

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.300 van 23 september 2011
in de zaak A. 193.853/X-14.358.**

In zake : 1. André VAN WAES
 2. Kristin DANIELS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Philippe Van Wesemael
 kantoor houdend te 1050 BRUSSEL
 Louizalaan 137/1
 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 Marc Delannoye
kantoor houdend te 2000 ANTWERPEN
Amerikalei 122, bus 14
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 3 september 2009, strekt tot de nietigverklaring van:
 - a. het besluit van 1 juli 2009 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende verwerping van het beroep ingesteld door 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 afgifte 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 en van
 - b. het besluit van 22 december 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep ingesteld door de n.v. VERGIMMO wordt ingewilligd en de vergunning wordt 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. Bij arrest nr. 199.185 van 22 december 2009 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de tweede bestreden beslissing ingewilligd en is de vordering voor het overige verworpen.

De verwerende partijen en de tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomsten zijn toegestaan bij beschikking van 20 oktober 2010. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

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

De verzoekende partijen, de verwerende partijen en de tweede tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De eerste tussenkomende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 mei 2011.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Mathieu Malfait, die loco advocaat Philippe Van Wesemael verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Quentin Willemart, die loco advocaat Johan Claes verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Caroline Kindermans, die loco advocaat Willem Slosse verschijnt voor de tweede verwerende partij, advocaat Olivier Verhulst, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de eerste tussenkomende partij, en advocaat Katrin Borghgraef, die loco advocaat Marc Delannoye 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. Feiten

3. Op 27 januari 2004 wordt door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten aan Guido Vergauwen een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd “betreffende het perceel gelegen hoek Heikantstraat / Schotenhofdreef ZN, kadastrummer(s) (afd.1) sectie D nr. 256 B6, sectie D nr. 256 D5, sectie D nr. 256 E5, sectie D nr. 256 Z5, sectie D nr. 256 B5 (...) onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval u een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen” en waarin wordt gesteld dat het eigendom in aanmerking komt voor het oprichten van een meergezinswoning volgens het huidig ingediende ontwerp, zijnde “een gesloten hoekbebouwing (27 woongelegenheden) met in hoofdzaak 3 bouwlagen en platte bedaking”, onder voorbehoud van de resultaten van het openbaar onderzoek en onder de volgende voorwaarden:

- “* De parkeervoorzieningen i.f.v. de woongelegenheden dienen ondergronds te worden ingericht (min. 27 parkeerplaatsen).
- * De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient openbaar gemaakt te worden conform het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 en latere wijzigingen betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen”.

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 het hiervoor vermelde perceel, gelegen op de hoek van de Heikantstraat en de Schotenhofdreef te Schoten.

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 gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

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

5. 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 ruimtelijke ordening 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 blinde 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 (dakvolume wordt benut ifv 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 toelaten 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 bebouwing 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 kenmerken 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”.

6. Bij besluit van 12 juli 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

7. Op 23 augustus 2005 stelt de tweede tussenkomende partij tegen het voormelde weigeringsbesluit beroep in bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen.

8. 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. Dit is het tweede bestreden besluit.

9. 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.

10. 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.

11. Bij arrest nr. 187.173 van 20 oktober 2008 is het voormelde ministerieel besluit op verzoek 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 ervan te hebben onderzocht, stellende dat hij hierover “onmogelijk uitsluitel” kon geven.

12. 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.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

Standpunt van de partijen

13. Met betrekking tot de ontvankelijkheid van het beroep stellen de verzoekende partijen wat volgt:

“De bestreden beslissing van de minister dd. 1 juli 2009 heeft tot gevolg dat het besluit van 22 december 2005 van de Deputatie rechtsgevolgen kan hebben en uitvoerbaar wordt.

M.a.w. is het pas met het eerste bestreden besluit van de Vlaamse minister definitief komen vast te staan dat het tweede bestreden besluit van de Deputatie een definitieve uitvoerbare beslissing is die vatbaar is voor beroep bij de Raad van State.

Hieruit volgt dat de termijn om een beroep tot nietigverklaring van het besluit van de Deputatie in te dienen, is gestuit tot op het ogenblik dat verzoekers een voldoende kennis hebben van het bestaan, de aard en de draagwijdte van het in graad van administratief (beroep) genomen Ministerieel Besluit.

2.

Zoals hierboven reeds aangehaald, hebben verzoekers kennis gekregen van het bestreden besluit van de minister dd. 1 juli 2009, doordat hen dit op 16 juli 2009 werd overgemaakt door de diensten van de gemeente Schoten.

Zij hebben dus op 16 juli 2009 feitelijk kennis genomen van het ministerieel besluit en zodoende ook van het uitvoerbaar karakter van het besluit van de Deputatie.

Het enig verzoekschrift tot schorsing en nietigverklaring is bijgevolg ontvankelijk *ratione temporis*”.

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. Voorts beantwoordt zij onder de hoofding “5. Bijkomende opmerkingen ten aanzien van de argumentatie van verzoekers en het beweerd nadeel dat zij zouden lijden” in

een omstandige uiteenzetting het door de verzoekende partijen in het kader van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel, om te besluiten dat de verzoekende partijen “dan ook geen enkel belang (hebben) bij huidige procedure”.

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

“1.

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 hoewel men zich als verzoekende partij op de rechtsbescherming die geboden wordt door de Raad van State dient te beroepen als en van zohast het procedureel ter sprake komt (...);

2.

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. Een stuiting werkt immers in persona en niet in rem. Dit heeft Uw Raad reeds herhaaldelijk bevestigd (...);

Ook in een recente zaak werd dit nogmaals door Uw Raad bevestigd (...).

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’.

3.

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, dit hoewel zij zich op de bescherming van de Raad van State dienden te beroepen vanaf het ogenblik dat deze zich procedureel aandiende. 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.

4.

Onrechtstreeks wordt dit ook door Uw Raad bevestigd in het schorsingsarrest dd. 22 december 2009. De Raad stelde dat het beroep bij de minister enkel kon worden ingesteld door het College van Burgemeester en Schepenen of door de gemachtigde ambtenaar, zodat alleen deze overheden over de vereiste hoedanigheid beschikken om de nietigverklaring of de schorsing te vragen van de ministeriële beslissing voor de Raad van State. Hieruit moet worden afgeleid dat, gelet op het persoonlijk karakter van de beroepsmogelijkheid, de stuiting die dit beroep met zich meebrengt ook enkel in persona werkt.

5.

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. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen:

“1.

De bestreden beslissing van de minister dd. 1 juli 2009 heeft tot gevolg dat het besluit van 22 december 2005 van de Deputatie rechtsgevolgen kan hebben en uitvoerbaar wordt.

Zoals ook terecht wordt aangehaald in het schorsingsarrest nr. 199.185 van 22 december 2009, wordt dit ook zo uitdrukkelijk gestipuleerd in het Ministerieel Besluit van 1 juli 2009 waar de minister stelt dat ‘de beslissing van 22 december 2005 van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen, houdende toekenning van een vergunning aan Vergimmo NV bijgevolg haar rechtskracht herneemt’.

M.a.w. is het pas met het eerste bestreden besluit van de Vlaamse minister definitief komen vast te staan dat het tweede bestreden besluit van

de Deputatie een definitieve uitvoerbare beslissing is die vatbaar is voor beroep bij de Raad van State.

Hieruit volgt dat de termijn om een beroep tot nietigverklaring van het besluit van de Deputatie in te dienen, is gestuit tot op het ogenblik dat beroepers een voldoende kennis hebben van het bestaan, de aard en de draagwijdte van het in graad van administratief (beroep) genomen Ministerieel Besluit.

2.

Zoals hierboven reeds aangehaald, hebben beroepers kennis gekregen van het bestreden besluit van de minister dd. 1 juli 2009, doordat hen dit op 16 juli 2009 werd overgemaakt door de diensten van de gemeente Schoten.

Zij hebben dus op 16 juli 2009 feitelijk kennis genomen van het ministerieel besluit en zodoende ook van het uitvoerbaar karakter van het besluit van de Deputatie.

Er blijkt niet, zoals tevens bevestigd in het schorsingsarrest nr. 199.185 van 22 december 2009, dat beroepers meer dan zestig dagen voor het instellen van hun vordering kennis hadden van het Ministerieel Besluit van 1 juli 2009.

Het beroep tot nietigverklaring is bijgevolg ontvankelijk *ratione temporis*”.

18. In de laatste memorie ontwikkelt de tweede verwerende partij nog “bijkomende argumenten” in verband met de laattijdigheid van het beroep, die zij uiteenzet als volgt:

“6.

In tegenstelling tot wat Uw Raad stelde in het schorsingsarrest d.d. 22 december 2009 werd de schorsende werking van het bij de minister ingestelde beroep niet opgeheven door de beslissing van 1 juli 2009 maar reeds door de beslissing van 18 februari 2008.

Immers, toen op 18 februari 2008 de Minister het beroep als ongegrond afwees, kwam er een einde aan de schorsende werking van het beroep. Op 18 april 2008, wanneer verzoekende partijen deze beslissing aanvochten bij Uw Raad, waren zij aldus op de hoogte van het bestaan van de beslissing van tweede verwerende partij en was deze beslissing niet geschorst. Het instellen van een beroep bij Uw Raad schorst immers de uitvoering van de beslissing niet. Door de kennisneming van de beslissing van de Minister, kenden verzoekers per definitie ook de beslissing van 22 december 2005 van tweede verwerende partij.

De termijn voor verzoekende partijen om beroep aan te tekenen tegen de beslissing van tweede verwerende partij nam aldus een aanvang minstens op 18 april 2008, zodat deze termijn ten laatste afliep (...) op 17 juni 2008, dit is verschillende maanden voor het uiteindelijke arrest van Uw Raad d.d. 20 oktober 2008.

7.

Het moet worden vastgesteld dat verzoekende partijen nooit enig beroep hebben aangetekend bij Uw Raad binnen een termijn van 60 dagen tegen de

beslissing van tweede verwerende partij. Verzoekende partijen hebben gegokt en gehoopt dat Uw Raad de beslissing van de Minister zou vernietigen, hetgeen gebeurd is op basis van een ambtshalve opgeworpen middel.

Indien Uw Raad in 2008 echter geoordeeld zou hebben dat het verzoekschrift van verzoekende partijen onontvankelijk of ongegrond zou zijn geweest, dan hadden de verzoekende partijen nooit tijdig een ontvankelijk verzoekschrift kunnen indienen tegen de beslissing van tweede verwerende partij!

8.

Het kan dus niet worden toegestaan dat verzoekende partijen in april 2008 een verzoekschrift hebben ingediend, uitsluitend gericht tegen de beslissing van de Minister d.d. 18 februari 2008, zonder ook maar de geldigheid van de beslissing van de tweede verwerende partij aan te vechten hoewel zij op dat ogenblik reeds kennis hadden van deze beslissing en perfect een verzoekschrift tot vernietiging hadden kunnen indienen bij Uw Raad.

Nu verzoekende partijen geconfronteerd worden met het feit dat de Minister op 1 juli 2009 het beroep van het College van Burgemeester en Schepenen afwees als onontvankelijk, beseften zij dat de enige optie die hen nog restte was om het besluit van tweede verwerende partij aan te vechten middels een verzoekschrift bij uw Raad nu zij eveneens wisten dat een verzoek tot vernietiging gericht tegen de beslissing van de Minister van 1 juli 2009 ging worden afgewezen als zijnde onontvankelijk.

Opnieuw wordt herhaald dat men deze beslissing in 2008 diende aan te vechten”.

Voorts verwijst zij naar de argumentatie die zij reeds in de memorie van antwoord heeft uiteengezet.

19. In de laatste memorie herneemt de tweede tussenkomende partij de exceptie van gebrek aan belang zoals reeds uiteengezet in haar memorie.

Beoordeling

Ten aanzien van het eerste bestreden besluit

20. 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. (...)”.

21. 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 te vorderen van een ministerieel besluit waarbij een zodanig beroep niet ontvankelijk wordt verklaard.

Het beroep is derhalve niet ontvankelijk in zoverre het is gericht tegen het eerste bestreden besluit.

22. Het onderzoeken van de exceptie wegens gebrek aan belang van de verzoekende partijen bij de vernietiging van het eerste bestreden besluit is dan ook zonder nut.

Ten aanzien van het tweede bestreden besluit

23. Het eerste bestreden besluit 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 eerste bestreden 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. (...) 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 van 23 augustus 1948 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 eerste bestreden besluit waarbij het beroep van het college van burgemeester en schepenen onontvankelijk wordt verklaard

en wordt gesteld dat het besluit van de bestendige deputatie zijn rechtskracht herneemt.

Er blijkt niet dat de verzoekende partijen meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis hadden van het eerste bestreden besluit.

De door de tweede verwerende partij in de laatste memorie ontwikkelde bijkomende argumentatie kan niet worden bijgetreden. Immers, ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep, is het ministerieel besluit van 18 februari 2008 waarbij het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten als ongegrond werd verworpen in de plaats gekomen van het besluit van de bestendige deputatie en heeft het dit besluit vervangen. Het feit dat de verzoekende partijen op het ogenblik dat zij het annulatieberoep tegen het voormelde ministerieel besluit instelden alleszins ook kennis hadden van het thans bestreden besluit van de bestendige deputatie is derhalve niet relevant met betrekking tot de beoordeling van de tijdigheid van het beroep ingesteld tegen het laatstgenoemde besluit.

24. De exceptie van laattijdigheid ten aanzien van het tweede bestreden besluit is niet gegrond.

25. In zoverre de tweede tussenkomende partij het belang van de verzoekende partijen betwist op grond van het niet-aannemelijk zijn van het door de verzoekende partijen in het kader van de vordering tot schorsing aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dient te worden vastgesteld dat het belang bij het beroep tot nietigverklaring een van het door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen onderscheiden voorwaarde is, waarover in het voornoemde arrest nr. 199.185 van 22 december 2009 reeds uitspraak is gedaan.

De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Standpunt van de partijen

26. 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, (...) van artikel 53 § 3 Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996, (...) van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, en (...) 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 ordening, 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 uitdrukkelijke 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”.

27. 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 op 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 vermeld 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”.

28. In de memorie van antwoord repliceert de tweede verwerende partij vooreerst dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij het middel, nu zij niet aangeven welk belang zij hebben bij het middel én moet worden

vastgesteld dat hun woning niet grenst aan dat deel van het gebouw waar de twee dakappartementen worden opgericht, doch er 23,7 meter van verwijderd is. De argumentatie van de verzoekende partijen komt neer op de hinder die zij als burens zullen ondervinden, doch de Raad van State is niet bevoegd hierover te oordelen.

Voorts stelt de tweede verwerende partij dat overeenkomstig artikel 19, laatste 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 gebouwen die het voorwerp uitmaken van een bouwaanvraag verenigbaar dienen te zijn met de goede plaatselijke ordening. De verzoekende partijen stellen 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 inrichtingsbesluit. Dit artikel is echter niet opgenomen in het verzoekschrift van de verzoekende partijen als geschonden norm, zodat het middel niet ontvankelijk is.

De bestendige deputatie beschikt als vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid om te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De Raad van State beschikt hieromtrent slechts over een marginale toetsingsbevoegdheid.

Het middel is ongegrond omwille van het feit dat het criterium van de “onmiddellijke omgeving” vervat in artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit in casu niet van toepassing is, aangezien de bouwaanvraag betrekking heeft op een project met een exclusieve woonfunctie. Aldus is de verwijzing in de tweede bestreden beslissing naar de bestaande appartementsgebouwen in de directe omgeving, gelegen aan de overzijde van het voorliggende project en aan de overzijde van het kanaal, terecht en voldoende om te motiveren dat de bouwplannen verenigbaar zijn met de omgeving.

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 inrichtingsbesluit. Op 27 januari 2004 heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een voorwaardelijk gunstig

stedenbouwkundig attest nr. 2 voor het project afgeleverd, waarin de onmiddellijke omgeving daadwerkelijk is onderzocht en besloten wordt dat het project, gelet op de grootte van het perceel en de ligging, aanvaardbaar is en de aanpalende tuinen geen hinder zouden ondervinden. Wat betreft het bezwaarschrift van de verzoekende partijen, stelt de gemachtigde ambtenaar enkel dat er privacyhinder “kan ontstaan”, maar hij acht dit niet voldoende om een ongunstig advies uit te brengen, doch verleent dit toch “om de reden dat hij van mening was dat enkel een gebouw met drie bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord was, dat het gebouw aldus te grootschalig was en de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt”.

Als beroepsinstantie beschikt de bestendige deputatie over dezelfde bevoegdheid als het college van burgemeester en schepenen. In de motivering is de bestendige deputatie nagegaan welke gebouwen men terugvindt in de straten waar het project gerealiseerd zal worden, alsook aan de overzijde van het kanaal. Zij heeft de motivering zelfs nog verder uitgebreid door te verwijzen naar het gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2, waarvan zij een deel van de argumentatie overneemt in haar beslissing. Er kan dan ook niet worden gesteld dat de bestendige deputatie geen rekening heeft gehouden met de feitelijke gegevens in de onmiddellijke omgeving, of onredelijk is geweest om op basis van deze gegevens te besluiten tot de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Wat de privacyhinder betreft, merkt de tweede verwerende partij op dat de betwisting behoort tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en dat de bestendige deputatie op het bezwaar toch is ingegaan en heeft vastgesteld dat de terrassen voldoen aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Ook de bevoegde Vlaamse minister oordeelde in zijn besluit van 18 februari 2008 “dat, gelet op de aanwezigheid van meergezinswoningen in de directe omgeving en ter hoogte van de Vaartdijk, tevens aan de overzijde van de Schotense vaart, en gelet op de rechtszekerheid die de aanvrager van een stedenbouwkundig attest mag verwachten, er akkoord kan gegaan worden met de motivatie opgenomen in het besluit van 22 december 2005 van de bestendige deputatie”.

Wat betreft de ingeroepen schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, werpt de tweede verwerende partij vooreerst op dat deze niet van toepassing zijn, gelet op het bepaalde in artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet en het suppletoir karakter van de voornoemde wet.

Met betrekking tot het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en het weigeringsbesluit van het college van burgemeester en schepenen doet de tweede verwerende partij gelden dat het college verplicht was het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar te volgen en dat moet worden vastgesteld dat ook de gemachtigde ambtenaar, na te hebben vastgesteld “dat in de onmiddellijke omgeving er geen appartementsgebouwen met 4 bouwlagen voorkomen”, verwijst naar de appartementsgebouwen gelegen op de hoek van de Fluitbergstraat-Zaatstraat, de hoek Zaatstraat-Zandstappenstraat en de hoek Lossingstraat-Heikantstraat en stelt dat ook de ruimere omgeving wordt “gekenmerkt door een gesloten en gegroepeerde bebouwing langs de Heikantstraat. De achterliggende straten zijn eerder geëvolueerd naar rustige woonstraten met vrijstaande ééngezinswoningen (woonparkgebied)”.

De tweede verwerende partij besluit:

“De deputatie heeft aldus afdoende gemotiveerd waarom het gebouw zich op passende manier integreert in de omgeving en waarom het, vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening van de plaats, aanvaard kon worden.

Het gebouw werd als zodanig opgevat dat het aan de kant van verzoekers perfect aansluit (...). Het heeft 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.

Verwerende partij ziet ook niet in op welke manier zij deze beslissing meer afdoend had kunnen motiveren nu zij gekeken heeft naar de concrete en correcte feitelijke gegevens, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid en in overeenstemming met haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid, tot haar besluit is gekomen. Al deze

elementen zijn tevens opgenomen in het besluit zodat eenieder kan nagaan op basis waarvan de deputatie tot haar besluit is gekomen;

Aan alle voorwaarden die haar worden opgelegd in het kader van haar motiveringsplicht is voldaan”.

29. De eerste tussenkomende partij, die opkomt ter ondersteuning van het beroep, laat met betrekking tot dit middel gelden wat volgt:

“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”.

30. In de memorie van wederantwoord dupliceren de verzoekende partijen wat betreft hun belang dat hun woning paalt aan de vergunde meergezinswoning, dat zij daardoor doen blijken van het vereiste belang en dat dit hen niet wordt ontnomen doordat hun woning niet onmiddellijk paalt aan het deel van de op te trekken meergezinswoning waar de dakappartementen zijn

voorzien of door het feit dat het gebouw door de opdeling in verschillende compartimenten minder grootschalig zou overkomen.

Voorts dupliceren de verzoekende partijen dat de bestendige deputatie zich niet mag beroepen op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die door de bevoegde Vlaamse minister werd gemaakt in het vernietigde besluit van 18 februari 2008. De bestendige deputatie dient zelf een eigen beoordeling te maken, die in concreto moet gebeuren. Zij doen voorts nog gelden wat volgt:

“5.

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 beroepers.

Weliswaar wordt over een breedte van ongeveer 3,60 meter naast de woning van beroepers 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 beroepers 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 de gemeente Schoten 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.

6.

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 (...).

De beoordeling van de ordening in de onmiddellijke omgeving dient in concreto te geschieden en dient uit te gaan van de bestaande toestand.

De afdoende motivering van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening dient uit de in de vergunning vermelde redengeving te blijken.

7.

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 beroepers 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 beroepers, 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 beroepers 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 beroepers.

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 beroepers zeer sterk negatief wordt beïnvloed.

De nokhoogte van de woning van beroepers bedraagt 9 meter.

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

8.

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.

Beroepers 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.

9.

Het staat bovendien vast dat de Deputatie ook de bezwaren van o.m. beroepers heeft verworpen op grond van elementen uit de ruimere omgeving, m.n., 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'.

Ten onrechte heeft de Deputatie daaruit besloten dat aan deze constructies 'precedentswaarde' kan worden gehecht, nu deze geen uitstaans hebben met de onmiddellijke omgeving van het project.

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

10.

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.

Beroepers 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.

11.

Beroepers (wijzen) 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 doorsnedes komen dus niet overeen met de grondplannen.’

Bij nazicht van de plannen hebben beroepers inderdaad vastgesteld dat de doorsnedes 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 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.

12.

Concluderend kan worden gesteld dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning geen afdoende motivering bevat aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

Al zeker niet kan er sprake zijn van een afdoende verantwoording voor de verenigbaarheid met de omgeving, gelet op de aard en de omvang van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, voor de bouw van een project, bestaande uit een meergezinswoning voor 29 appartementen met afwisselend 3 en 4 bouwlagen onder een plat dak, met een gevellengte van meer dan 60 m in de Heikantstraat en meer dan 46 m in de Schotenhofdreef.

Bovendien staat de verleende vergunning in schril contrast met de overwegingen van de gemachtigde ambtenaar in zijn ongunstig advies en de overwegingen van het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Schoten in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg.

Deze instanties hadden immers wel concreet de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen vermeld waarom naar hun oordeel de vergunning diende te worden geweigerd.

De in het middel aangehaalde bepalingen zijn dan ook geschonden en het eerste middel is ontvankelijk en gegrond”.

31. In haar memorie doet de tweede tussenkomende partij met betrekking tot het eerste middel nog gelden:

“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 op 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 vermeld 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 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 ongegrond”.

32. In haar laatste memorie verwijst de eerste verwerende partij naar hetgeen zij in haar memorie van antwoord heeft uiteengezet.

33. In haar laatste memorie laat de tweede verwerende partij nog gelden wat volgt:

“4.

Thans stelt men dat tweede verwerende partij haar beslissing niet afdoende zou hebben gemotiveerd.

Ten aanzien van dit punt moet opgemerkt worden dat tijdens de behandeling van de vergunningsaanvraag bij het college van burgemeester en schepenen de gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar, die uiteraard ook een afweging met de goede ruimtelijke ordening diende te maken,

besliste om een bezwaar gedeeltelijk gegrond te verklaren, met als argumentatie:

‘Het aldaar stedenbouwkundig aanvaardbare volume (vierde achteruitspringende bouwlaag) is mogelijks voor discussie vatbaar (hoekaccent al dan niet).

[...]

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’

5.

Tweede verwerende partij leidt uit het schorsingsarrest van Uw Raad d.d. 22 december 2009 af dat Uw Raad een dergelijke argumentatie afdoende acht opdat de gemachtigde ambtenaar zou kunnen oordelen dat het project inderdaad niet verzoenbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dit door gewoon een twijfel te uiten over het aanvaardbare volume en door simpelweg te verwijzen naar de wegbreedte, de inplanting en de rest van het straatbeeld;

Het kan bijgevolg niet redelijk verantwoord worden dat in vergelijking met de eerder beperkte, doch voor de Raad blijkbaar afdoende motivatie van de gemachtigde stedenbouwkundige ambtenaar, de meer uitgebreide argumentatie van de deputatie in de bestreden beslissing, op basis waarvan de deputatie besloten heeft dat het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, onvoldoende is om een afdoende motivering uit te maken;

De deputatie heeft immers net zoals de gemachtigde ambtenaar gekeken naar de gebouwen in de onmiddellijke omgeving en heeft, gelet op hun aard en omvang, besloten dat het oprichten van een appartementsgebouw met een dergelijk volume aanvaardbaar is binnen de plaatselijke toestand;

Meer nog, de deputatie gaat verder in haar motivering en stelt met betrekking tot de aangrenzende (onmiddellijke omgeving!) gebouwen dat:

‘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’

6.

Tweede verwerende partij ziet ook niet in op welke manier zij deze beslissing meer afdoend had kunnen motiveren nu zij bij haar beoordeling wel degelijk rekening heeft gehouden (met) de concrete en correcte feitelijke gegevens zoals die uit het administratief dossier blijken, deze correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid en in overeenstemming met haar wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid, tot haar besluit is gekomen. Al deze elementen zijn tevens opgenomen in

het besluit zodat eenieder kan nagaan op basis waarvan de deputatie tot haar besluit is gekomen;

Aan alle voorwaarden die haar worden opgelegd in het kader van haar motiveringsplicht is voldaan;

7.

Het eerste middel is in zijn geheel ongegrond”.

34. In hun laatste memorie beperken de verzoekende partijen zich tot een verwijzing naar hetgeen zij reeds hebben uiteengezet in het verzoekschrift en de memorie van wederantwoord.

35. In haar laatste memorie met verzoek tot voortzetting beperkt de tweede tussenkomende partij zich tot het hernemen van hetgeen zij met betrekking tot het eerste middel reeds in haar memorie heeft uiteengezet.

Beoordeling

36. Uit de niet betwiste gegevens van de zaak blijkt dat de woning van de verzoekende partijen paalt aan de bij het tweede bestreden besluit vergunde meergezinswoning. De verzoekende partijen hebben daardoor belang bij het middel waarin de onverenigbaarheid van het vergunde bouwwerk met de goede plaatselijke ordening wordt ingeroepen. Het argument dat de woning van de verzoekende partijen niet onmiddellijk paalt aan het deel van het gebouw waar de dakappartementen zijn voorzien, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

Evenmin kan de tweede verwerende partij worden bijgetreden waar zij stelt dat het middel in wezen een geschil omtrent burgerlijke rechten betreft, waarvoor de Raad van State niet bevoegd is. De omstandigheid dat het middel ertoe strekt hinder ongedaan te maken die de verzoekende partijen menen te zullen ondervinden ingevolge een gebrekkige beoordeling van de goede plaatselijke aanleg, is terzake niet relevant.

De door de tweede verwerende partij opgeworpen exceptie van gebrek aan belang bij het middel kan niet worden aangenomen.

37. Het perceel is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling. In die omstandigheden is het de taak van de vergunningverlenende overheid 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 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 voormelde wet van 29 juli 1991 een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt de bestendige deputatie en 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 die voorgeschreven door de voormelde wet van 29 juli 1991. Het tweede bestreden besluit valt derhalve niet onder de toepassing van de laatstgenoemde wet, zodat de schending van de bepalingen ervan niet dienstig kan worden ingeroepen.

De krachtens het voornoemde artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet vereiste motiveringsplicht houdt dan ook in dat de overheid die over het beroep beslist in haar besluit de feitelijke en juridische redenen moet vermelden waarop het is gesteund en dat enkel met de in dat besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het geldende 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.

38. 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 tweede bestreden besluit afdoende is gemotiveerd. Hetzelfde geldt voor de verwijzing door de tweede verwerende partij naar het voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest, naar het advies van de gemachtigde ambtenaar en naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen over de aanvraag.

39. 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.

De omstandigheid dat de krachtens artikel 5.1.0, tweede lid van het inrichtingsbesluit vereiste verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van de in dat artikel bedoelde bedrijven, voorzieningen en inrichtingen te dezen niet van toepassing is, is derhalve irrelevant bij de beoordeling van het middel.

40. 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 de 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.

41. De betrokken bouwaanvraag wordt in de tweede bestreden beslissing 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 kan 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 (dakvolume wordt benut ifv volwaardige woonegelegenheden/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 toelaten 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 de Kempische vaart. De ruimere woonomgeving wordt hier gekenmerkt door een gesloten en gegroepeerde bebouwing 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 besluit:

“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 kenmerken 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”.

42. In het tweede 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”.

43. De bestendige deputatie heeft aldus 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, waar 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”.

44. De deugdelijk bevonden aansluiting bij de bestaande bebouwing in de Heikantstraat en de overgang middels een bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter naar de vrijstaande bebouwing in de Schotenhofdreef, kunnen 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 drie en vier bouwlagen onder een plat dak, met een gevellengte van meer dan 60 meter in de Heikantstraat en meer dan 46 meter 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 de weigeringsbeslissing van 12 juli 2005 concreet de met de goede plaatselijke

ordening verband houdende redenen hebben vermeld waarom naar hun oordeel de vergunning diende te worden geweigerd.

45. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 22 december 2005 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Antwerpen waarbij het beroep ingesteld door de n.v. VERGIMMO wordt ingewilligd en de vergunning wordt 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 het beroep voor het overige.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro.

De tussenkomende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig september 2011, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jan Clement,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens