

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 18 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0075  
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0593/SA

Verzoekende partij	mevrouw <b>Ilse DOSSCHE</b> , wonende te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 19
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>OOST-VLAANDEREN</b>  vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partij	de nv <b>DE VROE BOUW</b>  vertegenwoordigd door de heer Francis CHARLIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8790 Waregem, Kalkhoevestraat 30 bus 31

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke van 2 mei 2013 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 9820 Bottelare, Koningin Astridlaan 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie A, nummers 387/G-L-M-N.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 september 2018.

Mevrouw Ilse DOSSCHE voert het woord voor de verzoekende partij.

Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Sofie BOEYKENS *loco* Francis CHARLIER voert het woord voor de tussenkomende 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**

1.

De tussenkomende partij dient op 21 december 2012 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Merelbeke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning” op de percelen gelegen te 9820 Bottelare (Merelbeke), Koningin Astridlaan 17.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 februari 2013 tot en met 6 maart 2013, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 11 april 2013 ongunstig.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar sluit zich op 24 april 2013 aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 2 mei 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij op grond van de motivering zoals weergegeven in haar advies.

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 31 mei 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 juli 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 30 juli 2013 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 september 2013 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

2.

Met een aangetekende brief van 12 november 2013 vordert de verzoekende partij bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van die beslissing. Met het arrest van 1 juli 2014 met nummer S/2014/0102 werd de vordering tot schorsing verworpen en met het arrest van 5 mei 2015 met nummer A/2015/0286 vernietigt de Raad de vergunning van 12 september 2013 en beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de aanvrager en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van het arrest.

3.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure hernomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 14 juli 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 30 juli 2015 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

4.

Met een arrest van 21 november 2017 met nummer RvVb/A/1718/0254 vernietigt de Raad de beslissing van de verwerende partij van 30 juli 2015. De Raad oordeelt onder meer als volgt:

“ ...

*De verwerende partij beperkt zich wat betreft de grotere bouwdiepte van het linkerdeel van de meergezinswoning tot de volgende motivering:*

...

*De Raad is van oordeel dat dit geen afdoende en zorgvuldige motivering uitmaakt om voorbij te gaan aan de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar opgeworpen overdreven bouwdiepte van het linker gedeelte en het - daaruit voortvloeiend - te zware bouwprogramma voor deze plek.*

*De verwerende partij stelt daartegenover dat het bebouwingsprofiel is afgestemd op de bebouwing in de omgeving, maar blijft voor de concrete invulling van deze stelling eerder vaag. Zij verwijst naar de bestaande -diepere- bebouwing op het linksaanpalend perceel. Zoals de verzoekende partij niet onterecht opmerkt, maakt de verwerende partij daarbij evenwel abstractie van het feit dat de woonfunctie op het links aanpalend perceel alleszins niet dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en dat de achterliggende bebouwing bestaat uit eerder kleinschalige bebouwing bestaande uit één bouwlaag (garages, fietsenstalling en loods). Verder verwijst de verwerende partij naar een voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning van 19 mei 2006, zonder evenwel na te gaan of deze verkavelingsvergunning niet vervallen is. In zoverre de verwerende partij nog verwijst naar de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Schoolstraat – Koningin Astridlaan’, moet worden opgemerkt dat de aanvraag niet gelegen is binnen de perimeter van dit BPA dat van toepassing is aan de overzijde van de straat.*

*De Raad merkt op dat de in de bestreden beslissing opgenomen motivering om een grotere bouwdiepte aan de linkerzijde toe te staan, een quasi letterlijke overname betreft van de motivering die door de aanvrager aan de verwerende partij werd aangereikt in een nota van 29 juni 2015 (stuk 2 administratief dossier).*

*Het zorgvuldigheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur houdt in dat het bestuur zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden. Dit impliceert dat de beslissing moet steunen op een zorgvuldige feitenvinding en een nauwgezette belangenafweging. De zorgvuldigheid verplicht de overheid onder meer om grondig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en om er voor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk worden geïnventariseerd en gecontroleerd, zodat de overheid met kennis van zaken kan beslissen.*

*Door de door de aanvrager aangereikte motivering quasi letterlijk over te nemen, zonder te controleren of de inhoud hiervan in rechte en in feite juist is, schendt de verwerende partij het zorgvuldigheidsbeginsel.*

...

5.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar herneemt andermaal het dossier en adviseert in zijn verslag van 28 februari 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### 2.4 De juridische aspecten

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent betreft, wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.*

*Het is onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links vooraan : op de plannen is niet aangeduid waar deze zijn private buitenruimte zal krijgen. Vermoedelijk zal hiervoor de voortuinstrook aangewend worden, doch de plannen vermelden dit niet uitdrukkelijk, nog los van de vraag of deze 5 m brede strook een kwalitatieve buitenruimte kan vormen.*

*Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag niet voor advies voorgelegd werd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, hoewel de oppervlakte van dit in woongebied gelegen project meer bedraagt dan 500 m<sup>2</sup>. In fase van beroep werd alsnog advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, op 1 augustus 2013 werd een gunstig advies ontvangen onder voorwaarde van de naleving van de vondstmeldingsplicht.*

#### 2.5 De goede ruimtelijke ordening

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bpa, rup of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.*

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 wooneenheden aan de rand van de kern van Bottelare.*

*De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.*

*Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving.*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.*

*Gelet op de voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning kan de hier voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze aanvaard worden, op die manier ontstaat een dialoog met het links gelegen gebouw. Deze bouwwijze samen met de manier waarop de voorgevel vormgegeven wordt -de 3 aparte inkomgehelen, het gevelaccent en de inrijpoort- voorkomen een monoliet karakter van het geheel, en de gekozen parkeeroplossing zorgen ervoor dat het geheel zich goed kan inpassen in deze omgeving.*

*De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van deze omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.*

*Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen. Het is evenwel onduidelijk welk gebruik men voor de niet gesloopte gebouwen achteraan het perceel nog voor ogen heeft. Deze gebouwen bepalen mee het ruimtelijk functioneren van deze site. Het zou de kwaliteit van het geheel ten goede komen wanneer het achterste terreindeel ten volle in functie zou staan van de aan de straat voorziene en aanwezige bebouwing, eerder dan nog een bijkomende functie op dat terreindeel te willen vestigen dan wel bestendigen.*

*De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, meer bepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m zoals bij het rechter deel, komt de inpasbaarheid van het gevraagde binnen deze omgeving niet ten goede. Mocht het hier gaan om een hoekperceel dan zou een dergelijke bouwwijze te verantwoorden zijn. Dit is hier evenwel niet het geval : uit de voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze, die voortvloeit uit de specifieke ruimtelijke configuratie, kunnen geen rechten geput worden om een dergelijk grotere bouwdiepte toe te laten, er zijn geen argumenten waarom een dergelijke grotere gelijkvloerse bouwdiepte voor het linker gebouwdeel zou kunnen aanvaard worden.*

*Door die grotere diepte meent de ontwerper in het linker deel naast een horizontale opdeling ook een verticale opdeling van dat deel te kunnen realiseren door zowel vooraan als achteraan een wooneenheid te realiseren, wat een voor deze plek te zwaar programma oplevert.*

*Uit dit alles dient besloten dat de aanvrager er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen om het gewenste programma op kwalitatieve wijze te laten inpassen in deze omgeving.*

*Een nieuwe aanvraag met een minder groot aantal wooneenheden kan eerder voor vergunning in aanmerking komen.*

*...*

Na de hoorzitting van 6 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 maart 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

*“*  
*...*

#### *2.4 De juridische aspecten*

*De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.*

*Samen met appellant wordt vastgesteld dat de aanvraag voor wat betreft de voorziene bescheiden dakkapellen wel degelijk in overeenstemming is met de gemeentelijke verordening, goedgekeurd door de deputatie op 23 augustus 2012, zowel qua breedte (minder dan de helft van de gevelbreedte) als hoogte (minder dan de helft van de hoogte), ook voor wat het gevelaccent betreft, wordt het standpunt van appellant bijgetreden dat dit niet in strijd is met de geldende verordening, een dergelijk gevelaccent dat als samengestelde dakvorm beschouwd kan worden, draagt ertoe bij dat de gevel van dit ontwerp op die plek gebroken wordt.*

*Het was onduidelijk op welke manier voldaan wordt aan de bepaling van art. 17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de wooneenheid links vooraan.*

*In fase van beroep werd verduidelijkt dat het appartement links vooraan een terras in de voortuinstrook krijgt, zodat aan voormeld artikel 17 is voldaan.*

*De diepte van de terrassen bedraagt conform de aangepaste plannen maximaal 2m, de terrassen zijn voorzien tot op de perceelsgrens, ter hoogte van de aanpalende percelen wordt een muur opgetrokken tot 1,90m hoogte en met een diepte van 3m.*

*Krachtens artikel 4.3.1. §1 VCRO kunnen deze planaanpassingen als beperkt worden aanvaard.*

*Immers, het beperken van de terrassen tot een diepte van 2m en het voorzien van een scheidingsmuur van 1,90m hoog over een diepte van 3m betreft een aanpassing welke geen afbreuk doet aan de bescherming van de mens en de rechten van derden én deze aanpassing komt tegemoet aan de in het kader van het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren omtrent de diepte van de terrassen.*

*Wat de inplanting van de terrassen tot op de perceelsgrenzen betreft, houdt dit een afwijking in van artikel 17. Een afwijking conform artikel 4.4.1. §1 VCRO kan hier worden verleend, immers de afwijking raakt niet aan enig bestemmingsvoorschrift en er werd een openbaar onderzoek georganiseerd. Bovendien is de gevraagde afwijking beperkt: het reglementeren van de inplanting van terrassen in de verordening heeft tot doel de invloed van deze constructies op de privacy op de aanpalende percelen aan banden te leggen. Het voorzien van een scheidingsmuur met hoogte 1,90m en diepte 3m is evident geschikt om deze privacy te vrijwaren, rekening houdend met de plaatselijke toestand. Bovendien wordt op het rechtsaanpalende perceel voorzien in een bebouwing met een bouwdiepte van 29m,*

*conform een op 24 augustus 2006 door deputatie verleende verkavelingsvergunning. Ook op het aanpalende perceel links is er bestaande diepere bebouwing aanwezig. Van mogelijke inkijk is derhalve geen sprake. De scheidingsmuur presenteert zich aldus als een maximale waarborg voor de privacy van de aanpalenden waardoor de betrokken afwijking in het licht van voormelde finaliteitseis als beperkt mag worden aangemerkt.*

*Er kan niet voorbijgegaan worden aan het gegeven dat deze aanvraag in eerste aanleg niet voor advies voorgelegd werd aan de entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is, hoewel de oppervlakte van dit in woongebied gelegen project meer bedraagt dan 500 m².*

*In fase van beroep werd alsnog advies gevraagd aan het agentschap Onroerend Erfgoed, op 1 augustus 2013 werd een gunstig advies ontvangen onder voorwaarde van de naleving van de vondstmeldingsplicht.*

## *2.5 De goede ruimtelijke ordening*

*Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.*

*Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bpa, rup of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.*

*Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.*

*Voorliggend project beoogt het bouwen van een 'halfopen' meergezinswoning met 11 wooneenheden aan de rand van de kern van Bottelare.*

*De bouwplaats ligt langs een straat die gekenmerkt wordt door een nagenoeg gesloten bebouwing bestaande uit zowel één- als meergezinswoningen.*

*Een meergezinswoning op deze plek kan aanvaard worden, wanneer deze gerealiseerd wordt op een schaal en naar een ontwerp dat zich inpast binnen deze omgeving.*

*Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.*

*De vraag die hier rijst is in hoeverre aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.*

*Gelet op de voor het rechts aanpalend perceel verleende verkavelingsvergunning kan de hier voorgestelde 'halfopen' bebouwingswijze aanvaard worden, op die manier ontstaat een dialoog met het links gelegen gebouw. Deze bouwwijze samen met de manier waarop de voorgevel vormgegeven wordt -de 3 aparte inkomgehelen, het gevelaccent en de inrijpoort voorkomen een monoliet karakter van het geheel, en de gekozen parkeeroplossing zorgen ervoor dat het geheel zich goed kan inpassen in deze omgeving.*

*De impact op de mobiliteit van het gevraagde zal niet van die aard zijn dat deze de mobiliteitsdraagkracht van deze omgeving onaanvaardbaar zal verstoren, temeer aangezien een kwalitatieve parkeeroplossing voorzien wordt.*

*Het ontworpen gebouw heeft een gelijkvloerse bouwdiepte van overwegend 17m en een bouwdiepte op verdieping van overwegend 11m. Het linker deel van de voorziene bebouwing heeft een grotere bouwdiepte van 22,35m op het gelijkvloers.*

*Deze voorgestelde bouwdieptes overstijgen de heden ten dage gangbare bouwdieptes niet, immers op vandaag wordt op het gelijkvloers vaar 18m en meer aanvaard, en op de verdieping 12 tot 15m. Deze afmetingen worden hier, op dit voldoende ruim perceel, slechts beperkt overschreden, wat te verantwoorden valt door de links aanpalende bebouwing.*

*Op het rechtsaanpalende perceel is door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 19 mei 2006 een verkavelingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een halfopen eengezinswoning onder het basisprofiel van de toentertijd op de betrokken site aanwezige café. Deze vergunning werd in beroep bevestigd door deputatie in zitting van 24 augustus 2006 en onder meer uitgebreid tot een gelijkvloerse bouwdiepte van 29m (in plaats van de oorspronkelijk vergunde 20m).*

*Op het linksaanpalende perceel is bestaande bebouwing aanwezig die veel dieper reikt dan de aangevraagde bebouwing en bestaat uit een aaneenschakeling van woonfuncties, garages en een loods.*

*Het voorgestelde bebouwingsprofiel is derhalve afgestemd op de bebouwing in de omgeving van de bouwplaats en vertoont een profiel dat vergelijkbaar is met het profiel dat is vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften van het aan de overzijde van de straat geldende BPA "Schoolstraat – Koningin Astridlaan". Om die reden kan de voorgestelde bouwdiepte aanvaardbaar geacht worden.*

*Ook op vlak van ruimtegebruik dient in lijn met de vergunningverlenende overheid te worden vastgesteld dat hieromtrent geen opmerkingen te weerhouden zijn. Immers de bebouwing, die ongeveer de helft van de oppervlakte van het perceel in beslag neemt, laat ruimte voor zowel een voortuinstrook (5m) als achtertuinen (ca. 10m) zodat het perceel voldoende ontlucht wordt, dit in tegenstelling tot de bestaande bebouwing (café met feestzaal waarbij nagenoeg het volledige perceel bebouwd was).*

*De bebouwing (loods) op het achterliggende perceel (nr. 389N) maakt niet het voorwerp uit van de aanvraag noch behoort dit tot de eigendom van aanvrager. Met betrekking tot dit perceel werd op 25 april 2013 door het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Merelbeke een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het saneren loods, sopen hangaar, afbraak deel woning, dak garages vervangen, nieuw afdak fietsenberging.*

*Ook de bouwdichtheid, waarbij voorzien wordt in de oprichting van 11 kwalitatieve appartementen, is aanvaardbaar en ligt in lijn met de bestaande bebouwing in de nabije en verdere omgeving. Het project hypothekeert bovendien geen overige ontwikkelingen.*

*Er wordt in het concept veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de meergezinswoning tot stand zal komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om het project tot een kwalitatieve woonomgeving te laten uitgroeien.*

*Onderhavig terrein werd recent ontdaan van een belangrijk deel van de bestaande bebouwing, waardoor het een kwalitatieve nieuwbouw kan opnemen.*



*De keuze om het linker deel van de voorziene bebouwing een grotere diepte te geven, meerbepaald op het gelijkvloers 22,35 m in plaats van 17 m zoals bij het rechter deel, kan aanvaard worden.*

*De aanvrager is er met voorliggend ontwerp in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.  
..."*

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit 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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet uiteen dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hoogdringend is aangezien er een onmiddellijke impact is op haar eigendom en leefklimaat. De behandeling van de procedure tot vernietiging zou te laat kunnen zijn, aangezien de tussenkomende partij door de sloop van de oorspronkelijke bebouwing reeds kan starten met de werken.

De verzoekende partij vreest voor onherstelbare schade aan de rode beuk op haar perceel door het type van bemaling en de periode van bemaling. De verwerende partij laat in de bestreden beslissing na om ook maar enige afweging hierover te maken, ondanks het bezwaarschrift van de verzoekende partij. Verder is er volgens haar ook een negatieve invloed op de gebruikswaarde, genotswaarde en economische marktwaarde voor het aanpalend perceel bouwgrond dat eveneens eigendom is van de verzoekende partij. Het terras op de eerste verdieping met een breedte van

36m zorgt ook voor onaanvaardbare inbreuk op de privacy van de verzoekende partij in haar terras en tuin.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont waarom er een hoogdringende situatie zou voorliggen die de schorsing van de bestreden beslissing kan rechtvaardigen.

Er is geen sprake van een nakende uitvoering van de werken. Dat het perceel bouwrijp is kan niet dienstig worden aangewend, aangezien de oorspronkelijke bebouwing voorafgaand de bestreden beslissing werd verwijderd. Dit kan dan ook bezwaarlijk worden gezien als een uitvoering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij toont de schade aan de rode beuk en de negatieve invloed op de gebruikswaarde, genotswaarde en economische marktwaarde van het perceel bouwgrond geenszins aan met voldoende precieze, concrete en aannemelijke gegevens. Hetzelfde geldt voor de vermeende inkijk op het terras en de tuin van de verzoekende partij. Het ontbreekt volgens de verwerende partij in het gehele verzoekschrift aan foto's, waardeberekeningen, een tijdsinschatting, ... kortom "bewijzen".

3.

De tussenkomende partij stelt dat hetgeen de verzoekende partij aanvoert, geen dragend motief voor de hoogdringendheid kan zijn.

De wijze waarop bemalingen uitgevoerd worden ressorteert niet onder de beoordelingsaspecten genoemd in artikel 4.3.1 VCRO. Het gaat daarenboven om civielrechtelijke zorgvuldigheid en aansprakelijkheid, wat buiten de beoordelingsbevoegdheid van de Raad ligt.

Dat er een negatieve invloed is op de gebruikswaarde, genotswaarde en economische marktwaarde van het naastgelegen perceel wordt niet door concrete gegevens aannemelijk gemaakt. Het gaat volgens de tussenkomende partij ook geenszins om een eigenstandig bouwperceel, nu de bouwgrond *de facto* deel uitmaakt van de ingerichte tuin bij het villaperceel van de verzoekende partij. Een eventueel financieel nadeel moet ook dermate omvangrijk zijn om de schorsing te verantwoorden. De verzoekende partij verstrekt geen enkel gegeven dat de financiële nadelen die zij meent te zullen ondergaan van dergelijke omvang zijn.

Wat betreft de mogelijke privacyhinder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partij dit dient aan te tonen aan de hand van bijvoorbeeld foto's. Uit het zijaanzicht van het project blijkt reeds dat voor de terrassen op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien in een terras met een diepte van 2m, gescheiden van de perceelsgrens door een muur met een diepte van 3m en een hoogte van 1,90m. De muur reikt dus meer dan 1m verder dan het terras zodat bezwaarlijk kan aangenomen worden dat vanop het terras een in een vrij dens bebouwde context onaanvaardbaar zicht op de naastliggende omgeving zou ontstaan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. 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 in haar verzoekschrift dat haar vordering hoogdringend is gelet op de onmiddellijke impact die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou hebben op haar eigendom en leefklimaat. De aangevraagde meergezinswoning voorziet in een 36m breed terrasplatform op de eerste verdieping wat tot een onaanvaardbare impact op de privacy bij gebruik van haar terras en tuin leidt.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij niet op voldoende concrete en afdoende wijze aantoont dat zij in zulke mate persoonlijk gehinderd zal worden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dat een behandeling van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht. Zij is in haar uiteenzetting zeer beknopt inzake de beweerde nadelige gevolgen en zij brengt geen bewijskrachtige stukken (foto's, plannetje, ...) bij ter ondersteuning van haar betoog. De verzoekende partij brengt geen enkele visualisatie bij die de Raad daadwerkelijk toelaat een realistische inschatting te maken van de door haar opgeworpen privacyhinder. De twee rudimentaire simulatieschetsen die in de uiteenzetting van de feiten worden weergegeven, volstaan op zich niet.

De stelling dat de rode beuk in haar voortuin onherstelbare schade kan ondervinden betreft in dit stadium van de procedure een loutere hypothese en niet-onderbouwde veronderstelling vanwege de verzoekende partij. Ook omtrent de negatieve invloed op de gebruikswaarde, genotswaarde en economische marktwaarde van de rechts aanpalende bouwgrond verstrekt de verzoekende partij geen verdere gegevens of bewijs over het bestaan en de omvang van dit financieel nadeel. De verzoekende partij toont naar het oordeel van de Raad dan ook niet aan dat het financieel nadeel dat zij meent te zullen ondergaan dermate omvangrijk is dat zij de duur van de vernietigingsprocedure niet zal kunnen overbruggen.

De verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelen te voorkomen. Dat het perceel reeds ontdaan is van de oorspronkelijke bebouwing kan *in casu* geen indicatie vormen van een eventuele start van de werken door de tussenkomende partij, aangezien deze sloop vergund werd met een stedenbouwkundige vergunning die reeds werd verleend op 25 april 2013.

## 3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet 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 Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
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 18 september 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT