

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0171
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0618/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Henri DE MEYER 2. mevrouw Lisette DEHAES beiden met woonplaatskeuze te 3010 Kessel-Lo (Leuven), Wilselsesteenweg 168 vertegenwoordigd door de heer Joeri De Meyer
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de bvba V3 PROJECTS vertegenwoordigd door advocaat Toon DENAYER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3040 Neerijze, Langestraat 25

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 mei 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 3 maart 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 30 oktober 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van meerdere eengezinswoningen op een perceel gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Wilselsesteenweg 175, met als kadastrale omschrijving afdeling 7, sectie A, nr. 298x.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 11 augustus 2016 toe tot de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 september 2016.

De heren Henri DE MEYER en Joeri DE MEYER voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Karolien TOSSYN *loco* advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaten Toon DENAEYER voert het woord voor de tussenkommende partij.

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 tussenkommende partij dient op 13 augustus 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de nieuwbouw van 5 eengezinswoningen*” op de percelen gelegen te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Wilselsesteenweg 172.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘WO1 KES Woonontwikkelingsgebieden – fase 1 Kessel-Lo’, goedgekeurd op 14 juni 2012. Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘KES 596’ van 14 oktober 2011.

De aanvraag diende niet openbaar gemaakt te worden.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven verleent op 30 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij. Het college beslist:

“...

Het ingediende project is in overeenstemming met de planologische voorschriften gevoegd bij dit ruimtelijk uitvoeringsplan en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De kroonlijst- en de nokhoogte van de woningen is lager dan deze van de linker aanpalende woning. De woningen passen wel in het straatbeeld waar de kroonlijst- en nokhoogtes vrij laag zijn. Er zijn slechts enkele uitzonderingen in de straat waaronder de linker aanpalende woning;

Het ontwerp voldoet voorwaardelijk aan de gebruikelijke stedenbouwkundige regelgeving en is bijgevolg voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 26 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 februari 2016 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling KES 596, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 14 oktober 2011. De verkaveling bestaat uit 5 kavels en de aanvraag heeft als doel op elk van deze kavels een woning op te richten. De woningen voldoen inzake de bestemming, de inplanting en de gelijkvloerse bouwdiepte aan de verkavelingsvoorschriften.

Wel stelt zich een probleem met de achteruitbouwstrook van lot 5 en meer specifiek met de reliëfwijzigingen die hier plaatsvinden. De vloerpas van de woning op kavel 1 bevindt zich ongeveer 0.39m boven de straat. Aangezien het niveau van de straat daalt van links naar rechts en aangezien de vloerpassen van de woningen allemaal op hetzelfde niveau liggen, ligt de vloerpas van de laatste woning ongeveer 1.12m hoger dan de straat. Het niveau van de vloerpas kan op zich wel aanvaard worden. Het terrein kent een grillig en onregelmatig verloop, maar er is gezocht naar een inplanting waarbij er langs alle zijden zo goed mogelijk op het terrein kan aangesloten worden. Ook de keuze om alle vloerpassen en ook de kroonlijsten en de nokken op eenzelfde lijn te houden is begrijpelijk aangezien dit esthetisch een mooi geheel oplevert. Toch kan de ophoging van de achteruitbouwstrook van kavel 5 ruimtelijk niet aanvaard worden omdat deze wordt uitgevoerd tot op de rechter perceelsgrens. Zo is er een bruuske overgang tussen het maaiveld van de betrokken kavel en het rechter aanpalende perceel. Ruimtelijk gezien is dit geen goede aansluiting en bovendien is ze in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Reliëfwijzigingen tussen de rooilijn en de bouwlijn zijn toegelaten maar de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil dienen te gebeuren met een helling van 30°.

Afwijkingen op voorschriften kunnen op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening maar worden toegestaan indien ze ruimtelijk aanvaardbaar zijn. Dit is bij de voorliggende aanvraag dus niet het geval. Ook werd de aanvraag niet aan openbaar onderzoek onderworpen wat eveneens een vereiste is.

Een oplossing zou kunnen zijn om de woning op kavel 5 om te wisselen met deze van kavel 4. Zo komt de carport van de woning op kavel 5 aan de linkerzijde en de groenzone aan de rechterzijde te liggen. Het niveauverschil kan dan worden opgevangen ter hoogte van de groenzone. Er kan dan op het eigen terrein terug aangesloten worden op het oorspronkelijke maaiveld en op het maaiveld van het rechter aanpalende perceel. Omwille van de vormgeving, de esthetiek en de ritmiek van de woningen enerzijds en de wenselijke bundeling van de opritten anderzijds, kunnen de woningen op kavel 2 en 3 dan ook best omgewisseld worden.

De gevolgen van de strijdigheid met de verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de reliëfwijzigingen tot op de rechter perceelsgrens, vereisen planaanpassingen die te grondig zijn om binnen de huidige procedure te kunnen doorvoeren. Een nieuwe aanvraag dringt zich op.

e) Bijkomend doet zich nog een kleiner probleem voor met de wachtgevel van de woning op kavel 5. De plannen zijn op dit punt onduidelijk maar vermoedelijk wordt deze gevel ter hoogte van de eerste verdieping afgewerkt met steenstrips. Het betrokken verkavelingsvoorschrift legt op dat deze wachtgevel volledig dient afgewerkt te worden met degelijke en duurzame gevelmaterialen. Steenstrips kunnen echter niet gemakkelijk verwijderd worden wanneer de buur tegen de betrokken woning zou willen bouwen. Daarom is het beter om de gevel af te werken met bijvoorbeeld het hout dat op de benedenverdieping gebruikt is.

f) *Alhoewel het omwille van de bovenstaande onverenigbaarheid van ondergeschikte orde is, is de aanvraag in overeenstemming met de bepalingen van het RUP WO1 KES Woonontwikkelingsgebieden - fase 1 Kessel-Lo' en meer specifiek met deze van de 'Zone voor wonen 1'. Enkel de bestemming wordt vastgelegd in het RUP, voor het overige wordt er verwezen naar de algemene bouwverordening. Ook de verkavelingsvoorschriften verplichten om aan deze verordening te voldoen. De bouwdiepte op de eerste verdieping, de dakvorm, het aantal bouwlagen, de oppervlaktes en de kwaliteit van de woningen en de inrichting van de voor- en achtertuinen voldoen aan de betrokken bepalingen. Ook inzake de kroonlijsthoogte en de nokhoogte is er geen probleem. De kroonlijst en de nok zijn dan wel lager dan deze van de linker aanpalende woning maar zoals ook de stad stelt passen de woningen wel in het straatbeeld, iets wat de verordening vooropstelt.*

g) *Ten slotte kan er nog worden opgemerkt dat de bezorgdheden van de beroepsindieners hoofdzakelijk betrekking hebben op de verkavelingsvergunning en de gevolgen van deze verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning werd echter verleend in 2011 en is definitief. De huidige aanvraag beoogt enkel de invulling van deze verkaveling en voldoet voor het grootste gedeelte aan de voorschriften.*

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *de ophoging van de achteruitbouwstrook van kavel 5 wordt uitgevoerd tot op de rechter perceelsgrens. Hierdoor ontstaat er een bruuske overgang tussen het betrokken maaiveld en het maaiveld van het rechter aanpalende perceel met een hoogte van ongeveer 1m ter hoogte van de voorgevel;*
- *deze aansluiting is in strijd met de verkavelingsvoorschriften aangezien overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil dienen te gebeuren met een helling van 30°*
- *een afwijking op basis van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening kan niet worden toegestaan omdat er geen openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden en omdat de aansluiting ruimtelijk niet aanvaardbaar is;*
- *deze bruuske aansluiting kan vermeden worden door de woningen op de kavels 4 en 5 om te wisselen; hierdoor komt de groenzone aan de rechterzijde te liggen en is het mogelijk om het niveauverschil in deze groenzone en dus op het eigen terrein op te vangen.*

...

Na de hoorzitting van 1 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 3 maart 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

De woningen voldoen inzake de bestemming, de inplanting en de gelijkvloerse bouwdiepte aan de verkavelingsvoorschriften.

Wel stelt zich een probleem met de achteruitbouwstrook van lot 5 en meer specifiek met de reliëfwijziging die hier plaatsvinden. De vloerpas van de woning op kavel 1 bevindt zich ongeveer 0.39m boven de straat. Aangezien het niveau van de straat daalt van links naar rechts en aangezien de vloerpassen van de woningen allemaal op hetzelfde niveau liggen, ligt de vloerpas van de laatste woning ongeveer 1.12m hoger dan de straat. Het terrein kent dan wel een grillig en onregelmatig verloop maar toch kan de ophoging van de achteruitbouwstrook van kavel 5 ruimtelijk niet aanvaard worden omdat deze wordt uitgevoerd tot op de rechter perceelsgrens. Zo is er een bruuske overgang tussen het maaiveld van de betrokken kavel en het rechter aanpalend perceel. Ruimtelijk gezien is dit geen goede aansluiting en bovendien is ze in strijd met de verkavelingsvoorschriften. Reliëfwijzigingen tussen de rooilijn en de bouwlijn

zijn toegelaten maar de overgangshellingen naar het oorspronkelijk peil dienen te gebeuren met een helling van 30°.

Na de hoorzitting voegde de aanvrager aangepaste plannen aan het dossier toe die tegemoet komen aan de gemaakte opmerking en waardoor er wel voldaan wordt aan de verkavelingsvoorschriften. De inplanting van de vloerpassen van de woningen wordt aangepast. Door de vloerpassen van de woningen telkens met 0,12m te laten zakken blijft de ophoging in de voortuin van kavel 5 beperkt. Het niveau van de carport van woning 5 ligt ter hoogte van de voorgevel slechts 0,22m hoger dan de straat. Dergelijke werkwijze om woningen iets hoger dan de straat in te planten betreft een gangbare uitvoering. Het niveauverschil tussen de betrokken kavel en het rechter aanpalende perceel is zo beperkt dat dit kan worden opgevangen met een boordsteen en niet met een keerelement. De kroonlijsten en nokken blijven op gelijke lijnen liggen en worden in de hoogte niet aangepast waardoor er een esthetisch geheel behouden blijft.

Bijkomend doet zich nog een probleem voor met de wachtgevel van de woning op kavel 5. De plannen zijn op dit punt onduidelijk maar vermoedelijk wordt deze gevel ter hoogte van de eerste verdieping afgewerkt met steenstrips. Het betrokken verkavelingsvoorschrift legt op dat deze wachtgevel volledig dient afgewerkt te worden met degelijke en duurzame gevelmaterialen. Steenstrips kunnen echter niet gemakkelijk verwijderd worden wanneer de buur tegen de betrokken woning zou willen bouwen. Daarom werden de plannen ook op dit punt aangepast en wordt deze gevel afgewerkt met gevelbepleistering. Ook wordt er aan de rechterzijde van de carport op kavel 5 een muur voorzien zodat toekomstige bebouwing op een correcte wijze kan aansluiten tegen de wachtgevel.

Door deze aanpassingen voldoet het project aan de verkavelingsvoorschriften. Deze aanpassingen zijn beperkt zodat ze nog in deze procedure aanvaard kunnen worden. Ten opzichte van de beroepsindieners betekenen de aanpassingen ook een verbetering.

e) bovendien is de aanvraag ook in overeenstemming met de bepalingen van het RUP 'WO1 KES Woonontwikkelingsgebieden – fase 1 Kessel-Lo' en meer specifiek met deze van de 'Zone voor wonen 1'. Enkel de bestemming wordt vastgelegd in het RUP, voor het overige wordt er verwezen naar de algemene bouwverordening; Ook de verkavelingsvoorschriften verplichten om aan deze verordening te voldoen. De bouwdiepte op de eerste verdieping, de dakvorm, het aantal bouwlagen, de oppervlaktes en de kwaliteit van de woningen en de inrichting van de voor – en achtertuinen voldoen aan de betrokken bepalingen. Ook inzake de kroonlijsthoogte en de nokhoogte is er geen probleem. De kroonlijst en de nok zijn dan wel lager dan deze van de linker aanpalende woning maar zoals ook de stad stelt passen de woningen wel in het straatbeeld, iets wat de verordening vooropstelt.

f) Gezien de aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften en de voorschriften van het RUP is ze eveneens verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

g) Ten slotte kan er nog worden opgemerkt dat de bezorgdheden van de beroepsindieners hoofdzakelijk betrekking hebben op de verkavelingsvergunning en de gevolgen van deze verkavelingsvergunning. De verkavelingsvergunning werd echter verleend in 2011 en is definitief. De huidige aanvraag beoogt enkel de invulling van deze verkaveling en voldoet voor het grootste gedeelte aan de voorschriften.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *Aangezien de plannen zijn aangepast zodat de carport van woning 5 ter hoogte van de voorgevel slechts 0,22m hoger dan de straat ligt en de rechterzijgevel afgewerkt wordt met gevelbepleistering voldoet de aanvraag aan de verkavelingsvoorschriften;*
- *De aanvraag is eveneens in overeenstemming met de bepalingen van het RUP 'WO1 KES Woonontwikkelingsgebieden – fase 1 Kessel-Lo' en de algemene bouwverordening*
- *In navolging van artikel 4.3.1, §2, 3° is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.*

...

De aanvraag...te vergunnen, met de volgende voorwaarden:

- *Het gebouw en de inlanting worden uitgevoerd volgen de plannen van 1 maart 2016*
- *Het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd*
- *De reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van de studiedienst Weg- en waterbeheer van de stad Leuven van 14 september 2015 worden nageleefd.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

De verwerende partij en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.1.

Onverminderd voorgaande overwegingen, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen, hoewel daartoe uitgenodigd met een brief van de griffie van 28 juni 2016, niet het volledige rolrecht van 550 euro hebben betaald. De verzoekende partijen hebben samen slechts 500 euro betaald.

Artikel 21, §5 DBRC-decreet bepaalt dat indien het bedrag niet binnen de vermelde termijn gestort is, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard en dat de niet-tijdige betaling niet geregulariseerd kan worden.

2.2.

De eerste verzoekende partij verklaart op de zitting van 6 september 2016 dat zij het volledige rolrecht heeft betaald.

De Raad leidt hieruit af dat de tweede verzoekende partij niet het volledige bedrag van het rolrecht voor de schorsingsvordering heeft betaald (50 euro in plaats van 100 euro). Op de openbare zitting

werden geen gegronde redenen aangebracht om de niet volledige betaling van het vereiste rolrecht te verantwoorden.

De vordering tot schorsing van de tweede verzoekende partij is dan ook onontvankelijk.

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 partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De eerste verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

In casu menen verzoekers dat er sprake is van hoogdringendheid gelet op het feit dat wanneer de uitvoering van het besluit van de deputatie van Vlaams-Brabant van 03.03.2016 niet zou worden geschorst de vergunningsaanvrager vermoedelijk reeds in de loop van de maand mei 2016 de werken zal aanvangen.

De verkavelingsvergunning dewelke werd afgeleverd met betrekking tot dit perceel dateert van 14 oktober 2011 zodat een eerste verjaringstermijn zoals voorzien in het VCRO zich voordoet in de maand oktober 2016.

Het spreekt dan ook voor zich dat de vergunningsaanvrager al het nodige zal willen doen om tegen die tijd aan de voorwaarden van het VCRO te voldoen en de gebouwen volledig op te richten en reeds (deels) te verkopen.

Nu het hier gaat over de oprichting van een aaneengesloten bebouwing van 5 eengezinswoningen zal de impact daarvan op de hele buurt en in het bijzonder op de aanpalende percelen Wilselsesteenweg huisnummer 178 en Wilselsesteenweg 168 zeer ernstig zijn.

Niet alleen is er sprake van ernstige hinder gedurende de werken maar daarenboven ook zal er blijvende hinder zijn ingevolge van extra geluidsoverlast en ernstig lichtverlies onder andere voor het pand van verzoekers.

De kans is zeer reëel dat na het oprichten van de gebouwen en zelfs ingeval uw raad tot de vernietiging van de vergunning zoals afgeleverd door de deputatie Vlaams-Brabant zou bevelen men niet zal overgaan tot afbraak van de panden deels opgericht door de vergunningsaanvrager.

Daardoor ontstaat niet alleen een zeer ernstig nadeel, dat financieel niet kan worden goedge maakt, voor verzoekers doch daarenboven wordt een toestand die inherent onwettig is definitief gemaakt enkel en alleen omwille van het feit dat er geen schorsing zou

worden uitgesproken en enkel omwille van het feit dat de vergunningsaanvrager nog snel en zonder de definitieve beslissing van uw raad af te wachten zal uitvoeren.

Het spreekt derhalve voor zich dat dit blijvende nadelen voor zowel verzoekers als voor de hele straat (algemeen belang) zal doen ontstaan.

Onderstaand zal daarenboven blijken dat uit de verschillende door verzoekers aangehaalde middelen tot vernietiging vaststaat dat minstens één daarvan kennelijk tot vernietiging aanleiding zal geven.

Meer in het bijzonder met betrekking tot het middel aangaande de inpandse garage is het duidelijk dat de plannen zoals ze thans voorliggen volledig strijdig zijn met de stedenbouwkundige bepalingen en meer bepaald met de verkavelingsvergunning dewelke uitdrukkelijk bepaalde dat de te bouwen woning op kavel 1 van het perceel een inpandse garage diende te hebben hetgeen thans niet het geval is.

Hierover kan zelfs geen enkele ernstige discussie worden gevoerd.

Zo ook de middelen met betrekking tot de hoogtes van de kroonlijsten dewelke op basis van de aangegeven maatvoering op de plannen van V3 Projects zonder meer afwijken van de wettelijke bepalingen op de maximale kroonlijsthoogtes ter zake.

Derhalve zijn minstens twee middelen op basis van objectieve gegevens kennelijk gegrond en valt de vernietiging van de beslissing daardoor ook te verwachten.

In die zin zijn verzoekers derhalve van oordeel dat hier voldaan is aan de voorwaarden om tot schorsing over te gaan met name dat er sprake is van hoogdringendheid, dat minstens één ernstig middel wordt aangehaald dat de vernietiging kennelijk verantwoord is terwijl daarenboven er geen onevenredig nadeel wordt toebracht aan de een of de andere partij.

Verzoekers vragen uw raad dan ook om de schorsing van de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant dd. 03.03.2016 met betrekking tot dit dossier te willen uitspreken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Desalniettemin hebben verzoekers aldus tot praktisch de laatst nuttige dag gewacht alvorens ij de Raad hebben gevat met een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

...

Verzoekers geven geen enkele toelichting om welke reden er diende te worden gewacht tot de voorlaatste nuttige dag om een annulatieberoep in te dienen, om de schorsing bij hoogdringendheid te vorderen.

...

Daar verzoekers zelf stellen dat de aanplakking is gebeurd op 09 april 2016, vermag de bouwheer een aanvang van de werken te nemen vanaf 16 mei 2016. Ook een verzoekende partij dient de haar door de decreetgever toegekende rechten uit te oefenen op een wijze die het minst schade berokkent aan de andere betrokken partijen.

Zo de beroepstermijn niet volledig wordt afgewacht, maar er met bekwame spoed een verzoek tot schorsing wordt ingeleid, weet ook de bouwheer dat de vergunning mogelijks door de Raad kan worden geschorst en zal deze hiermee rekening houden bij de beslissing om al dan niet een aanvang te nemen met de werkzaamheden.

Het late indienen van het verzoek tot schorsing is de negatie van het bewijs van de vereiste hoogdringendheid.

Minstens dient vastgesteld dat verzoekers niet diligent zijn geweest bij het instellen van huidige vordering.

Verzoekers verwijzen hierbij nog naar de verkavelingsvergunning die zou komen te “verjaren”, waarbij in het verzoekschrift wordt gesteld dat de bouwheer “al het nodige zal willen doen om tegen die tijd aan de voorwaarden van het VCRO te voldoen en de gebouwen volledig op te richten en reeds (deels) te verkopen.” Dit is in voorkomend geval een zorg voor de bouwheer doch levert geenszins het vereiste bewijs van hoogdringendheid op dat verzoekers dienen aan te tonen.

...

Uit het thans aan de verwerende partij betekende verzoekschrift blijkt aldus geenszins wat de huidige feitelijke stand van de bouwwerken inhoudt en kan aldus niet worden opgemaakt of aan de voorwaarden voldaan is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning te bevelen.

...

Ook het vereiste moeilijk te herstellen nadeel dat verzoekers middels de schorsingsprocedure hopen te vermijden wordt geenszins aangetoond.

Uit het verzoekschrift en inzonderheid uit de omschrijving van de middelen blijkt duidelijk dat verzoekers de bouw van de woning op lot 5 wensen tegen te gaan daar deze woning zou worden ingeplant op 1,28 van de perceelsgrens. Feit is echter dat dit nadeel niet ernstig was om reden dat er voorheen op voornoemde plaats evenzeer een woning was ingeplant (die blijkbaar ondertussen door de bouwheer in uitvoering van de voorziene werken reeds werd gesloopt) en de inplanting van de nieuwe woning wordt toegestaan door de verkavelingsvergunning die op 14 oktober 2011 werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen van Leuven en waartegen geen verder administratief beroep (door wie dan ook) werd aangetekend.

Er wordt door verzoekers ook geen strijdigheid opgeworpen met betrekking tot de inplanting van de woning op kavel 5.

Welnu, het nadeel dat verzoekers middels huidige procedure willen voorkomen moet uiteraard het gevolg zijn van de bestreden beslissing zelf en niet van een eerdere verkavelingsvergunning of een ander besluit dat niet het voorwerp uitmaakt van huidige procedure.

...

Feit is echter dat de loutere aanvang der werken door de bouwheer geen onvoorziene toestand is die zou maken dat het rechtmatig vertrouwen van verzoekers zou worden geschonden.

...

Het betreft hier immers niet de bouw van een prefabwoning of een constructie die op een dag of een week zou kunnen worden voltooid, doch wel van vijf volwaardige woningen op te richten met duurzame materialen, waarbij de werken maanden in beslag zullen nemen.

...

De loutere duurtijd van een procedure ten gronde kan evenmin een legitieme grond vormen voor het indienen van een vordering tot schorsing. Zo verzoekers met bekwame spoed de reguleren schorsingsprocedure hadden ingeleid en hiertoe zelf niet anderhalve maand hadden gewacht, dan zou de vordering tot schorsing mogelijks al behandeld zijn geweest. Verzoekers vermogen uiteraard niet zelf aan de oorzaak liggen van de vereiste hoogdringendheid.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

16. Het enige argument dat wordt aangehaald om de voorwaarde van de hoogdringendheid te onderbouwen, is het feit dat de tussenkomende partij de werken reeds in mei 2016 zal aanvatten om een verval van de verkavelingsvergunning in oktober 2016 te vermijden.

...

18. De vervalregeling van verkavelingsvergunningen wordt omschreven in artikel 4.6.4, §1 VCRO. Op grond van deze bepaling wordt het verval van een verkavelingsvergunning vermeden door registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels, en dit binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning (in casu dus 14 oktober 2016).

Anders dan verzoekende partijen lijken te insinueren, wordt het verval van de verkavelingsvergunning niet tegengegaan door het louter uitvoeren van de bouwwerken die middels de bestreden beslissing worden vergund. Het verval van rechtswege van de verkavelingsvergunning zal worden vermeden indien de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels tegen 14 oktober 2016 werd geregistreerd, ook als de kavels op die datum nog altijd onbebouwd zijn. Anders oordelen, betekent een schending van artikel 4.6.4, §1 VCRO. Het een (het uitvoeren van de bouwwerken) heeft gewoonweg niets te maken met het andere (het trachten te voorkomen dat de verkavelingsvergunning vervalt).

Stellen dat er sprake zou zijn van “hoogdringendheid” omdat de tussenkomende partij “het nodige zal willen doen om tegen 14 oktober 2016 de gebouwen volledig op te richten en (deels) te verkopen” is dus in rechte onjuist.

19. Louter hypothetische beweringen kunnen niet weerhouden worden ter motivering van de hoogdringendheid. Het enkel poneren van een stelling die het niveau van een hypothese niet overstijgt, volstaat derhalve niet. Een verzoekende partij mag zich evenmin beperken tot vaagheden en algemeenheden.

20. In casu slagen verzoekende partijen er niet om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de schorsing van de tenuitvoerlegging hoogdringend is. Nochtans rust de bewijslast hiervoor op verzoekende partijen. Bij gebrek aan het vervuld zijn van de voorwaarde van hoogdringendheid, dient de vordering tot schorsing te worden afgewezen wegens onontvankelijk. Een onderzoek naar de ernst van de middelen is in het kader van de schorsingsprocedure bijgevolg niet aan de orde.

21. De tussenkomende partij merkt op dat verzoekende partijen slechts één reden aangeven die de hoogdringendheid dient te funderen. De navolgende alinea's gaan immers

over “de impact” van de oprichting van 5 aaneengesloten eengezinswoningen voor de aanpalende percelen en de hele buurt, en over de “ernstige hinder” die men zal ondervinden ingevolge het project, en hebben bijgevolg betrekking op het “belang” dat verzoekende partijen inroepen :

...

24. Uit de aangevoerde nadelen en hinder kunnen echter geen concrete redenen van hoogdringendheid worden afgeleid :

- Ernstige hinder gedurende de werken ; nadelen van tijdelijke aard door bijvoorbeeld werfactiviteiten tijdens de uitvoering van de bestreden beslissing mankeren overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad steeds het vereiste ernstig karakter, en vormen dus geen concrete reden van hoogdringendheid in de zin van artikel 40 §1 DBRC-decreet.

- Zeer ernstig nadeel, dat financieel niet kan worden goedgeemaakt ; Hetzelfde geldt voor louter financiële nadelen, die herstelbaar zijn, zoals de waardevermindering van een woning. Ook dit element vormt dus geen concrete reden van hoogdringendheid in de zin van artikel 40 §1 DBRC-decreet.

- Extra geluidsoverlast ; Verzoekende partijen erkennen dat het bestreden project de bouw van 5 aaneengesloten eengezinswoningen omvat. Deze nieuwe woningen liggen conform de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan “WO1 KES Woonontwikkelingsgebieden – fase 1 Kessel-Lo”, goedgekeurd door de deputatie op 14 juni 2012, in een voor woningbouw bestemd gebied (“Zone voor wonen 1”). Het is logisch dat de komst van 5 bijkomende eengezinswoningen een toename van geluid zal teweegbrengen. De vraag is evenwel of deze toename als onevenredig moet worden beschouwd in woongebied. De tussenkommende partij is van mening dat in dergelijk gebied er van de bewoners een relatief hoge mate van tolerantie verwacht mag worden wat betreft geluidshinder. Daarenboven vloeit dit nadeel niet rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing, zijnde de stedenbouwkundige vergunning van 03 maart 2016, doch wel uit het vroegere Gewestplan en het huidige gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, bestemmingsplannen die het gebied in kwestie hebben bestemd tot woongebied. Ook de omvang van de extra geluidshinder (ingevolge de verkaveling van het gebied in 5 aparte kavels voor 5 nieuwe eengezinswoningen) vloeit niet voort uit de bestreden beslissing, doch wel uit de verkavelingsvergunning van 14 oktober 2011. Bij gebrek aan oorzakelijk verband tussen het aangevoerde nadeel en de bestreden beslissing, kan dit nadeel dan ook niet worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Uit deze aangevoerde hinder kan derhalve geen concrete reden van hoogdringendheid worden afgeleid.

- Bouwbeperkingen die bestaan voor ons perceel : Het is voor tussenkommende partij absoluut niet duidelijk welke bouwbeperkingen verzoekende partijen zouden kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing (een stedenbouwkundige vergunning), die op zichzelf genomen geen enkele stedenbouwkundige voorschrift uitvaardigt met betrekking tot (bijvoorbeeld) de aard van de bebouwing (open-halfopen-gesloten), de bouwdiepte op de eerste verdieping, het aantal bouwlagen, de dakvorm, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, de oppervlaktes en de kwaliteit van de woningen, de inrichting van de voor- en achtertuin, enzomeer. Dit soort stedenbouwkundige voorschriften – “bouwbeperkingen” met de woorden van verzoekende partijen – volgen immers niet uit de bestreden beslissing, doch wel uit het (vroeger van toepassing zijnde) Gewestplan, uit het momenteel van toepassing zijnde ruimtelijk uitvoeringsplan en uit de verkavelingsvergunning. Uit de verkavelingsvergunning van 14 oktober 2011 blijkt dat het

huidige ruimtelijk uitvoeringsplan op dat ogenblik in ontwerp was. Uit deze verkavelingsvergunning blijkt eveneens dat verzoekende partijen tegen de aanvraag tot verkavelen een bezwaarschrift heeft ingediend bij de stad Leuven. Nochtans hebben verzoekende partijen nagelaten om een administratief beroep in te stellen tegen verkavelingsvergunning d.d. 14 oktober 2011. Eveneens hebben verzoekende partijen nagelaten om het vervolgens goedgekeurde ruimtelijk uitvoeringsplan W01 KES aan te vechten.

Nochtans vloeien de zogenaamde bouwbeperkingen die verzoekende partijen in voorliggende procedure opwerpen als nadeel, uit deze bestemmingsplannen voort, en niet uit de bestreden beslissing. Bij gebrek aan oorzakelijk verband tussen het aangevoerde nadeel en de bestreden beslissing, kan dit nadeel niet worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Uit deze aangevoerde hinder kan derhalve geen concrete reden van hoogdringendheid worden afgeleid.

- Men zal niet overgaan tot afbraak van de panden deels opgericht; Het nadeel dat de afbraak van de woning onhaalbaar lijkt, volstaat evenmin om te concluderen dat er omstandigheden voorhanden zijn die de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. De verzoekende partijen maken hiermee niet concreet aannemelijk dat zij niet kunnen wachten op een vernietigingsarrest. In deze context moet daarenboven ook worden opgemerkt dat een schorsingsvordering niet kan aangewend worden om in de plaats te treden van een herstellvordering of een stakingsbevel. Het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat is niet de finaliteit van een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

- Ernstig lichtverlies ; De eigendom van verzoekende partijen ligt ten oosten van de nieuw te bouwen woningen, de straat ligt aan de zuidkant. Zeker omwille van het feit dat het huis van verzoekende partijen een pak dieper ligt dan de huizen van het bouwproject in kwestie, zal eerder het huis van verzoekende partijen zorgen voor lichtverlies ten aanzien van de huizen die gebouwd zullen worden, dan omgekeerd. Bij gebrek aan oorzakelijk verband tussen het aangevoerde nadeel en de bestreden beslissing, kan dit nadeel ook niet worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Uit deze aangevoerde hinder kan derhalve geen concrete reden van hoogdringendheid worden afgeleid.

Wat de aanwezige ramen in de zijgevel van het huis van verzoekende partijen betreft, moet vooreerst worden opgemerkt dat verzoekende partijen zich gronden op een foutief RUP, en dat het van toepassing zijnde RUP (RUP WOI KES Woonontwikkelingsgebieden) gesloten bebouwing wel degelijk toelaat. Gesloten bebouwing is ter plaatse dus wel degelijk de door het vergunningverlenend bestuur gewenste bouwstijl. Vervolgens stelt de tussenkomende partij vast dat verzoekende partijen nalaten om deze vermeende hinder in hun inleidend verzoekschrift zo veel mogelijk te staven aan de hand van overtuigingsstukken, die moeten toelaten dat men zich een goed beeld kan vormen van wat de huidige situatie is en op welke wijze verzoekende partijen een ernstig nadeel menen te zullen ondervinden ingevolge de mogelijke uitvoering van de bestreden beslissing. Ten slotte merkt de tussenkomende partij op dat dit opgeworpen nadeel niet voortvloeit uit de bestreden beslissing, doch wel uit de regels uit het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. Op grond van artikel 4.2.22, §1 VCRO hebben vergunningen evenwel een zakelijk karakter, en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten. Uw Raad kan zich omwille van deze reden, en ook gelet op artikel 144 van de Grondwet, niet uitspreken over betwistingen inzake deze burgerlijke rechten. Ingevolge al het voorgaande kan uit dit vermeende nadeel geen concrete reden van hoogdringendheid worden afgeleid.

25. *In zoverre verzoekende partijen verwijzen naar het “algemeen belang”, moet ten slotte worden opgemerkt dat de nadelen voldoende persoonlijk moeten zijn. Nadelen die worden ingeroepen in naam van anderen worden niet aanvaard.*

26. *De verzoekende partijen vrezen voor extra geluidsoverlast, ernstig lichtverlies, bouwbeperkingen, financieel nadeel, en weigering tot afbraak. Deze uiteenzetting bevat evenwel geen elementen waaruit kan afgeleid worden dat de zaak niet kan behandeld worden volgens de gebruikelijke termijnen van een vernietigingsprocedure. Er moet worden vastgesteld dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen met betrekking tot de nadelen geen concrete redenen van hoogdringendheid kunnen worden afgeleid. Verzoekende partijen slagen er niet om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de schorsing van de tenuitvoerlegging hoogdringend is.*
...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar 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 partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij 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 haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De verzoekende partij stelt dat de verkavelingsvergunning zal vervallen in oktober 2016 en dat het daardoor voor zich spreekt dat de vergunningsaanvrager “al het nodige zal willen doen” om tegen die tijd de gebouwen op te richten. Met de tussenkomen partij dient evenwel opgemerkt te worden dat het verval van een verkavelingsvergunning niet noodzakelijk middels de uitvoering van de thans bestreden beslissing kan worden verhinderd en dat er geen enkele aanwijzing is dat de bestreden beslissing binnen afzienbare tijd zal worden uitgevoerd.

Het feit dat een vergunninghouder de werken kan en zal starten en het resultaat van de procedure bij de Raad niet zal afwachten, kan op zich geen verantwoording uitmaken voor de toepassing van de procedure bij hoogdringendheid. Het komt aan een verzoekende partij toe om te overtuigen dat dit gegeven, samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die de uitvoering van de werken zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt. De verzoekende partij laat dit na en kan zich op dit punt dan ook niet beperken tot loutere hypotheses en veronderstellingen.

3.

Onverminderd voorgaande vaststellingen merkt de Raad bovendien op dat de verzoekende partij nalaat de werkelijke omvang en het persoonlijk karakter van de nadelige gevolgen die zij vreest te zullen ondervinden, te concretiseren. De verzoekende partij beperkt zich tot algemene veronderstellingen zonder daadwerkelijk te overtuigen dat een hoogdringende behandeling van de zaak zich vanuit deze optiek opdringt.

Eventuele tijdelijke hinder, zoals deze tijdens de uitvoering van de werken, kan alvast niet nuttig aangewend worden als argument om de vereiste hoogdringendheid te staven. Hetzelfde geldt overigens voor de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing die op zich evenmin een grond vormt om aan te nemen dat sprake is van enige hoogdringendheid.

In zoverre de verzoekende partij nog zonder meer aanvoert dat er niet tot afbraak zal overgegaan worden in geval van een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, dient ook dit element van het betoog van de verzoekende partij als louter hypothetisch verworpen te worden.

4.

De Raad moet vaststellen dat uit de uiteenzetting van de eerste verzoekende partij geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de vermelde nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden.

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. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing is onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
3. 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 18 oktober 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER