

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0166
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0469/SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Sam VAN SEVENCOTEN**
2. de heer **Piet VAN SEVENCOTEN**
3. de heer **Stijn ROOSENS**
4. mevrouw **Nathalie BAUDEWIJN**
5. mevrouw **Yolande VAN LAETHEM**
6. de heer **Armand AMEYS**
7. mevrouw **Lutgarde PERSOONS**
8. de heer **Gert WALRAEVENS**
9. mevrouw **Sabrina COOMAN**
10. de heer **Jan MAES**
11. de heer **Geert VAN DER ELST**
12. mevrouw **Cathy WINDENS**
13. de heer **Ronald GODAERT**
14. de heer **Gunter SCHOLLAERT**

vertegenwoordigd door advocaten Filip DE PRETER en Dirk LINDEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, keizerslaan 3

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE

Tussenkommende partijen

1. de bvba **DENDER INVEST**
2. de heer **Didier WALRAEVENS**

vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Jan Jacobsplein 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove van 8 september 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met een commerciële ruimte, en de sloop van een hoogspanningscabine op de percelen gelegen te 9400 Ninove, Armand De Riemaeckerstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 0935k, 0953S en 0953V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 11 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 2 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en legt het administratief dossier neer. De argumentatie van de tussenkommende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 30 augustus 2016.

Advocaat Filip DE PRETER voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sander KAÏRET *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor de tussenkommende partijen.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tweede tussenkommende partij dient namens de eerste tussenkommende partij op 12 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw van dertien appartementen met een commerciële ruimte, en de afbraak van een bestaande hoogspanningscabine.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 5, 'Polderkwartier', goedgekeurd met een ministerieel besluit van 30 november 2004, meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing, en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 1 juni 2015 tot en met 30 juni 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van de stad Ninove adviseert op 2 juli 2015 voorwaardelijk gunstig.

De dienst openbare werken van de stad Ninove adviseert op 5 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 18 augustus 2015 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ninove verleent op 9 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen onder meer verzoekende partijen op 16 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 26 november 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA "Polderkwartier" als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurd BPA, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

In het BPA is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen-winkelgalerij (art. 10 en art. 14.A.2).

Er wordt vastgesteld dat voorliggend project op verschillende punten afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften vastgelegd in het geldende BPA:

1. *Voor de zone voor gesloten bebouwing wordt de diepte van de gebouwen geregeld door artikel 10.3.*

Deze bepaling luidt als volgt:

“a. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor tuinen.

Min. bouwdiepte: 8m.

Max. bouwdiepte: 17 m, tenzij grafisch anders aangeduid.

b. Indien de bouwzone grenst aan een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen.

Min. bouwdiepte: 8 m

Max. bouwdiepte:

- op het gelijkvloers 20 m, tenzij grafisch anders aangeduid

- op de verdiepingen 15 m

c. Vanaf de effectieve achtergevellijn van het hoofdgebouw is een aanbouwzone van max. 5 m. diepte voorzien binnen de hierboven aangehaalde max. bouwdiepte. Het oprichten van aanbouwen zonder hoofdgebouw is daarom onmogelijk. De oppervlakte van deze aanbouwzone mag voor maximum 6/10 bebouwd worden. Dergelijke aanbouwen moeten in dezelfde architectuur als het hoofdgebouw opgetrokken worden.

d. Onafgezien van het bovenstaande, is vanaf de achterste perceelsgrens min. 5 m. vrije zone te voorzien, behalve bij hoekpercelen op straathoeken.”

Bij bovenstaand voorschrift is het belangrijk om uit te maken of voorliggend perceel kan aanzien worden als hoekperceel of niet. Het bouwperceel betreft een terrein dat over een lange zijde paalt aan de Armand De Riemaeckerstraat, en met slechts een korte zijde aan de hoek met de Kaardeloodstraat. Het perceel is te lang om volledig als hoekperceel te worden bestempeld. Om uit te maken welk deel van het perceel als hoek kan worden aanzien, en dus geen afstand van 5m vanaf de achterste perceelsgrens moet vrijwaren, kan best beroep gedaan worden op het BPA zelf. Op het bestemmingsplan is af te lezen dat de zone voor gesloten bebouwing een bouwdiepte heeft van 20m vanaf de rooilijn. Het hoekperceel heeft dus afmetingen van 20m op 20m. Vanaf een afstand van 20m van de hoek aan de Kaardeloodstraat moet er bijgevolg een vrije zone van 5m vanaf de achterste perceelsgrens worden voorzien.

Hier wordt niet aan voldaan.

Ook in artikel 1.5 wordt gesteld dat behalve indien grafisch anders aangegeven, ten einde een esthetische afwerking mogelijk te maken, alle hoofdgebouwen op ten minste 3 m van iedere eigendomsgrens, uitgezonderd de rooilijnen, moeten verwijderd blijven.

2. Artikel 10.6 heeft betrekking op de afstanden die moeten worden gerespecteerd. Deze bepaling luidt als volgt:

“Onderbrekingen in de gesloten bouwrijen zijn toegelaten mits afgewerkte zijgevels op minimum 3 m afstand van de zijdelingse perceelsgrens aangebracht worden en voor zover de bebouwing van de aanpalende eigendom niet in het gedrang komt. Bij heropbouw of nieuwbouw dient deze eveneens op zijn perceel een dergelijk gebouw op te richten met inachtneming van dezelfde minimumafstand van 3 m tot de perceelsscheiding. De minimum afstand van naar elkaar gerichte zijgevels bedraagt bijgevolg 6 m.

Voor de aldus ontstane open ruimten zijn de voorschriften van de zone voor tuinen van toepassing. Alleenstaande bebouwing is uitgesloten. Minstens gekoppelde bebouwing (2 gebouwen) is mogelijk.”

Het ontwerp voorziet dat de achtergelegen inrit naar de ondergrondse garage van de Residentie Majestic bereikbaar is via een onderbreking in de gesloten bouwrij. Deze doorgang betreft geen erfdienstbaarheid, doch werd gedoogd zolang het terrein braakliggend was.

De aanvrager wil hiervoor gebruik maken van artikel 4.4.1. § 1 VCRO. Deze bepaling laat toe dat onder strikte voorwaarden wordt afgeweken van een BPA.

Dit wordt zeer duidelijk verwoord in een arrest van de Raad:

(...)

Ten aanzien van de linkse perceelsgrens is er een afwijking, doordat het gebouw wordt ingeplant op minder dan 3m van de eigendomsgrens. Vooraan is de afstand nog geen meter.

De gemeente oordeelde dat, om de zijgevel loodrecht op de voorgevel te positioneren op het hoekpunt zoals aangeduid op het inplantingsplan, de afwijking aanvaardbaar is. Het perceel van de stad vormt samen met de tuinzone aan de zijgevel van het project de gevraagde bouwvrije strook.

Bij eventuele uitbreiding of herbouw van het linksaanpalend gebouw zal sowieso ook moeten rekening houden met de bouwvrije strook zodat de afstand tussen beide gebouwen 6m is.

Deze motivering kan niet worden aanvaard. Afgaande op het inplantingsplan betekent dit dat bij een toekomstig project de eigenaar van perceel 159/A/3 meer dan 3m van de perceelsgrens moet blijven, wat niet de bedoeling kan zijn.

Overigens is de afstand van het nieuw gebouw tot het bestaande gebouw in elk geval reeds minder dan 6m (volgens het plan 5,81m).

Bijgevolg wordt ook artikel 10.6 geschonden.

3. *Artikel 14.A.4 stelt met betrekking tot garages en kleine bergplaatsen dat deze niet zijn toegelaten, tenzij aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan. Deze bepaling luidt als volgt:*

“Niet toegelaten met uitzondering nochtans van:

- a. Garages, kleine bergplaatsen of tuingebouwtjes.*

Hoogte 3,20 m (dakrand) en de oppervlakte maximum 30 m² per perceel, behalve bij gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen.

- b. Deze gebouwtjes moeten tenminste op 2m afstand van de perceelsgrenzen opgericht worden, behoudens indien samenkoppeling op de perceelsgrens met wederzijds akkoord van de eigenaars voorzien is, of indien de perceelsbreedte minder is dan 7m. Gegroepeerde garagevoorzieningen voor meergezinswoningen zijn toegelaten mits uitwerking in een éénvormig architecturaal concept. De keuze van volumes, materialen en kleuren dient aan dit concept te beantwoorden.”*

Het inplantingsplan voorziet 2 carports aan de achterzijde van het perceel waarvan de bestemmingsvoorwaarden worden bepaald door het voormelde artikel. Er is niet voldaan aan het voormelde voorschrift dat voor de bijgebouwen een inplanting op 2 m van de perceelsgrens verplicht stelt. Er is een uitzondering als het perceel minder dan 7m breed is, maar op de plaats waar de carports worden ingeplant is de perceelsbreedte 8,93m.

Artikel 14.A.2. vermeldt hier omtrent:

“Inplanting van de gebouwen

De bijgebouwen mogen 60% van het terreinoppervlak in de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen niet overschrijden.”

In de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen wordt een deel van de bijgebouwen gesloopt en komen de carports, zodat volgens het plan 58,5% van deze zone met een totale oppervlakte van 99,41m² zal bebouwd zijn (<60%).

Het voorstel om een deel van de bestaande gebouwen in die zone te slopen om te voldoen aan de voorschriften is onrealistisch omdat dit onderdeel niet afzonderlijk te slopen is. Op kavel 935K gelegen achter en naast Residentie Majestic, is er namelijk een commerciële ruimte verbonden aan een gebouw aan de Lavendelstraat 24 (kavel 935 F). Men spreekt hier over het slopen van een bijgebouwtje maar in werkelijkheid is dit een volledige ingerichte commerciële ruimte verbonden aan de winkel van de Lavendelstraat 24.

De voorschriften van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de

inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013).

Geen van bovenvermelde afwijkingen is 'beperkt'.

Bijgevolg zijn de plannen niet in overeenstemming met de regelgeving en de voorschriften van het BPA en bestaat er een legaliteitsbelemmering voor het verlenen van de vergunning.

Bijkomend wordt opgemerkt dat in de afgewerkte zijgevel, die uitgaat op de overwelfde gracht, ramen en terrassen worden ingetekend op meerdere verdiepingen op minder dan 1,9m van de zijdelingse perceelsgrens. Hiervoor is geen erfdienstbaarheid van zichten conform de bepalingen van het burgerlijk wetboek vastgelegd.

De aanvraag is bijgevolg ook in strijd met de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning met commerciële ruimte en ruimte voor parkeren.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen het centrum van Ninove kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden. De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een heterogene en vrij dense bebouwing.

De beperkte ruimte tussen het bouwlint waarin het nieuwe project zich situeert en het achterliggende bouwlint kant Lavendelstraat heeft tot gevolg dat de bewoners via hun achtergevels een zekere mate van inkijk krijgen in elkaars leefomgeving. De terrassen van de achterliggende appartementen zullen respectievelijk op minder dan 6m (de gelijkvloerse terrassen) en 11m (terrassen op de eerste verdieping) van het nieuwe hoofdgebouw verwijderd zijn. De privacy van de betrokken appartementen wordt hiermee teniet gedaan.

Verder zal het meest zuidelijk (nieuwe) volume zorgen voor schaduwvorming op het (bestaande) noordelijke volume.

In het bezwaar- en beroepschrift wordt ook gewezen op de toegang naar de achtergelegen ondergrondse parkeerruimte. De toegangsweg van amper 3m alsook het aanleggen van een tuin op minder dan 3m van de inrit is te nauw en zal inderdaad voor de nodige moeilijkheden zorgen, te denken aan de bereikbaarheid van hulpdiensten, verhuishagens edm.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 747m², waarvan 619m² bebouwd wordt. Bij het realiseren van het programma met 13 woongelegenheden wordt een woningdichtheid bereikt van 174 woningen/ha. Dergelijke woondichtheid is stedenbouwkundig niet verantwoord en resulteert in een maximalistisch project. Het resulteert in een schending van het woonklimaat en de privacy van de omliggende percelen. Daarbij kan gewezen op de diverse afwijkingen op het BPA, zoals bovenvermeld, die cumulatief ertoe leiden dat het geheel te zwaar wordt en dat de voorgestelde nieuwbouw zich onvoldoende inpast in de omgeving.

Bijkomend dient opgemerkt dat het voorzien van meergezinswoningen waarbij de invulling op het gelijkvloers niet veel meer omvat dan toegangsdeuren en garagepoorten aanleiding geeft tot een monotoon straatbeeld en een verschraling van de straatwand. Het voorzien in eigen parkeerbehoeften mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de buurt. Het systematisch toestaan van garagepoorten in gelijkvloerse gevels tast de esthetische belevingswaarde van het straatbeeld aan, vermindert het woonklimaat van de buurt, verhindert de sociale controle en werkt bijgevolg het onveiligheidsgevoel in de hand.

Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat op een kwalitatieve en stedenbouwkundig verantwoorde manier te laten inpassen in deze omgeving.

Gezien de strijdigheid met het BPA op verschillende punten en gezien de strijdigheid met het burgerlijk wetboek qua zichten kunnen voorliggende plannen niet gunstig beoordeeld worden.

...

Na de hoorzitting van 8 december 2015 beslist de verwerende partij op 28 januari 2016 om het beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

- *Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst - Ninove - Geraardsbergen – Zottegem.*
- *(...)*
- *Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het op 30 november 2004 bij besluit van de minister goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, BPA 5/52 “Polderkwartier” wijziging 5 deel 2, met latere wijzigingen. Het terrein is volgens dit BPA gelegen in een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen (artikel 10 en 14.A).*

(...)

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het eigendom is gelegen binnen de kern van Ninove, op de hoek van de Armand De Riemaeckerstraat en de Kaardeloodstraat. De directe omgeving van de bouwplaats wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing van hoofdzakelijk meergezinswoningen van 3 bouwlagen. De nabij gelegen Lavendelstraat is een winkelstraat.

Het betreffende perceel kent een oppervlakte van 747,44m² en paalt over een afstand van 41,74m aan de Armand De Riemaeckerstraat en over 8,69m aan de Kaardeloodstraat. Op het terrein staat enkel een hoogspanningscabine. Op het rechtsaanpalend perceel in de Kaardeloodstraat staat een garage van 1 bouwlaag, het gebouw hiernaast heeft ongeveer hetzelfde gabariet als het gevraagde. Het linksaanpalend terrein is bebouwd met een loods.

Voorliggende aanvraag beoogt de sloop van de hoogspanningscabine en het oprichten van een meergezinswoning met 13 woongelegenheden en een commerciële ruimte.

Het ontworpen bouwvolume wordt voorzien in gesloten verband en heeft een bouwdiepte van 20,62m op het gelijkvloers en van maximum 15m op de verdiepingen.

De bouw bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen met een kroonlijsthoogte op 9,84m, zowel aan voor- als aan achterzijde. De dakconstructie betreft een zadeldak met de nok op 15,84m. Aan de voorgevel worden verschillende geveluitbouwen en inpandige terrassen voorzien.

Er worden 13 woongelegenheden voorzien op de verdiepingen en onder het dakvolume. Op het gelijkvloers wordt een garage met 11 parkeerplaatsen, 2 individuele garages en een commerciële ruimte ingericht. In de zone achter het gebouw, in de zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen, wordt een bijgebouwtje gesloopt en komt een carport voor 2 wagens.

Het totaal nieuwbouwvolume omvat 6760m³.

Als gevelmaterialen is gekozen voor gevelmetselwerk (kleur idem als leien) en een gevelbekleding in verticale leien met een dakbedekking in een lichtgrijze leien.

(...)

2.4 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA "Polderkwartier" als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurd BPA, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

In het BPA is het betreffende bouwperceel gelegen in een zone voor gesloten bebouwing en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen-winkelgalerij (art. 10 en art. 14.A.2).

Het gevraagde wijkt slechts beperkt af van de bepalingen van het geldende plan.

Het betreft hier een hoekperceel.

De visie van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat de voorziene afstand ten opzichte van de linker perceelsgrens volstaat. Ten opzichte van de mogelijke bouwlijn wordt met dit voorstel reeds 5,81m voorzien, wat aanvaardbaar is.

Bijgevolg wordt voldaan, aangezien slechts 3m gevraagd wordt, en er 5,81m voorzien wordt, een afstand die bij herbouw van het links aanpalend pand kan uitgebreid worden tot 6 m. De beperkte afwijking van 19cm kan na een openbaar onderzoek aanvaard worden.

De afwijking op de 2m met betrekking tot de carports kan toegestaan worden vanuit het bpa : indien deze samengekoppeld worden op de perceelsgrens. Gelet op de specifieke configuratie is dit hier verdedigbaar en conform de geest van het bpa.

De visie van het college van burgemeester en schepenen wordt gevolgd met betrekking tot het aantal woonlagen. Het voorgestelde is niet strijdig met het geldende plan.

In dit verstedelijkt gebied en vanuit het bpa dat deze bebouwing toelaat is enige inkijk onvermijdelijk. Groenschermen kunnen hier enige soelaas bieden. Bovendien is de afstand tussen de achtergevels meer dan 20 meter.

Het bpa legt geen beperking op qua woondichtheid. Wat hier gevraagd wordt is zeker vergelijkbaar met de omgeving. Het doorstaat probleemloos de vergelijking met het gebouw achteraan.

De gevel is zo ontworpen dat er een kwalitatieve afwisseling voorzien is tussen raamopeningen, deuren, gevels en garagepoorten.

De argumentatie van appellant wordt niet bijgetreden, zo is onder meer de regel van artikel 10.3.d niet van toepassing aangezien het gaat om "hoekpercelen bij straathoeken".

2.5 De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag omvat de bouw van een meergezinswoning met commerciële ruimte en ruimte voor parkeren.

Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen het centrum van Ninove kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden. De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een heterogene en vrij dense bebouwing.

Het gevraagde zal een impact hebben op de privacy van de omwonenden, doch het betreft hier een impact die de maat van normale burenhinder binnen dergelijke stedelijke omgevingen nabij hoekpercelen niet zal overstijgen.

De aanvrager is er in geslaagd om het beoogde bouwprogramma op een kwalitatieve en duurzame wijze ingepast te krijgen op dit terrein, zonder de draagkracht ervan of van deze omgeving te overstijgen.

Het ontwerp getuigt van een zuinig ruimtegebruik en van doordachte verdichting binnen een stedelijke omgeving.

Het standpunt van het college van burgemeester en schepenen wordt bijgetreden dat het gevraagde op deze plek aanvaard kan worden.

Het door appellant opgeworpen opportuiniteitsbezwaar is deels van burgerrechtelijk aard. Elke stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten.

Wat betreft het gevreesde verlies aan zonlicht, uitzicht en privacy kan niet voorbijgegaan worden dat hier gebouwd wordt in een stedelijke omgeving, op een hoekperceel, zodat er steeds een niet te vermijden impact zal ontstaan op de aanpalende percelen, een impact die hier niet als voldoende wordt beschouwd om te stellen dat het gevraagde niet voor vergunning in aanmerking komt.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is maar aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De exceptie van de tussenkomende partijen moet maar worden onderzocht wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens een ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen argumenteren de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen stellen vast dat de aanvrager van de vergunning reeds gedeeltelijk gestart is met de werken waarvoor een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

Dit is zeer duidelijk zichtbaar op de foto's die werden genomen door de verzoekende partijen. Het gebouw waarin zich de hoogspanningscabine bevindt werd reeds afgebroken.

Verder werd in besprekingen met de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars van de residentie uitdrukkelijk meegedeeld dat met de werken een aanvang zou worden gemaakt.

Bijgevolg valt te verwachten dat de bouwheer de uitvoering van de werken niet zal uitstellen totdat uw Raad zich over het verzoek tot nietigverklaring heeft uitgesproken.

De verzoekende partijen hebben eveneens een simulatie gemaakt van de gevolgen die de bestreden beslissing heeft op hun uitzicht. Deze worden weergegeven door de foto's met zicht van op het balkon en het globaal overzicht van de geïndividualiseerde zichten.

Uit deze simulaties blijkt dat de terrassen van de verzoekende partijen op zeer korte afstand van het hoofdgebouw verwijderd zijn. Hierdoor hebben de bewoners van de appartementen van het project volledig inkijk en uitzicht op de terrassen en kunnen zij het doen en laten van de verzoekende partijen op de voet volgen. Tevens hebben bepaalde appartementen

van het nieuwe project rechtstreekse inkijk in de appartementen van de verzoekende partijen en uitzicht op alle balkons.

Omgekeerd wordt het uitzicht van de verzoekende partijen volledig ontnomen door het gebouw dat wordt opgericht door middel van de bestreden beslissing.

Het vergunde gebouw wordt opgericht tot tegen de perceelsgrens van het gebouw van de verzoekende partijen. Het volledige volume, met een kroonlijsthoogte van 9,84 meter aan de achterzijde raakt aan de perceelsgrens met de verzoekende partijen, waardoor dit gebouw met de volle drie bouwlagen onder het dak, en een imposante dakverdieping op een afstand van ongeveer 10 meter van de achtergevel van het gebouw van de verzoekende partijen zal liggen.

De verzoekende partijen leggen een aantal stukken neer die toelaten om deze visuele hinder te kaderen.

Stuk 5 bevat enerzijds een foto van de achtergevel van het gebouw van de verzoekende partijen, waarop per appartement is aangegeven welke verzoekende partij waar een appartement heeft.

Het stuk bevat een foto van het huidige uitzicht van elke verzoekende partij, en een simulatie van hetzelfde uitzicht dat zal ontstaan bij uitvoering van de bestreden beslissing.

Deze foto's illustreren hoe dicht het vergunde gebouw bij het gebouw van de verzoekende partijen zal komen, en op welke wijze dit vergunde gebouw hun uitzicht en hun gevoel van ruimte zal ontnemen.

Volgens de door de verzoekende partijen uitgevoerde schaduwstudie zorgt de bestreden beslissing er eveneens voor dat alle zuid-gerichte terrassen die voorheen gedurende het ganse jaar zon hebben en dit bijna vanaf zonsopgang tot zonsondergang door het op te richten gebouw worden geconfronteerd met een ernstige terugval van lichtintensiteit.

Tijdens de maanden januari, februari, november en december liggen de terrassen die gelegen zijn op de eerste verdieping volledig in de schaduw.

Voor de terrassen van de tweede verdieping liggen deze tijdens de maanden december en januari nagenoeg volledig in de schaduw.

De terrassen van de derde verdieping ondervinden eenzelfde probleem. Tijdens de maanden december en januari ondervinden zij hinder door de schaduw die de nieuwbouw teweeg brengt.

Dit hoeft niet te verbazen met een bouwhoogte van respectievelijk 16m. Hierdoor komt er een duidelijke verandering in de hellingshoek waarbinnen hindernissen de lichtinval belemmeren en kan er worden gesproken van een significante afname van lichtintensiteit in de leefruimtes van de appartementen en studio's.

Uw Raad aanvaardde reeds dat wanneer door een fotoreportage duidelijk wordt gemaakt dat de verzoekende partij ernstige visuele hinder en verstoring van het uitzicht vanuit haar woning zal ondergaan door de bestreden beslissing er sprake is van hoogdringendheid die een schorsingsprocedure rechtvaardigt. (...)

Enkel door middel van een schorsing van de bestreden beslissing kunnen deze ernstige nadelen worden vermeden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partijen menen dat de vereiste hoogdringendheid voorhanden is omdat de vergunning voor de oprichting van het appartementsgebouw visuele hinder en afname van (zon)licht met zich zal meebrengen.

Hierboven werd aangetoond dat verzoekende partijen geen ernstig middel opwerpen. Om deze reden dient de schorsing te worden verworpen.

Bovendien beweren, doch tonen de verzoekende partijen niet voldoende concreet aan dat de realisatie van het project binnen korte tijd zal voltooid zijn. De loutere bewering van verzoekende partijen dat er (aan de syndicus) meegedeeld zou zijn dat de werken een aanvang zouden nemen, is geen voldoende bewijs van hoogdringendheid. Ook het gegeven dat de hoogspanningscabine werd afgebroken, bewijst nog niet dat het volledige project binnen afzienbare termijn zal opgericht zijn.

Daarenboven maken de verzoekende partijen op geen enkele wijze concreet aannemelijk dat de vernietigingsprocedure te laat zal komen, nu zij geen enkele concrete afweging maken tussen de tijd die nodig is voor de oprichting van het project en de tijd die nodig is om een procedure tot nietigverklaring voor uw Raad te doorlopen.

De vordering tot schorsing is dan ook ongegrond, bij gebrek aan (bewijs van) de vereiste hoogdringendheid.

...”

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

Verzoekers tot nietigverklaring laten uitschijnen dat Uw Raad wanneer door een fotoreportage duidelijk wordt gemaakt dat er ernstige visuele hinder en verstoring van het uitzicht steeds de hoogdringendheid rechtvaardigt. (verzoekschrift p.7-8.)

Dit is uiteraard onjuist. Het terzake aangehaalde arrest van Uw Raad (RvVb/S/1516/0225) heeft betrekking op een verkavelingsvergunning waarbij inderdaad relatief snel kavels verkocht kunnen worden en waarbij de weg reeds was aangelegd in een open landschap. Enige gelijkenis met onderhavig dossier is onbestaande.

De vergunning heeft evenmin betrekking op een gebouw dat snel kan worden opgericht zoals bv. een loods met een metaalstructuur en betonpanelen, maar op een appartementsgebouw met een commerciële ruimte.

De loutere sloop van een gebouw (waarin de hoogspanningscabine zich bevindt) veroorzaakt alvast geen gevolgen door afname van licht en zoninval en/of visuele hinder, wel integendeel.

Nochtans komt het aan de verzoekende partijen toe om Uw Raad ervan te overtuigen de zaak bij hoogdringendheid te behandelen, en dit met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens. (...)
..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° van het Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partijen aantonen, of minstens dat een van hen aantoont, dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partijen de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing worden aangetoond, zodat die voorkomen kunnen worden door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partijen voeren, ter verantwoording van de hoogdringende behandeling van de vordering, als nadelige gevolgen aan dat de bewoners van de appartementen van de vergunde meergezinswoning, die tot de perceelgrens van het aan de achterzijde gelegen appartementsgebouw "Residentie Majestic" gebouwd wordt, een volledige inkijk en uitzicht op hun terrassen hebben, dat de bewoners van bepaalde appartementen rechtstreekse inkijk in hun appartementen hebben en dat hun uitzicht volledig ontnomen wordt. Zij voegen foto's bij om de gevreesde aantasting van de persoonlijke levenssfeer, het verlies aan uitzicht en visuele hinder aanschouwelijk te maken. Aan de hand van een schaduwstudie stellen de verzoekende partijen voorts dat de bestreden beslissing tot een significante afname van lichtinval leidt.

3.

De hoogdringendheid wordt aangevoerd zonder enig onderscheid naargelang de verzoekende partijen al dan niet in de "Residentie Majestic" woonachtig zijn. Uit het verzoekschrift blijkt dat de eerste, tweede, vijfde, zesde, zevende, achtste, negende, tiende en dertiende verzoekende partij hun woonplaats elders hebben. Als niet-bewoners kunnen zij als gevolg van de vergunde aanvraag geen nadelen lijden die bestaan uit aantasting van de persoonlijke levenssfeer, verlies van uitzicht en schaduwimpact. Waarom de bestreden beslissing hen niettemin nadelen berokkent die een uitspraak bij hoogdringendheid wenselijk maken, wordt niet geargumenteed.

4.

Wat de overige verzoekende partijen betreft, moet er worden opgemerkt dat nadelen die hun oorzakelijk verband niet vinden in de bestreden beslissing, maar die al voortvloeien uit de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg die voor de betrokken percelen gelden, niet in aanmerking genomen mogen worden voor de beoordeling of de zaak al dan niet hoogdringend is.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats binnen de perimeter van het op 30 november 2004 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 5 'Polderkwartier' (vervolgens: BPA) gelegen is, meer bepaald in een zone voor gesloten bebouwing, en een zone voor koeren en hovingen met bijgebouwen. De stedenbouwkundige voorschriften vermeld onder artikel 10 "zone voor gesloten bebouwing" van het BPA, laten de bouw toe van een meergezinswoning met een bouwdiepte van twintig meter op het gelijkvloers, vijftien meter op de verdiepingen, drie bouwlagen onder een kroonlijsthoogte van 9,84 meter aan voor- en achterzijde, en een nokhoogte van 15,84 meter.

De realisatie op zich van de in het BPA bepaalde bestemming houdt gevolgen voor de privacy, schaduwimpact en het verlies aan uitzicht in. In de mate dat de bestreden beslissing de in het BPA op gedetailleerde wijze geregelde bestemming voor de zone voor gesloten bebouwing uitvoert, zijn de nadelen die daaruit voortvloeien al verwerkt en kunnen die niet meer worden ingeroepen om de hoogdringendheid te verantwoorden.

In de mate dat bepaalde stedenbouwkundige voorschriften van het BPA appreciatiemarge aan het vergunningverlenend bestuursorgaan zouden laten, is het aan de verzoekende partijen om te argumenteren om welke voorschriften het gaat en afdoende aannemelijk te maken dat de verwerende partij, in de invulling van de haar door het BPA gelaten appreciatievrijheid, met de bestreden beslissing nadelen veroorzaakt die niet aan het BPA toegeschreven kunnen worden. In de uiteenzetting van de hoogdringendheid worden de ligging van de bouwplaats in het BPA en de daarin verwerkte nadelen niet verdisconteerd. Het bestaan van het BPA wordt in die uiteenzetting niet eens vermeld. Het ontbreekt aan een argumentatie die een onderscheid maakt tussen de gevolgen die voortvloeien uit het BPA en de gevolgen die voortvloeien uit de bestreden beslissing zelf.

De verwerende partij vergunt wel diverse afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften van het BPA, maar de verzoekende partijen betrekken die niet in hun argumentatie. De verzoekende partijen zetten niet uiteen hoe door de toegestane afwijkingen bijkomende, uit de bestreden beslissing zelf voortvloeiende nadelen zouden ontstaan die pleiten voor een hoogdringende behandeling van de zaak.

De verzoekende partijen hekelen wel expliciet dat de vergunde meergezinswoning tot de grens met hun perceel opgericht wordt. De discussie of de in artikel 10.3.d van het BPA bepaalde afstandsregel – minimaal vijf meter vanaf de achterste perceelgrens – al dan niet op de aanvraag van toepassing is en of er dus al dan niet sprake is van een afwijking daarvan, betreft de grond van de zaak. De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat, door de eventuele schending van dat stedenbouwkundig voorschrift, de bestreden beslissing zelf de ingeroepen nadelen in die mate zou verzwaren, dat de zaak hoogdringend is en een onmiddellijke uitspraak zich opdringt.

5.

Daargelaten de vraag op welke termijn de vergunde werken uitgevoerd kunnen worden, overtuigt het betoog van de verzoekende partijen om de bovenvermelde redenen niet van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien er in het vorige onderdeel vastgesteld is dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 oktober 2016 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF