren waaruit blijkt dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving werd uitgegaan 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 of open ruimten.

Dit is in strijd met de uitdrukkelijk motiveringsverplichting zoals vervat in de Wet van 29 juli 1991 en het artikel 53 §3 Coördinatiedecreet.

5.

Het spreekt daarnaast voor zich dat de beschouwingen m.b.t. de aanwezigheid van meergezinswoningen uiteraard geen concrete toetsing inhouden van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving (...).

Dergelijke overwegingen dienen als een cliché-motivering te worden bestempeld die geenszins de stedenbouwkundige vergunning kunnen scharen.

Verzoekers kunnen dan ook niet anders dan vaststellen dat de beoordeling die de Deputatie heeft gemaakt van de goede plaatselijke ordening geenszins enige concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening en de onmiddellijke omgeving waarin het nieuwbouwproject moet worden ingepast.

Bij wijze van voorbeeld kan worden verwezen naar het ongunstig advies dd. 1 juli 2005 van de gemachtigde ambtenaar, waarin deze uitdrukkelijk heeft gewezen op het gevaar van schending van de privacy voor de links en rechts aanpalende woningen.

Dit aspect komt echter in het geheel niet aan bod in de overwegingen van het provinciebestuur.

Ook van een beoordeling van de ruimtelijke draagkracht van de percelen is nergens in het tweede bestreden besluit sprake.

6.

Tenslotte wijzen verzoekers er tevens op dat de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies dd. 1 juli 2005 op het volgende heeft gewezen:

‘Achteraan worden terrassen voorzien op de eerste verdieping. Of er op de tweede verdieping terrassen worden ingericht of niet, is niet duidelijk.

Op de grondplannen en gevels staan terrassen aangeduid. De doorsneden geven geen terrassen aan. De doorsneden komen dus niet overeen met de grondplannen.’

Bij nazicht van de plannen hebben verzoekers inderdaad vastgesteld dat de doorsneden niet overeen komen met de grondplannen.

Hierdoor wordt de vergunningverlenende overheid uiteraard misleid op een cruciaal punt van de aanvraag.

Bovendien is het overduidelijk dat de aanvrager wel degelijk ook terrassen wenst te voorzien op de tweede verdieping.

In het tweede bestreden besluit wordt met geen woord gerept over deze onduidelijkheid in de plannen.

Nochtans heeft de vraag of er nu wel of niet terrassen worden voorzien op de tweede verdieping uiteraard van belang bij de beoordeling van de aanvraag.

De Deputatie gaat hier evenwel totaal aan voorbij, zodat het maar de vraag is of het provinciebestuur wel met kennis van zaken de aanvraag heeft onderzocht.

Daarenboven bewijst dit nogmaals ten overvloede dat het provinciebestuur geenszins zorgvuldig is te werk gegaan bij het beoordelen van de aanvraag.

De in het middel aangehaalde bepalingen zijn dan ook geschonden”.

22. De eerste verwerende partij en de tweede tussenkomen de partij beantwoorden dit middel als volgt:

“Verzoekers argumenteren dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening;

Uit het hierboven geschetst feitenrelaas blijkt echter dat de drie betrokken administratieve overheden op gemotiveerde wijze hebben bevestigd dat de aanvraag wel beantwoordt aan de goede plaatselijke ruimtelijke ordening;

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich 27 januari 2004 aangesloten bij het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar;

De Bestendige Deputatie van de provincie Antwerpen heeft op 22 december 2005 de aangevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend, waarbij zij op minutieuze wijze de ruimtelijke draagkracht van het project heeft besproken;

De Vlaamse Regering heeft op 18 februari 2008 het beroep tegen deze beslissing verworpen;

Ook in deze laatste beslissing werd extra aandacht besteed aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving;

‘De Raad van State is niet bevoegd om zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is in de uitoefening

van het hem opgedragen wettelijkheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid bij het verlenen of het weigeren van de vergunning is uitgegaan van gegevens die in rechte of in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.’

(...)

De Vlaamse Minister heeft in de bestreden beslissing expliciet en op gemotiveerde wijze vermeldt dat hij akkoord ging met de motivatie opgenomen in het besluit van 22 december 2005 van de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen;

‘In het geval dat de het college oordeelt het advies van de gemachtigde ambtenaar te kunnen volgen, is op zijn minst vereist dat het dit in de beslissing met zoveel woorden vermeldt.’ (...)

Het eerste middel is dan ook niet ernstig en niet gegrond”.

23. De tweede verwerende partij beantwoordt dit middel als volgt:

“1.

Inzake de beweerde schending van artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972:

1.1

Verzoekende partij mist voldoende belang om de schending van artikel 19 van het KB van 27 december 1972 in te roepen en de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving op te werpen door de aanwezigheid van een vierde bouwlaag ter hoogte van de twee dakappartementen;

Immers de woning van verzoekers ligt - aan de straatzijde gemeten - op 23,7 meter, ofwel 2 rijwoningen verwijderd van het gebouw waarop de dakappartementen werden aangebracht;

Het gebouw is dermate ontworpen dat de voorgevel visueel ingedeeld kan worden in verschillende compartimenten;

Hierdoor komt het minder grootschalig over en wordt de indruk gecreëerd alsof er verschillende woningen naast elkaar werden opgetrokken in plaats van één en hetzelfde appartementsgebouw;

Aldus dient de woning van verzoekers niet in aanmerking te worden genomen om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te beoordelen aangezien hun woning niet grenst aan dat deel van het gebouw waar de twee dakappartementen werden opgeplaatst;

Aldus hebben verzoekers onvoldoende belang om te beweren dat het gebouw onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving;

Aldus is dit middel onontvankelijk;

1.2

Overeenkomstig artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972 dienen de gebouwen die het voorwerp uitmaken van een bouwaanvraag verenigbaar te zijn met de goede plaatselijke ordening;

Verwerende partij stelt dat daartoe rekening dient te worden gehouden met de ‘onmiddellijke omgeving’;

De voorwaarde van de verenigbaarheid van het gebouw met de ‘onmiddellijke omgeving’, wordt echter opgenomen in artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972;

Dit artikel niet opgenomen in het verzoekschrift van verzoekende partijen als geschonden norm;

Aldus is het middel onontvankelijk wegens het gebrek van de aanduiding van de geschonden norm zoals vereist conform artikel 2, §1,3/ van het Besluit van de Regent van 23 augustus 1948;

### 1.3.

Slechts indien Uw Raad van oordeel is dat het middel ontvankelijk is, dan nog is het middel ongegrond omwille van het feit dat het criterium van de 'onmiddellijke omgeving' in casu niet van toepassing is;

Immers stelt artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972, dat:

'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 toepasselijkheid van dit artikel wordt door de verwerende partij ten stelligste betwist.

De bouwaanvraag heeft betrekking op een project met een exclusieve woonfunctie tot doel. Het project beoogt immers de oprichting van 29 appartementen en 39 garages.

Het geciteerde onderzoek naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is enkel vereist, indien er in een woongebied sprake is van het inplanten van 'bedrijven, voorzieningen en inrichtingen', andere dan woongelegenheden. Bijgevolg biedt dit artikel geen rechtsgrond om de vereiste van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te staven.

Aldus is de verwijzing in de bestreden beslissing van 22 december 2005 naar de bestaande appartementsgebouwen in de directe omgeving, met name aan de overzijde van het voorliggend project en aan de overzijde van het kanaal terecht en voldoende om te motiveren of de bouwplannen verenigbaar zijn met de omgeving;

### 1.4

Zelfs al zou er sprake zijn van een noodzakelijk onderzoek naar de verenigbaarheid van het bouwproject met de onmiddellijke omgeving, dan nog is er geen sprake van een schending van artikel 19, laatste lid van het KB van 28 december 1972;

Immers werd het project zodanig opgevat dat het project aan de kant van verzoekers perfect aansluit (...);

Immers heeft het project aan de zijde grenzend aan de woning van verzoekers een identieke kroonlijsthoogte (6,12 meter) en een identieke nokhoogte (11,12 meter);

Bovendien wordt aansluiting gemaakt met het hellend dak van verzoekers door de constructie van een identiek hellend dak;

Pas na 8,10 meter verwijderd van de woning van verzoekers (...) daalt de noklijst van 11,12 meter naar 7,92 meter waarna ze ter hoogte van de 2 dakappartementen op 23,7 meter verwijderd van de woning van verzoekers stijgt naar 11,50 meter;

Aldus kan onmogelijk sprake zijn van een te grootschalig project ten aanzien van de woning van verzoekers aangezien het project aansluit op de woning van verzoekers, en is het project verenigbaar met de onmiddellijke omgeving;

### 2.

Inzake de beweerde schending van artikelen 43, § 2 en 53, § 3 Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en artikel 2 en 3 van de Wet Motivering Bestuurshandelingen en de devolutieve werking van het administratief beroep:

- omdat in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de goede ruimtelijk ordening geen rekening houdt met wat werd gebouwd in de onmiddellijke omgeving van het vergunde project:

- omdat de bestreden beslissing enkel het vergunde bouwproject beschrijft, zonder dat het wordt betrokken op de onmiddellijke omgeving en op de vereiste van de goede ruimtelijke ordening;

#### 2.1

Verzoekers menen dat in de bestreden beslissing geen enkele overweging te bespeuren valt waaruit blijkt dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving werd uitgegaan 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 of open ruimten.

Echter overwoog verwerende partij weldegelijk en op afdoende wijze de verenigbaarheid van het project met de omgeving;

Verwerende partij stelt in haar bestreden beslissing het volgende:

‘Voorliggende aanvraag situeert zich vlak bij een kanaal. Aan de zijde van het kanaal komen voornamelijk eengezinswoningen voor die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak. Aan de overzijde van voorliggend project staat eveneens een appartementsgebouw met drie bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - komen meerdere appartementsgebouwen voor. Aan deze constructies kan precedentwaarde worden gehecht;

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het oprichten van een gebouw met vier bouwlagen aanvaardbaar binnen de plaatselijke toestand. Op deze manier wordt er een duidelijk accent gelegd op het hoekperceel;

In de Heikantstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte (kroonlijsthoogte 6m02 met schuin dak) en wordt vervolgens overgegaan naar 3 bouwlagen onder plat dak. Op deze manier wordt goed aangesloten bij de bestaande bebouwing.

In de Schotenhofdreef wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien teneinde een overgang tussen 3 bouwlagen van het betrokken project en de vrijstaande bebouwing in de Schotenhofdreef te maken. Het project integreert zich op een passende wijze in de omgeving en kan vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats worden aanvaard

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

Hieruit blijkt duidelijk dat de verenigbaarheid van het gebouw met de onmiddellijke omgeving.

Immers werd ten eerste in de bestreden beslissing gesteld dat de omgeving gekenmerkt wordt door zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen, open en gesloten bebouwing, dat ‘aan de overzijde van voorliggend project eveneens een appartementsgebouw met drie bouwlagen onder plat dak staat’ en dat ‘aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - meerdere appartementsgebouwen voorkomen’;

Ten tweede werd in de bestreden beslissing (bij de bespreking van de historiek en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening) verwezen naar het gunstige stedenbouwkundig attest nr. 2. De bestreden beslissing stelt dat het een stedenbouwkundig attest betreft waarin gesteld wordt dat het voorliggend perceel in aanmerking komt voor het oprichten van een meergezinswoning (appartementsgebouw).

In het stedenbouwkundig attest nr. 2 wordt de verenigbaarheid van het project met de omgeving als volgt besproken:

‘Zoals reeds hierboven beschreven komen er in de onmiddellijke omgeving verschillende dergelijke meergezinswoningen voor (hoek Heikantstraat - Lossingstraat / aan de overzijde van het kanaal hoek Zaatstraat - Zandstappenstraat). Aan de overzijde van de Heikantstraat

werd een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en platte bedaking gebouwd. De rest van de bebouwingen in de omliggende straten wordt voornamelijk bepaald door woningen met twee bouwlagen en hellende bedaking. Aangezien het huidige perceel een hoekperceel betreft, de specifieke ligging van het perceel aan het kanaal Dessel - Schoten, en de grootte van het perceel kan een dergelijk project ruimtelijk aanvaard worden. De achterliggende tuinen van de aanpalende percelen zullen nagenoeg geen hinder van het project ondervinden (vermindering zonlicht en dergelijke) aangezien de bouwdiepte van de verdiepingen beperkt blijft (max. 13.00 m) en de afstand tussen deze achtertuinen en de te bouwen constructie voldoende groot is.'

Conform artikel 135, § 2 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, is een stedenbouwkundig attest 'een document dat afgeleverd wordt door het college van burgemeester en schepenen dat, op basis van een plan, aangeeft of het overwogen project en de modaliteiten ervan in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning'.

Aldus kon daaruit besloten worden dat ook het Schepencollege het project verenigbaar achtte met de omgeving aangezien men er vanuit mag gaan dat een project waarvoor een stedenbouwkundig attest wordt voor afgeleverd in aanmerking komt voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning;

Aldus meende verwerende partij dat de feitelijke beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving zoals deze werd beoordeeld door het Schepencollege zelf van overtuigend belang is om te aanvaarden dat huidige project, mits de uitbreiding van het middelste gebouw met 2 dakappartementen, stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

Verwerende partij achtte dit project verenigbaar met de omgeving gezien de aanwezigheid van meerdere meergezinswoningen met 3 bouwlagen in de omgeving;

Aldus motiveert verwerende partij weldegelijk op afdoende wijze in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving;

## 2.2

Verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing er vanuit gaat dat de ingediende plannen overeenstemmen met de plannen waarvoor een stedenbouwkundig attest n. II werd afgeleverd; Verzoekende partijen menen dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de toevoeging van 2 dakappartementen;

Echter vermeldt de bestreden beslissing nadrukkelijk:

'Het ganse project telt 29 flats met elk 3 à 4 slaapkamers;' (...)

Aldus blijkt duidelijk dat de bestreden beslissing wel degelijk rekening houdt met de 2 dakappartementen;

Verder vermeldt de bestreden beslissing uitdrukkelijk:

'De thans voorliggende plannen verschillen slechts in zeer beperkte mate van de plannen zoals ingediend bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest nr. 2, afgeleverd op 13 januari 2004;' (...)

Aldus wordt in de bestreden beslissing gewezen op het feit dat het project waarvoor een stedenbouwkundig attest werd afgegeven verschilt van dat project dat het voorwerp uitmaakte van het beroep, doch dat het gelijkaardig is;

Aldus blijkt uit de beslissing dat rekening werd gehouden met het verschil tussen de plannen;

## 3.

Aldus is het middel niet ernstig".

“28. In het eerste middel voeren verzoekers aan dat de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving op manifest onvoldoende wijze beoordeeld zou zijn in de tweede bestreden beslissing.

29. Verzoekende partij in tussenkomst kan niet anders dan dit middel bij te treden. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de tweede bestreden beslissing is inhoudelijk onjuist, en bovendien onvoldoende gemotiveerd.

30. Wat de inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft wenst verzoekster in tussenkomst te benadrukken zelf steeds geoordeeld te hebben dat het project zoals het tot op vandaag voorligt niet past in de onmiddellijke omgeving.

31. Ter illustratie kan opnieuw verwezen worden naar hetgeen gesteld werd in het advies van de gemachtigde ambtenaar, overgenomen door verzoekende partij in tussenkomst in het weigeringsbesluit dd. 12 juli 2005:

De gemeente heeft extra gegevens aan het dossier toegevoegd (extra foto's) zodat een ruimer beeld van de omgeving wordt verkregen. Het te bebouwen perceel is gelegen aan de Oostzijde van de Kempische Vaart. Aan deze zijde van het kanaal zijn hoofdzakelijk gegroepeerde eengezinswoningen (twee bouwlagen + hellend dak) terug te vinden. Enkel aan de overzijde van het te bebouwen perceel is een appartementsgebouw met drie bouwlagen + plat dak terug te vinden. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van de Kempische Vaart (meerdere appartementsgebouwen). Gelet op deze ruimtelijke kenmerken van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. drie bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang.

32. Zowel de gemachtigde ambtenaar als verzoekende partij in tussenkomst deelden de visie van verzoekende partij aangaande de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De argumenten van verzoekende partij werden overigens tijdens het openbaar onderzoek expliciet naar voor gebracht.

33. In die zin kon verzoekende partij in tussenkomst zich niet vinden in de inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de Deputatie. Dit werd duidelijk uiteengezet in het collegebesluit dd. 7 februari 2006 waarin verzoekende partij in tussenkomst besloot beroep aan te tekenen tegen het tweede bestreden besluit.

Overwegende dat de Schotenhofdreef grenst aan het woonparkgebied en bijgevolg er een zachte overgang moet worden gemaakt naar deze wijk toe; Overwegende dat het accent op de hoek moet liggen en niet in de aangrenzende straten Schotenhofdreef en Heikantstraat; Overwegende dat het project te grootschalig is voor de omgeving en het gebouw luchtiger zou moeten worden, het gebouw dient meer opengetrokken te worden zodat licht en lucht ruimte krijgen; Overwegende dat er een slechte overgang wordt gemaakt in de Schotenhofdreef, zo wordt het gebouw abrupt gestopt op 3m van de perceelsscheiding terwijl een geleidelijke overgang naar één verdieping om vervolgens af te bouwen naar de perceelsgrens toe stedenbouwkundig een beter alternatief is; Overwegende dat er aan de overkant van het kanaal grootschaligere projecten worden vergund aangezien dit meer aansluit bij het centrum.

34. Het voorgaande is duidelijk. Terecht voert verzoekende partij aan dat de inhoudelijke beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de Deputatie, in de tweede bestreden beslissing, niet weerhouden kan worden.

35. Zelfs indien evenwel aangenomen zou worden dat de Deputatie op aanvaardbare gronden tot de verenigbaarheid had kunnen besluiten, blijkt dat het tweede bestreden besluit op dit punt onvoldoende werd gemotiveerd.

36. Het beroep bij de Deputatie, alsmede het beroep bij de Minister, heeft devolutieve werking. In die zin heeft zowel de Deputatie als de Minister het recht een eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Geen van beide instanties is verplicht de beoordeling van de gemeente en/of de gemachtigd ambtenaar/gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar te volgen. Indien evenwel blijkt dat in een dossier een aanzienlijke discussie bestaat over de verenigbaarheid, is de vergunningverlenende overheid er ingevolge de door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen inderdaad toe gehouden deze eigen beoordeling van de goede ruimtelijke ordening afdoende te onderbouwen en te motiveren. Dit is in casu niet gebeurd. Terecht wordt door verzoekende partij gesteld dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de tweede bestreden beslissing uit niet meer bestaat dan een aantal stijlclausules.

37. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving is niet enkel inhoudelijk kennelijk onredelijk, doch ook formeel onvoldoende gemotiveerd. Het eerste middel is dan ook gegrond”.

### *Beoordeling*

25. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de woning van de verzoekende partijen paalt aan de bij het bestreden besluit vergunde meergezinswoning. De verzoekende partijen hebben op het eerste gezicht belang bij het middel waarin de onverenigbaarheid van het vergunde bouwwerk met de goede plaatselijke ordening wordt ingeroepen. De argumenten dat de woning van de verzoekende partijen niet onmiddellijk paalt aan het deel van het gebouw waar de dakappartementen zijn voorzien, en dat volgens het ontwerp de voorgevel kan worden ingedeeld in verschillende compartimenten zodat het gebouw minder grootschalig overkomt en de indruk van verschillende woningen naast elkaar wordt gecreëerd, doen aan deze vaststelling geen afbreuk. De door de tweede verwerende partij opgeworpen exceptie van gebrek aan belang bij het middel, kan niet worden aangenomen.

26. Voor het gebied waarin het betrokken bouwperceel is gelegen bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een vergunde niet vervallen verkaveling. In die omstandigheden is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit artikel 43, § 2, eerste lid van het gecoördineerde decreet en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van

28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit).

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft, de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet is van suppletoire aard.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, op hun beslissing met redenen te omkleden. Deze motiveringsverplichting is niet minder streng is dan diegene voorgeschreven door de voormelde wet van 29 juli 1991. Het bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet, zodat de schending van de bepalingen ervan niet dienstig kan worden ingeroepen.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

27. Vooreerst valt niet in te zien op welke wijze de motivering van het bij arrest nr. 187.173 van 20 oktober 2008 vernietigde ministerieel besluit van

18 februari 2008 dienstig kan worden ingeroepen om aan te tonen dat het thans bestreden besluit van de bestendige deputatie afdoende is gemotiveerd.

28. Vervolgens dient te worden vastgesteld dat, anders dan de tweede verwerende partij voorhoudt, de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving deel uitmaakt van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg, en het middel derhalve steun vindt in de aangevoerde schending van artikel 43, § 2, eerste lid van het gecoördineerde decreet en van artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit.

29. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. De afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening dient uit de in de vergunning vermelde redengeving te blijken.

30. De betrokken bouwaanvraag wordt in de bestreden deputatiebeslissing als volgt omschreven en gesitueerd:

“Het betreft enerzijds een aanvraag tot afbraak van vier bestaande woningen en anderzijds het opnieuw oprichten van een meergezinswoning.

Het perceel is gelegen op de hoek van de Heikantstraat/Schotenhofdreef. Het appartementsgebouw bestaat hoofdzakelijk uit 3 bouwlagen met plat dak (gelijkvloers en twee verdiepingen). Op de hoek wordt een bijkomende verdieping voorzien onder plat dak met twee appartementen.

Het ganse complex telt 29 flats met elk 3 à 4 slaapkamers. Een ondergrondse parking biedt plaats aan 39 voertuigen.

De omgeving wordt gekenmerkt door zowel ééngezinswoningen, meergezinswoningen, open en gesloten bebouwing. Aan de overzijde bevindt zich het kanaal Schoten - Dessel”.

In het ongunstig pre-advies had het college van burgemeester en schepenen daaromtrent het volgende gesteld:

“Het dossier is volledig. De aanvraag voldoet aan de gewestplanvoorschriften voor woongebied.

Naar aanleiding van het regelmatig gevoerde openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend die gedeeltelijk worden weerhouden.

De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen door de grootschaligheid en beslotenheid van het ontwerp.

Het ontwerp is qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig niet aanvaard worden en wordt niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaanbaar in de omgeving

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijk toestand”.

Inzake het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar, waarin werd aangeklaagd dat “het bouwproject te grootschalig is naar draagkracht voor de omgeving”, stelde de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies van 1 juli 2005 wat volgt:

“5) Het klopt dat in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen met 4 bouwlagen voorkomen.

Wel zijn volgende appartementsgebouwen in de omgeving recentelijk gebouwd of vergund:

hoekperceel Fluitbergstraat - Zaatstraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak in de Fluitbergstraat en appartementsgebouw 4 bouwlagen + plat dak in de Zaatstraat (gericht naar het kanaal) Deze zijde van het kanaal sluit ruimtelijk wel meer aan het centrum van Schoten.

hoekperceel Zaatstraat - Zandstappenstraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 2 bouwlagen + hellend dak (dakvolum wordt benut ivf volwaardige woongelegenheden/verdoken 3 bouwlagen).

hoekperceel Lossingstraat - Heikantstraat (tegenover perceel): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak.

Gelet op de locatie van het perceel aan de Kempische vaart en de recente stedenbouwkundige ontwikkeling aan de Kempische vaart, is het toegelaten van een appartementsgebouw op het huidig voorliggende perceel ruimtelijk verdedigbaar. Het aldaar stedenbouwkundig aanvaardbare volume (vierde achteruitspringende bouwlaag) is mogelijke voor discussie vatbaar. (hoekaccent al dan niet). Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van Kempische vaart. De ruimere woonomgeving wordt hier gekenmerkt door een gesloten en gegroepeerde bebouwingd langs de Heikantstraat. De achterliggende straten zijn eerder geëvolueerd naar rustige woonstraten met vrijstaande ééngezinswoningen (woonparkgebied). Een hoekafwerking naar de Schotenhofdreef toe is stedenbouwkundig te verkiezen. Gelet op de beperkte wegbreedte van de Schotenhofdreef, de inplanting van de woning aan de overzijde (praktisch op openbaar domein), en dat de rest van het straatbeeld bepaald wordt door gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak + diepe voortuinen), is een afbouw van het volume van het appartementsgebouw in de Schotenhofdreef evengoed stedenbouwkundig verdedigbaar. Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond”,

waarna de gemachtigde ambtenaar besloot:

“Het college heeft ter zake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Deze stelling kan bijgetreden worden. Er moet gedeeltelijk op de bezwaren worden ingegaan.

De gemeente heeft extra gegevens aan het dossier toegevoegd (extra foto's) zodat een ruimer beeld van de omgeving wordt verkregen. Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Aan deze zijde van het kanaal zijn hoofdzakelijk gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak) terug te vinden. Enkel aan de overzijde van het te bebouwen perceel is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen + plat dak terug te vinden. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van de Kempische vaart (meerdere appartementsgebouwen). Gelet op deze ruimtelijke kenmerkingen van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. 3 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang”.

31. In het bestreden besluit wordt het voormelde bezwaar beoordeeld als volgt:

“5. Het bouwproject is te grootschalig naar draagkracht van de omgeving; 4 bouwlagen onder plat dak komen niet voor in de omgeving. Voorliggende aanvraag situeert zich vlak bij het kanaal. Aan deze zijde van het kanaal komen voornamelijk eengezinswoningen voor die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak. Aan de overzijde van voorliggend project staat een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - komen meerdere appartementsgebouwen voor. Aan deze constructies kan precedentswaarde worden gehecht. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ordening van de plaats.

Het bezwaar is ongegrond”.

32. De bestendige deputatie heeft aldus op het eerste gezicht het bezwaar verworpen op grond van elementen uit de ruimere omgeving, met name, enerzijds, “een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak”, gelegen aan de overzijde van het bouwproject, en, anderzijds, zelfs de aanwezigheid “aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - (van) meerdere appartementsgebouwen” en haar beoordeling dat “aan deze constructies (...) precedentswaarde (kan) worden gehecht”, zonder de ordening in de onmiddellijke omgeving daarbij te betrekken.

Dit blijkt overigens evenzeer uit de beoordeling door de bestendige deputatie van de goede ruimtelijke ordening, alwaar het volgende gesteld wordt:

“Op basis van de voorwaarde verbonden aan het stedenbouwkundig attest nr. 2, is het belangrijk voorliggende aanvraag te toetsen aan de gegrond verklaarde bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek. Zoals reeds in deel I besproken, hebben deze bezwaren vnl. te maken met het overschrijden van de draagkracht van het gebied.

Voorliggende aanvraag situeert zich vlak bij het kanaal. Aan deze zijde van het kanaal komen voornamelijk eengezinswoningen voor die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak. Aan de overzijde van voorliggend project staat eveneens een appartementsgebouw met 3 bouwlagen onder plat dak. Aan de overzijde van het kanaal - richting centrum Schoten - komen meerdere appartementsgebouwen voor. Aan deze constructies kan precedentswaarde worden gehecht.

Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening is het oprichten van een gebouw met 4 bouwlagen aanvaardbaar binnen de plaatselijke toestand. Op deze manier wordt er een duidelijk accent gelegd op het hoekperceel.

In de Heikantstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte (kroonlijsthoogte 6m02 met schuin dak) en wordt vervolgens overgegaan naar 3 bouwlagen onder plat dak. Op deze manier wordt goed aangesloten bij de bestaande bebouwing.

In de Schotenhofdreef wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3m00 voorzien teneinde een overgang tussen de 3 bouwlagen van het betrokken project en de vrijstaande bebouwing in de Schotenhofdreef te maken.

Het project integreert zich op een passende wijze in de omgeving en kan vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats worden aanvaard”.

33. De deugdelijk bevonden aansluiting bij de bestaande bebouwing in de Heikantstraat en de overgang middels een bouwvrije zijtuinstrook van 3m naar de vrijstaande bebouwing in de Schotenhofdreef, kunnen op het eerste gezicht geen afdoende motivering vormen voor de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de onmiddellijke omgeving, laat staan, gelet op de aard en de omvang van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, met name “voornamelijk eengezinswoningen (...) die gekenmerkt worden door twee bouwlagen en een schuin dak”, een afdoende verantwoording voor de verenigbaarheid met die omgeving van een bouwproject, bestaande uit een meergezinswoning (29 flats en een ondergrondse parking voor 39 voertuigen) met afwisselend 3 en 4 bouwlagen onder een plat dak, met een gevallengte van meer dan 60m in de Heikantstraat en meer dan 46m in de Schotenhofdreef.

Deze vaststelling klemmt des te meer nu uit de gegevens van de zaak blijkt dat in eerste instantie zowel de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies, als het college van burgemeester en schepenen in haar weigeringsbeslissing concreet de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen hebben vermeld waarom naar hun oordeel de vergunning diende te worden geweigerd.

34. Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

*B. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel*

35. In hun verzoekschrift zetten de verzoekende partijen het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit hen kan berokkenen, uiteen als volgt:

“1.

Hierboven werd reeds uiteengezet hoe de bestreden beslissing de bouw vergunt van een zeer omvangrijk appartementsgebouw met 29 appartementen, omvattende vier bouwlagen.

Deze constructie zal aansluitend aan de gezinswoning van verzoekers worden ingeplant.

Met de bouw van het appartementsgebouw is op de datum van de indiening van het verzoekschrift nog niet begonnen.

Ook de sloop van de bestaande woningen langs de Heikantstraat werd nog niet aangevat.

Het nieuwbouwproject heeft langs de Heikantstraat een gevelbreedte van 50,85 meter, en een kroonlijsthoogte van 9 meter voor de drie bouwlagen.

Deze kroonlijsthoogte bedraagt 11,55 meter waar de twee dakappartementen worden voorzien (= vierde bouwlaag over ongeveer de helft van de totale dakoppervlakte).

Het gebouw wordt opgetrokken over een oppervlakte van 2.176,31 m<sup>2</sup>.

Het wordt langs beide kanten geflankeerd door een eengezinswoning. In de Schotenhofdreef betreft die een laagbouwwooning.

Van op een afstand van ongeveer 3,60 meter komt het nieuwbouwproject 6 meter dieper te liggen dan de woning van verzoekers.

Reken daarbij een kroonlijsthoogte van 9 meter, op sommige plaatsen zelfs 11,55 meter, en het hoeft geen betoog dat verzoekers niet alleen vanuit hun tuin, maar tevens vanuit hun woning zullen worden geconfronteerd met een grote wand die veel (zon)licht zal wegnemen en daarenboven voor een permanente visuele hinder en rechtstreeks inkijk zal zorgen.

Hierbij komt nog dat zij tevens zullen moeten uitkijken op het gedeelte van het gebouw dat wordt opgetrokken langs de Schotenhofdreef en dat eveneens een bouwdiepte heeft van 17 meter.

Op deze diepte bevindt zich momenteel een open ruimte met zeer veel groen, waaronder enkele hoogstambomen. Deze kunnen niet worden vervangen.

Op die manier worden de structuur en het karakter van de onmiddellijke woon- en leefomgeving van verzoekers op onherroepelijke wijze geschonden.

De rust die zij thans genieten in hun tuin en woning zal ernstig worden verstoord.

Actueel staan immers vier kleine woningen op de terreinen, waarvan de bouwdiepte gelijk is aan die van de woning van verzoekers.

Achter deze woningen liggen thans diepe tuinen.

Zodoende kijken verzoekers actueel in zuidelijke richting uit op open lucht en groen.

Bovendien vormt de rij woningen die zal worden afgebroken een onderdeel van een nog vrij authentiek straatbeeld in de gemeente, vroeger gekend als ‘Schoten Bad’.

Niet voor niets maken de woningen tot op slechts enkele meters van de af te breken gebouwen deel uit van een beschermd dorpsgezicht.

In die context kan worden verwezen naar een aantal belangrijke precedents, waar de Raad van State aanvaardde dat bewoners van historische gedeelten van steden of gemeenten persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel

kunnen lijden ten gevolge van bouwprojecten die van aard zijn om het karakter van de buurt of de charme van de site aan te tasten (...).

2.

Het vergunde project wijzigt op grote schaal en op zeer drastische wijze het specifieke karakter van de onmiddellijke en bredere omgeving die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met tuinen (cf. dienaangaande overigens ook het advies dd. 1 juli 2005 van de gemachtigde ambtenaar).

Bovendien wordt het gebouw zonder onderbreking doorgetrokken naar de Schotenhofdreef, zodat de huidige tuinzone bij de bestaande woningen thans volledig wordt volgebouwd.

Het heeft zodoende een totaal ander karakter dan de woningen in de onmiddellijke omgeving.

Dit wordt treffend geïllustreerd door de foto's in bijlage.

Hierop is duidelijk te zien hoe het appartementsgebouw over een grote diepte en lengte boven de woning en de tuin van verzoekers zal uittorenen, en op die manier niet alleen een beklemmend en ingesloten gevoel zal doen ontstaan, maar tevens een grote schaduwslag zal creëren.

Het bouwproject is té groot t.o.v. de woning van verzoekers en wordt bovendien tegen de woning van verzoekers aangeplakt, zodat er niet naast het complex valt te kijken en het alzo een allesoverheersend en storend element zal vormen.

Achteraan de woning en vanuit de tuin zullen verzoekers permanent uitkijken op dit appartementsgebouw, temeer daar als buffer enkel de bestaande tuinmuur van verzoekers dienst kan doen.

Deze ernstige visuele hinder maakt ontegensprekelijk een belangrijk aspect uit van de aantasting van de woonkwaliteit.

Verzoekers zullen permanent en zeer nadrukkelijk uitzicht hebben op de achterzijde van het wooncomplex, zijnde één hoge gesloten muur van 9 meter hoog, en dit op amper enkele meters van de scheidingsmuur van hun tuin.

De achterzijde van het gebouw geeft bovendien blijk van weinig architecturale kwaliteit en creativiteit.

Het vormt integendeel een monotoon geheel waarvan enkel de terrassen voor verandering zorgen.

Op de plannen staat aangegeven dat 'hoogstammig groen' zou worden voorzien op de weinige vrije ruimte die nog overschiet.

Men kan zich de vraag stellen of op die plaats, volledig omgeven door hoge gebouwen en compleet in de schaduw, nog wel enige boom zal kunnen groeien.

Bovendien zal men zich, omwille van de aanwezigheid van de ondergrondse garage, moeten beperken tot beplanting in bakken.

Door de bouwhoogte en -diepte, alsook door de lengte en geslotenheid van het gebouw (alles loopt in één stuk door van de woning van verzoekers tot aan de andere zijde langs de kant van de Schotenhofdreef), valt het uitzicht op open lucht en groen volledig weg in zuidelijke richting.

Verzoekers zullen als het ware worden ingesloten tussen de muren van het complex, waardoor het open en kleinschalig karakter van de thans bestaande woningen en tuinen compleet verdwijnt.

3.

Verzoekers wensen eveneens te wijzen op de aanwezigheid van de ondergrondse parkeergarage.

Er worden 39 parkeerplaatsen voorzien voor 29 woongelegenheden, waarvan vele met 2 of 3 slaapkamers.

De appartementen zijn zodoende gericht op gezinnen, eerder dan op alleenstaanden.

Zulks komt neer op 1,3 parkeerplaatsen per appartement.

Dit is uiteraard ruim onvoldoende voor het aantal bewoners dat het complex zal aantrekken.

De kwaliteit van de leefsituatie van verzoekers zal dus mede worden tenietgedaan door het tekort aan parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeergarage en het bijkomende verkeer dat hierdoor in de Heikantstraat ontstaat.

Zoals hierboven reeds aangehaald, worden in totaal 39 parkeerplaatsen voorzien.

De ingang van de ondergrondse garage bevindt zich aan de Heikantstraat, op ongeveer 20 meter van de voordeur van verzoekers.

Dit betekent per dag minstens 80 parkeerbewegingen, gepaard gaand met het geluid van de garagepoort die open en dicht gaat, wagens die dienen af te remmen of accelereren om in of uit te rijden, oplichtende signalisatie,....

Dat dit bijkomend voor verkeers- en geluidsoverlast zal zorgen, staat buiten kijf, gelet op de geringe breedte van de Heikantstraat.

Alhoewel deze thans nog een tweerichtingsstraat is, gaat het kruisen van twee auto's in de straat door de geringe breedte ervan slechts moeizaam en mits de nodige omzichtigheid.

Men kan zich voorstellen dat wanneer bewoners en bezoekers van het project moeten staan wachten op het openen van de poort, dit voor bijkomende geluids- en verkeershinder zal zorgen.

De inrit van de parkeergarage is daarenboven slechts drie meter breed, waardoor er maar één wagen tegelijk de garage kan in- of uitrijden.

Ook dit zal onvermijdelijk leiden tot stilstaande wagens in de straat met draaiende motor die hun beurt dienen af te wachten om de parking in te rijden.

Deze stilstaande wagens zullen daarbij uiteraard ook het doorgaande verkeer hinderen.

De insprong die men maakt ter hoogte van de inrit van de parkeergarage, zal dit niet kunnen verhinderen en zal bovendien een gevaarlijke situatie creëren voor voetgangers.

Verzoekers mogen er trouwens niet aan denken welke moeilijke verkeerssituaties zullen ontstaan wanneer bijvoorbeeld een uitrijdende wagen in dezelfde richting wil weggrijden als die van waaruit een wachtende wagen komt.

Daarnaast zijn er in de Heikantstraat juist omwille van het feit dat zij vrij smal is, slechts een zeer beperkt aantal parkeerplaatsen voorhanden.

Nu er manifest te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien, zal dit er onvermijdelijk toe leiden dat een aantal bewoners hun tweede wagen (of zelfs derde wagen van een van de kinderen) langs de straat zullen dienen te parkeren.

Dit zal ook noodzakelijkerwijze zo zijn voor de bezoekers van het appartementencomplex.

Ook dit zal zodoende voor voor bijkomende verkeersoverlast en parkeerproblemen zorgen.

Bovendien moet worden opgemerkt dat op de plannen van de ondergrondse garage slechts één zeer kleine berging wordt voorzien.

Van een fietsenstalling is niet eens sprake.

Dit is niet realistisch: er zijn onvoldoende parkeerplaatsen en bergruimte.

Nu de appartementen door hun omvang met twee of drie slaapkamers duidelijk zijn gericht op gezinnen, eventueel met kinderen, doet dit wel de vraag rijzen of dit gebrek aan berging niet ten koste zal gaan van de parkeerplaatsen.

Wat bijvoorbeeld met de fietsen van de bewoners en hun kinderen?

Ook wordt, gelet op de dichte bebouwing en het ontbreken van enig groen, nergens enige speelruimte voor de kinderen voorzien.

Deze zullen noodzakelijkerwijze op de parkeerplaatsen komen te staan. Gevolg is dat voor de wagen een parkeerplaats zal moeten worden gevonden.

De te verwachten verkeersoverlast die gepaard gaat met het voorzien van slechts 39 parkeerplaatsen voor 29 gezinnen, d.w.z. slechts 1,3 parkeerplaatsen

per woonentiteit met twee of drie slaapkamers, dreigt de rust van verzoekers compleet te verstoren.

Tevens is op de plannen te zien dat er aansluitend aan de woning van verzoekers eveneens een garagepoort wordt voorzien. Ook dit zal uiteraard bijdragen aan de verstoring van het huidige wooncomfort.

4.

De bouw van het appartementsgebouw maakt daarnaast, gelet op zijn diepte en inplanting van terrassen op minder dan 4 meter van de perceelsgrens, onvermijdelijk een ernstige inbreuk uit op de privacy van verzoekers en hun gezin en hun rustig woongenot.

Van op de terrassen zal een rechtstreeks zicht kunnen worden genomen op de tuin én in de woning van verzoekers, en dit zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping.

Ook vanuit de appartementen zelf zal men via talrijke ramen op alle verdiepingen, een permanente en duidelijke inkijk hebben in de tuin.

Vanuit het bouwdeel langs de Schotenhofdreef zal er tevens permanente inkijk in de woning zelf mogelijk zijn.

De ruime terrassen (diepte 4 meter!) aan het bouwdeel Heikantstraat geven een volledige inkijk in de tuin en de achterzijde van de woning van verzoekers.

Alle appartementen worden immers aan de achterzijde voorzien van uitspringende terrassen.

Dit geldt ook voor de appartementen in het bouwdeel Schotenhofdreef. Deze terrassen bevinden zich op amper 24 meter van de achterzijde van de woning van verzoekers en geven er vrij inzicht in de achterste plaatsen en de tuin.

Tenslotte worden ook de dakappartementen in de vierde bouwlaag van ruime terrassen voorzien.

Door deze massale inkijk is sowieso op geen enkele plaats in de tuin nog enige vorm van privacy mogelijk, ook niet tot vlak bij de achterdeur van de woning.

Ook de achterzijde van de woning, waar zich de leefruimte en de keuken (gelijkvloers) en de slaapkamers (eerste verdiep) bevinden, zullen volledig blootgesteld zijn aan de blikken van de toekomstige bewoners van het appartementencomplex.

Hierdoor zullen verzoekers hun privacy en woongenot ten zeerste in het gedrang komen, hetgeen genoegzaam blijkt uit de foto's en simulaties die bij onderhavig verzoekschrift worden gevoegd.

Bovendien is er op de plannen geen enkele maatregel voorzien, zoals bv. een matglazen windscherm, die van aard zou kunnen zijn om het gebrek aan privacy dat verzoekers en hun gezin hierdoor zullen ervaren, teniet te doen.

In gelijkaardige gevallen ging de Raad van State steeds over tot de schorsing van de bouwvergunning van een appartementsgebouw omwille van een dergelijke inbreuk op de privacy en het rustig woongenot van de burens (...).

Reeds in het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 1 juli 2005 werd gewezen op het feit dat 'de bijkomende terrassen achteraan privacyhinder kunnen creëren voor de toekomstige bewoners en de links en rechts aanpalende woningen'.

Hier werd aan toegevoerd dat het appartementsgebouw wel voldoet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

Het is echter niet omdat bij het optrekken van het appartementscomplex de burgerrechtelijke bepalingen inzake lichten en uitzichten zullen worden gerespecteerd, dat het project ook vanuit een beoordeling van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening aanvaardbaar kan worden geacht (...).

Ook het feit dat het appartementsblok in een woongebied wordt opgetrokken volgens het gewestplan, en dus in principe conform de bestemming is, betekent

niet dat het optrekken ervan zomaar moet worden aanvaard, en geen hinder kan uitmaken voor de omwonenden (...).

5.

Tevens zal de bouw van het appartementsgebouw door zijn hoogte, diepte en inplanting een ernstig verlies van zonlicht en lichtinval teweeg brengen.

Het nieuwbouwproject zal ontegensprekelijk een belangrijke schaduwslag veroorzaken, en zo de klaarte en het licht in de woonvertrekken van verzoekers doorslaggevend in negatieve zin zal beïnvloeden.

De forse achteruitbouw tot bijna 6 meter dieper dan de woning van verzoekers, en dit op ongeveer 3,60 meter van de scheidingslijn, met drie of vier bouwlagen zal een forse vermindering van het (zon)licht in de tuin en woning van verzoekers teweeg brengen.

Ook de appartementen langs de kant van de Schotenhofdreef vormen op een afstand van slechts 24 meter van de achterzijde van de woning van verzoekers een hoge muur die veel licht zal wegnemen.

Door de onderlinge oriëntatie van de beide gebouwen zal de schaduwslag belangrijk zijn, en dit vooral in de reeds ‘donkere’ maanden van het jaar, wanneer de behoefte aan licht en zon het grootst is.

Tijdens de wintermaanden zal de zonnebaan immers niet of nauwelijks boven het bouwwerk uitkomen.

Dit houdt in dat de woning van verzoekers de ganse winter, alsook een groot stuk van de herfst en de lente, bijna de ganse dag in de schaduw zal komen te liggen.

In de zomermaanden zal de zon reeds tegen het middaguur snel verdwijnen achter het hoekbouwdeel en zal de schaduw veel langer zijn dan nu door het sterke verschil in volume en bouwhoogte van het bouwdeel in de Heikantstraat en de hoek met de Schotenhofdreef.

Het gebrek aan lichtinval zal ontegensprekelijk de belevingswaarde van de woning en de tuin fel degenereren en zo een ernstige genotsvermindering van de eigendom veroorzaken.

De Raad van State heeft reeds meermaals geoordeeld dat een te grote bouwdiepte op een naburig perceel met zicht- en lichtschade als gevolg, niet kan worden getolereerd (...).

Dit alles zorgt ervoor dat de negatieve impact van de bestreden beslissing op het wooncomfort van verzoekers zonder meer frappant te noemen is en alleszins een onherroepelijk, minstens moeilijk te herstellen, ernstig nadeel zal veroorzaken in hoofde van verzoekers.

Het spreekt immers voor zich dat, eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, een herstel van het hierboven uiteengezette nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn.

Een realistische evaluatie van de aanvraag had echter moeten besluiten tot de onbestaanbaarheid van het appartementsgebouw met de naastgelegen woning”.

36. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor de bouw van een “meergezinswoning” met 29 flats en een ondergrondse parking voor 39 voertuigen, met afwisselend 3 en 4 bouwlagen onder een plat dak, een gevellengte in de Heikantstraat van meer dan 60m en in de Schotenhofdreef van meer dan 46m, en een totale bouwdiepte aan de Heikantstraat van 17m, met terrassen aan de voor- en achtergevels.

37. De verzoekende partijen hebben ter staving van het aangevoerde ernstig nadeel plannen bijgevoegd, evenals een fotoreportage. Gelet op deze gegevens en de aard en de omvang van de vergunde bouwwerken, kan worden aangenomen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen wat betreft verlies van (zon)licht, visuele hinder, rustig woongenot en privacy.

38. Er 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.

### **BESLISSING**

**1. De verzoeken van de gemeente SCHOTEN en van de n.v. VERGIMMO tot tussenkomst in het administratief kort geding worden ingewilligd.**

**2. De Raad van State beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 22 december 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij de vergunning is verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Schoten, Schotenhofdreef, kadastraal bekend sectie D, nrs. 256/e5, b6, d5, z5 en b5.**

**De Raad van State verwerpt de vordering voor het overige.**

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van tweeëntwintig december 2009, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| Johan Bovin,     | staatsraad, waarnemend voorzitter, |
| met bijstand van |                                    |
| Tiny Temmerman,  | griffier.                          |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Tiny Temmerman**

**Johan Bovin**