

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/S/1617/0687
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0086/S

Verzoekende partijen	1. de heer Pieter HAEGEMAN 2. mevrouw Simone HUTSEBAUT 3. de heer Toon VAN LIERDE vertegenwoordigd door advocaat Karolien BEKÉ met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer Fabian VUNDELINCKX vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint- Gillislaan 117

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem van 21 maart 2016 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van een bijgebouw op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Sabina van Beierenlaan 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0924K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 december 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 16 januari 2017 toe in de debatten.

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

2.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 14 februari 2017.

Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor de tussenkomende partij.

De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van dinsdag 21 februari 2017 teneinde de tussenkomende partij toe te laten om een standpunt in te nemen over de tijdige betaling van het rolrecht en het bewijs van tijdige betaling van het rolrecht desgevallend bij te brengen.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 21 februari 2017.

De procespartijen verschijnen schriftelijk.

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 tussenkomende partij dient op 4 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Zottegem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bijgebouw" op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Sabina van Beierenlaan 1.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 december 2015 tot en met 14 januari 2016, dienen de verzoekende partijen drie van de tien collectieve bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een onbekende datum ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van haar stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 21 maart 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

"...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Het ontwerp voorziet een bouwvolume van 2 bouwlagen + 1 woonlagen in het dakvolume (hellend dak). Bouwdiepte gelijkvloers 20 m, op de verdieping 12 m; kroonlijsthoogte 6 m, nokhoogte 12.80 m. In het zadeldak wordt vooraan en achteraan telkens een dakuitbouw voorzien over ca. de helft van de gevelbreedte. Op de gelijkvloerse meerdiepte (plat dak) wordt een dakterras voorzien.
- In het ontworpen gebouw worden 4 appartementen voorzien.
- De bouwplaats is gelegen in de achtertuintrook van een bestaande meergezinswoning. De (vanuit S. van Beierenlaan bekeken) verder naar links gelegen percelen zijn qua morfologie op gelijkaardige wijze bebouwd: een hoofdgebouw (hoofdzakelijk eengezinswoningen) aan de voorzijde (kant S. van Beierenlaan), met daarachter een achtertuintrook, met op het uiteinde meestal een afzonderlijk bijgebouw dat dienst doet als garage, toegankelijk via de achterliggende parking 'Bevegemse Vijvers'.
- Deze toestand is ontstaan op basis van het (intussen van rechtswege vervallen) BPA Bevegem, waarin geen strook voor volwaardige bebouwing (woningen) voorzien was langs de achterzijde van deze percelen.
- Bij de afweging van huidige aanvraag dient terdege rekening gehouden te worden met de consequenties voor deze verder naar links gelegen percelen. Het toestaan van een woonontwikkeling op één perceel impliceert immers dat dit vervolgens ook voor de andere (gelijkaardige) percelen kan/moet worden toegestaan, temeer in huidig ontwerp een type HOB voorzien wordt met een wachtmuur, waarbij men dus uitgaat van een verderzetting van dergelijk type bebouwing. Huidige aanvraag heeft m.a.w. een belangrijke precedentwaarde voor de onmiddellijke omgeving (en de rest van Bevegem).
- Vooreerst dient gesteld dat het uitrustingsniveau van de achterliggende 'weg' ontoereikend is om van een 'voldoende uitgeruste weg' te kunnen spreken; de weg is weliswaar duurzaam verhard (asfalt), maar heeft eerder het karakter van een circulatieweg in functie van de parking en de toegankelijkheid van de garages der bewoners van de S. van Beierenlaan; er is geen elektriciteitsnet aanwezig, geen openbare verlichting, geen waterleidingsnet, geen gasnet; het rioleringsnet is beperkt tot een net dat enkel gedimensioneerd en geconcipeerd is voor het opvangen van oppervlakkig afstromend water afkomstig van de verhardingen van de weg en het langsliggend voetpad en dat ontoereikend is voor het opvangen van huishoudelijk afval- en hemelwater van (hypothetisch) een tiental woningen.
- Alleen al hieruit dient geconcludeerd te worden dat de betrokken percelen niet in aanmerking komen voor een woonontwikkeling.
- Dergelijke woonontwikkeling is bovendien ook problematisch en daardoor ongewenst, op vlak van parkeergelegenheid. Bij bebouwing met woningen aan de achterzijde van deze percelen verliezen deze woningen immers hun bestaande of potentiële autobergplaatsen. Deze vallen nauwelijks te compenseren aan de voorzijde, temeer rekening gehouden dient te worden met het feit dat, door aanwezigheid van de bestaande meergezinswoning op het hoekperceel S. van Beierenlaan 1, de bestaande eengezinswoningen links ervan eveneens zouden kunnen worden omgevormd tot meergezinswoningen. In dergelijk geval zal men noodgedwongen voldoende parkeergelegenheid moeten (blijven) voorzien op de achterzijde van de percelen. Het is immers geen ruimtelijk wenselijke evolutie om het straatbeeld (aan de voorzijde) en het groene karakter der voortuinstroken (waarin reeds een aantal illegaal verharde parkeerplaatsen aangelegd zijn) verder te laten degraderen

door hier een opeenvolging van private parkings of garagepoorten te creëren. Hier kan hoogstens 1 garage/parkeerplaats per perceel worden toegestaan.

- *Een woonontwikkeling op deze plaats is ook vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst omdat hier een plaatselijke verdichting gecreëerd dreigt te worden die niet in overeenstemming is met de omgeving: de betrokken percelen bevinden zich immers zeer perifeer ten opzichte van de wijk Bevegem, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen op relatief ruime percelen en waarvan de meerderheid dan nog van het type vrijstaande woningen is, met één bouwlaag onder hellend dak. Enkel plaatselijk is een kleine groep rijwoningen aanwezig. Met de aanleg van de achterliggende parking heeft het stadsbestuur nooit de intentie gehad de achtertuinen te ontsluiten in functie van woningbouw. De parking vormt trouwens, samen met het stedelijk sport- en recreatiegebied en het parkgebied 'Domein van Breivelde' een grotendeels open ruimte, waarin zo goed als geen bewoning voorkomt. De betrokken achtertuinen vormen een overgang naar dit gebied. Bijkomende woonontwikkelingen in deze achtertuinen zouden onmiskenbaar een aantasting van deze overgangszone vormen en een veel hardere grens creëren.*
- *Om al deze redenen is a fortiori ook op het perceel van huidige aanvraag geen woonontwikkeling mogelijk noch wenselijk, ook al zou dit perceel op vlak van nutsleidingen (als enige) wel aansluiting kunnen nemen op de in 'Bevegemse Vijvers' aanwezige leidingen. Omwille van deze principiële bezwaren zijn verdere opportuniteitsafwegingen, gebaseerd op de concrete kenmerken van het voorliggend ontwerp, hier niet aan de orde.*
- *Het ontwerp schaadt het karakter en het woonklimaat van de bebouwde omgeving.*
- *Het ontwerp brengt de goede plaatselijke ordening in het gedrang.*
- ...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkommende partij op 28 april 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 juni 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

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 bijzonder plan van aanleg 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. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning.

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, in mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5 wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20m) een bijkomende wooneenheid kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De voorgestelde meergezinswoning wordt ingeplant op een deel van de woonzone die bedoeld is om te dienen als tuinzone bij de woningen die gelegen zijn langs de Sabina van Beierenlaan. Hierdoor ontstaat een atypische inplantingswijze die een al te grote impact heeft op de voorliggende woningen; deze eigendommen worden van nabij geconfronteerd met een bebouwing die naast, als het ware in hun achtertuin wordt opgericht. De aanpalende percelen in de Sabina van Beierenlaan zijn allen bebouwd met langs de straatzijde een hoofdgebouw, met daarachter een achtertuinstrook, en op de achterste perceelsgrens meestal een afzonderlijk bijgebouw dat dienst doet als garage, toegankelijk via de achterliggende parking 'Bevegemse Vijvers'. Volgens het intussen van rechtswege vervallen BPA Bevegem was geen strook voor volwaardige bebouwing voorzien langs de achterzijde van deze percelen.

De vergunningverlenende overheid is ertoe gehouden de aanvraag te weigeren wanneer uit de gegevens blijkt dat de ontworpen constructie van die aard is dat ze overdreven hinder ten aanzien van de burens zal veroorzaken, met andere woorden wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden. In voorliggende aanvraag dient gesteld dat het ontwerp leidt tot afname van bezonning en privacy op de omliggende percelen. De aanvraag resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder duidelijk zal overstijgen.

Door het oprichten van 4 bijkomende wooneenheden worden op het perceel, dat een oppervlakte heeft van 902m², in totaal 9 wooneenheden voorzien. Dit geeft een bezetting van ongeveer 100 woningen per hectare. Deze dichtheid is te groot in vergelijking met de omliggende bebouwing. Bovendien bevinden de betrokken percelen zich aan de rand van de wijk Bevegem, in een omgeving die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen op relatief ruime percelen en waarvan de meerderheid dan nog open bebouwingen zijn, bestaande uit één bouwlaag onder hellend dak.

Volgens het college en schepenen betekent het toestaan van een woonontwikkeling op één perceel dat dit vervolgens ook voor de andere verder naar links gelegen (gelijkaardige) percelen kan/moet worden toegestaan, temeer in huidig ontwerp een type HOB voorzien wordt met een wachtmuur. Huidige aanvraag heeft m.a.w. een belangrijke precedentwaarde voor de onmiddellijke omgeving. In het beroepsschrift wordt hieromtrent gesteld dat enkel en alleen op het betrokken hoekperceel (kruising van de Sabina van Beierenlaan en de

Bevegemse Vijvers) de door aanvragers gewenste woonontwikkeling mogelijk is, gezien het perceel als enige grenst aan een 'voldoende uitgeruste weg'. De vrees voor een cascade aan woonontwikkeling in de achtertuinen' is volgens de aanvragers totaal onterecht want uitgesloten. Dit strookt echter niet met de voorziene wachtgevel die gecreëerd wordt op de grens met het naastliggende perceel 924l. De aanwezigheid van een wachtgevel impliceert dat er in de toekomst zal aangebouwd worden. Zoniet dient een bouwvrije strook en een afgewerkte gevel voorzien te worden.

Verder stelt het college van burgemeester en schepenen dat met de aanleg van de achterliggende parking het stadsbestuur nooit de intentie heeft gehad de achtertuinen te ontsluiten in functie van woningbouw. De parking vormt, samen met het stedelijk sport- en recreatiegebied en het parkgebied 'Domein van Breivelde' een grotendeels open ruimte, waarin bijna geen bewoning voorkomt. De betrokken achtertuinen vormen een overgang naar dit gebied. Bijkomende woonontwikkelingen in deze achtertuinen zouden onmiskenbaar een aantasting van deze overgangszone vormen en een veel hardere grens creëren. Deze redenering kan gevolgd worden. Dergelijke atypische -en voorsnog solitaire- woonontwikkeling is geen ruimtelijk wenselijke evolutie in het straatbeeld.

De voorgestelde parkeeroplossing voldoet qua aantal parkeerplaatsen aan de stedelijke verordening, doch kan verder bezwaarlijk kwalitatief genoemd worden. Er wordt al te veel buitenruimte opgeofferd, wat de kwaliteit van deze plek niet ten goede komt.

De goede ruimtelijke ordening wordt aldus geschaad en de belangen van de aanpalende percelen worden duidelijk gehypothekeerd. Het door de bouwheer gewenste bouwprogramma overstijgt de draagkracht van het perceel én van de omgeving. De aanvraag is om bovenvermelde redenen niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 28 juni 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 augustus 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

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 bijzonder plan van aanleg 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. van de VCRO.

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning na afbraak van een afzonderlijk bijgebouw, in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning.

De bouwplaats is gelegen in een woonwijk aan de rand van de stadskern van Zottegem. De aanwezige bebouwing bestaat er overwegend uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk in open typologie, in mindere mate komt ook halfopen en gesloten bebouwing voor. Het eigendom van

de aanvraag bevindt zich als laatste in een rij van aaneengesloten eengezinswoningen. Meergezinswoningen zijn eerder vreemd in de onmiddellijke omgeving. Enkel vooraan op hetzelfde perceel komt een meergezinswoning voor met 5 wooneenheden. Voor de verbouwing en uitbreiding van deze meergezinswoning werd in 2014 een vergunning verleend door deputatie, zodat zowel in de kelderverdieping (bouwdiepte 25m) als op het gelijkvloers (bouwdiepte 20m) een bijkomende woongelegenheden kon gecreëerd worden. Er werd dus recent reeds een zekere verdichting op dit perceel toegestaan.

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 toekomstige ontwikkeling van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De voorgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar: het perceel is gelegen op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan gezien worden als een tweede bouwzone tegenover de Sabina Van Beierenlaan, maar als een invulling van een perceel langs de Bevergemse Vijvers. Bovendien getuigt de voorgestelde invulling van een duurzaam ruimtegebruik door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen.

Het ontwerp vrijwaart voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende percelen: er is geen rechtstreekse inkijk vanuit de woongelegenheden, gelet op de oriëntatie is er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk. Bijgevolg zal dit ontwerp niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Naar mobiliteit stellen zich weinig problemen. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Bovendien grenst het terrein aan de uitgestrekte parking van het recreatiedomein.

Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend mits naleven van de voorwaarden uit het advies van de brandweer van 14 december 2015.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 14 oktober 2016 eveneens de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0086/A

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

1.

De verzoekende partijen en de verwerende partij betwisten de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst niet. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

2.

Met een aangetekende brief van 18 januari heeft de griffie van de Dienst van de Bestuursrechtscolleges de tussenkomen­de partij opgeroepen om te verschijnen op de zitting van 14 februari 2017 voor de behandeling van de vordering tot schorsing. Aan de tussenkomen­de partij werd eveneens een afschrift van de beschikking tot tussenkomst van 16 januari 2017 betekend. De tussenkomen­de partij werd verzocht om binnen een vervaltermijn van 15 dagen het verschuldigde rolrecht ten bedrage van 100 euro te storten op het fonds van de Bestuursrechtscolleges.

3.

Naar aanleiding van een ambtshalve vaststelling vraagt de kamervoorzitter op de zitting van 14 februari 2017 aan de tussenkomen­de partij meer duidelijkheid over de (tijdige) betaling van het rolrecht. De kamervoorzitter stelt de zaak in dezelfde staat in voortzetting naar de zitting van dinsdag 21 februari 2017 teneinde de tussenkomen­de partij toe te laten om een standpunt in te nemen over de tijdige betaling van het rolrecht en het bewijs van tijdige betaling van het rolrecht desgevallend bij te brengen.

4.

Uit het door de tussenkomen­de partij overhandigde betalingsbewijs blijkt dat zij het verschuldigde rolrecht pas op 14 februari 2017 heeft gestort. De tussenkomen­de partij werd evenwel reeds op 18 januari 2017 verzocht om het verschuldigde rolrecht te storten binnen een termijn van 15 dagen, die afliep op 3 februari 2017. De Raad kan niet anders dan vaststellen dat de tussenkomen­de partij laattijdig het verschuldigde rolrecht van 100 euro heeft gestort en daarvoor geen enkele reden van overmacht of onoverkomelijke dwaling aanvoert.

Het verzoek om tussen te komen in de procedure over de vordering tot schorsing is niet ontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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 één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen lichten toe dat zij met een aangetekende brief van 13 oktober 2016 reeds de vernietiging hebben gevorderd van de bestreden beslissing. Omdat er toen nog geen sprake was van werkzaamheden op het terrein hebben zij zich beperkt tot het instellen van een vordering tot vernietiging. Dit in de veronderstelling dat de bouwheer het oordeel van de Raad zou afwachten. De verzoekende partijen verduidelijken dat zij de tussenkomen­de partij met een officieel schrijven van 10 oktober 2016 op de hoogte hebben gebracht van de ingestelde

vernietigingsprocedure en verduidelijking hebben gevraagd of zij al dan niet de uitspraak van de Raad zou afwachten. Echter stelden zij vast dat de tussenkomende partij op 3 november 2016 een aanvang nam met de werken, waarvan de verzoekende partijen een fotoverslag bijvoegen. De verzoekende partijen menen dan ook op dat zij al het nodige hebben gedaan om de intenties van de tussenkomende partij te achterhalen. Waar er vóór 3 november 2016 nog geen sprake was van hoogdringendheid menen de verzoekende partijen dat dit nu wel het geval is.

De verzoekende partijen leggen uit dat de bestreden beslissing een volstrekt abnormale perceelsordening opdringt met directe en zeer ernstige onherstelbare nadelen tot gevolg. Zij verduidelijken dat zij ieders bewoner zijn van een rijwoning langs de Sabina van Beierenlaan en zij voor hun ruimtebeleving volledig afhankelijk zijn van de achtergelegen tuingedeelten. Aan de hand van een uitgebreid fotoverslag willen de verzoekende partijen aantonen dat de inplanting van het project ernstige visuele hinder vanuit de leefruimten en de tuinen zal veroorzaken. Het vergunde project zal volgens de verzoekende partijen visueel zeer storend zijn doordat hun uitzicht gedomineerd wordt door een meergezinswoning met balkon en blinde wachtgevel. Het uitzicht op het recreatiedomein 'Bevegemse Vijvers' zal ondergeschikt worden aan het vergunde project. De verzoekende partijen wijzen hierbij op de korte afstand tussen hun woningen en het beoogde project. Verwijzend naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merken de verzoekende partijen op dat de vergunde meergezinswoning ook privacyhinder zal veroorzaken door inkijk vanuit de vensters en het terras. Ook zal de meergezinswoning volgens de verzoekende partijen overdreven schaduwhinder veroorzaken.

2.

De verwerende partij antwoordt dat uit de actuele stand van zaken blijkt dat de tussenkomende partij de verdere werken op het terrein vrijwillig heeft gestaakt en enkel de sloop van het bijgebouw op het terrein en het effenen van de bouwplaats door middel van grondwerken reeds is gerealiseerd. Er is volgens de verwerende partij op heden geen enkele aanwijzing dat de tussenkomende partij de oprichting van de meergezinswoning zal aanvatten, minstens kan dit niet uit de sloop en grondwerken worden afgeleid. Van enige tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in de zin van de oprichting van de betreffende meergezinswoning is geen sprake. Zelfs als de verzoekende partijen al enige hinder zouden kunnen lijden door de bestreden beslissing, dan noch staat vast dat die vermeende hinder niet voortvloeit uit de reeds uitgevoerde sloop- en grondwerken.

Verwijzend naar de rechtspraak van de Raad stelt de verwerende partij dat de vereiste van hoogdringendheid niet noodzakelijk voorligt door het loutere feit dat de uitvoering van een vergunning een aanvang heeft genomen. Zo stelde de Raad reeds dat de loutere ontbossing op het terrein geen voldoende reden was om te oordelen dat de vereiste hoogdringendheid voorlag. Ook in voorliggend geval blijkt volgens de verwerende partij duidelijk uit het dossier dat er geen aanvang werd genomen met een verdere uitvoering van de bestreden beslissing. Er liggen dus geen concrete omstandigheden voor die maken dat verzoekende partijen het resultaat van de procedure ten gronde niet zouden kunnen afwachten.

Verder zet de verwerende partij uiteen dat de eventuele hinderaspecten die worden aangehaald sterk moeten worden gerelativeerd. Het ontwerp vrijwaart volgens haar immers voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende percelen doordat er geen rechtstreekse inkijk is vanuit de woongelegenheden. Alleen al de talrijke groene beplantingen in de tuinzones verhinderen dit. Gelet op de oriëntatie van het ontwerp is er evenmin afname van zonlicht op de omliggende percelen. Tot slot wordt het zogenaamde ruime, ongestoorde zicht dat de verzoekende partijen op het achterliggende recreatiepark geenszins verstoord aangezien de beoogde meergezinswoning zich niet in de rechtstreekse zichtlijn vanuit de woningen van de verzoekende

partijen bevindt. De verwerende partij besluit dat het ontwerp niet resulteert in hinder die de maat van normale burenhinder overstijgt.

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.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning. De verzoekende partijen lichten toe dat zij door de bestreden beslissing onherstelbare nadelige gevolgen en hinder zullen ondervinden bestaande uit onder meer een ernstige visuele hinder en een schending van de privacy door inkijk.

In de uiteenzetting in het verzoekschrift, die wordt onderbouwd met een fotoreportage, tonen de verzoekende partijen aan dat zij een ernstige visuele hinder en aantasting van hun privacy door inkijk aan de achterzijde van hun woningen zullen ondergaan. De vergunde meergezinswoning, die beduidend groter is dan het bestaande en te slopen bijgebouw, telt immers drie bouwlagen en heeft een kroonlijsthoogte van 6 m, een nokhoogte van 12,80 m en een zijgevelbreedte van 8,85 m. De gelijkvloerse bouwdiepte bedraagt 20 m en die op de verdiepingen 12 m. Bovendien worden alle verdiepingen ruim van ramen voorzien in de linkerzijgevel en wordt er eveneens in de linkerzijgevel op de tweede verdieping een terras voorzien. De meergezinswoning staat ingeplant in de achtertuinstrook van een bestaande meergezinswoning tot op de naastliggende perceelsgrens, met inkijk in de tuinen van de verzoekende partijen tot gevolg. Er wordt dan ook aangenomen dat de bestreden beslissing een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen kan hebben.

De tegenwerping van de verwerende partij dat de aangevoerde hinder sterk dient te worden gerelativeerd omdat “de beoogde meergezinswoning zich niet in de rechtstreekse zichtlijn vanuit de woningen van de verzoekende partijen bevindt”, kan niet worden aangenomen. De verzoekende partijen maken met hun fotoverslag voldoende duidelijk dat zij vanuit hun achterliggende leefruimten zicht verkrijgen op de meergezinswoning, waarvan de bestreden beslissing aan de oorzaak ligt. Het loutere gegeven dat er zich op de percelen aanwezig groen bevindt, doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen.

3.

De verzoekende partijen maken bovendien afdoende aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden om de door hen geschetste nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen. Het bij het verzoekschrift gevoegde fotoverslag maakt duidelijk dat de aanvrager reeds is overgegaan tot het slopen van het aanwezige bijgebouw. De verwerende partij betwist deze vaststelling niet, maar stelt wel dat niet blijkt dat de oprichting van de meergezinswoning zal aanvatten, en dat dit minstens niet uit de sloop van het bijgebouw en de uitgevoerde grondwerken kan worden afgeleid. Van enige tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in de zin van de oprichting van de betreffende meergezinswoning is volgens de verwerende partij geen sprake.

Het betoog van de verwerende partij verdient geen bijval. Uit de vergunningsaanvraag en de bestreden beslissing blijkt immers duidelijk dat het voorwerp van het vergunde strekt tot het oprichten van een meergezinswoning *na* de afbraak van het bestaande bijgebouw. Bovendien merkt de Raad op dat artikel 4.2.1, 1°, C) het afbreken van een constructie uitdrukkelijk onderwerpt aan een voorafgaande vergunningsplicht. Aldus werd door het slopen van het bestaande bijgebouw wel degelijk reeds een aanvang genomen met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De argumentatie van de verwerende partij dat de hinder van de verzoekende partijen voortvloeit uit de oprichting van de meergezinswoning en dat de tussenkommende partij de werken vrijwillig heeft stopgezet en vooralsnog niet is overgegaan tot de oprichting van de meergezinswoning, is niet van die aard om de vastgestelde hoogdringendheid te weerleggen. Los van de vraag of de tussenkommende partij de werken vrijwillig heeft stilgelegd, dan wel onder dreiging van een ontwerp van dagvaarding zoals door de verzoekende partijen ter zitting wordt gesteld, merkt de Raad op dat de aanvraag voorziet in de oprichting van een 12 m brede wachtmuur op de perceelsgrens van de tweede verzoekende partij. De door de verzoekende partijen gevreesde nadelige gevolgen volstrekken zich bijgevolg niet uitsluitend bij de voltooiing van de hele meergezinswoning. De gevreesde visuele hinder zal reeds aanwezig zijn bij een gedeeltelijke realisatie (onder meer de blinde achtergevel) van de meergezinswoning. De verzoekende partijen maken wel degelijk voldoende aannemelijk dat zij de doorlooptijd van de gewone vernietigingsprocedure niet kunnen afwachten.

4.

Er is dan ook 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.

B. Ernstige middelen – enig middel

Standpunt van de partijen

1.

In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, 4.7.22 en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Zij benadrukken dat maar liefst drie verschillende instanties op vergelijkbare wijze oordelen dat de aangevraagde meergezinswoning niet strookt met een goede

ruimtelijke ordening en bijgevolg geweigerd dient te worden. In toepassing van de verstrengde motiveringsplicht dient de verwerende partij haar andersluidende beslissing concreter, preciezer en zorgvuldiger te motiveren. De verzoekende partijen verduidelijken dat dit niet het geval is. Hoewel de verwerende partij de beoordeling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de hare maakt, komt zij op basis van een summier motivering alsnog tot het besluit dat het aangevraagde inpasbaar is in de omgeving.

De verzoekende partijen menen dat de verwerende partij zonder enige precieze motivering volledig voorbijgaat aan de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat er sprake is van een atypische inplanting die onaanvaardbare stedenbouwkundige hinder veroorzaakt ten aanzien van de overige woningen aan de Sabina van Beierenlaan. De verwerende partij motiveert niet waarom een bres slaan in de gebruikelijke en reeds gerealiseerde inplanting stedenbouwkundig aanvaardbaar zou zijn. Tot slot merken de verzoekende partijen op dat de verwerende partij hun bezwaren evenmin op een deugdelijke wijze beantwoordt.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij niet gebonden is door het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Zij meent dat zij terecht van dit ongunstig advies kon afwijken gelet op het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onterecht oordeelt dat de betreffende meergezinswoning zou worden opgericht in tweede bouwzone. Het perceel is immers gelegen op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan gezien worden als een tweede bouwzone tegenover de Sabina Van Beierenlaan, maar moet worden gezien als een invulling van een perceel langs de Bevergemse Vijvers. De verwerende partij merkt op dat zij dit ook als zodanig heeft gemotiveerd in haar beslissing en dus de vermeende 'atypische inplanting' van het project wel verantwoordt. Gelet op de concrete omstandigheden van de aanvraag meent de verwerende partij dat zij eveneens terecht van het oordeel van de gemeente kon afwijken.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen of te weinig rekening houdt met de onmiddellijke omgeving, dat wil zeggen de aanpalende percelen. Zij menen dat de bestreden beslissing niet voldoende ingaat op de andersluidende vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot de inrij veroorzaakt door de atypische inplanting en het ruimtegebruik.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden. De beoordeling betreffende de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt genomen moet worden, moet *in concreto* gebeuren.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt. De in de bestreden beslissing op te nemen motieven moeten afdoende zijn. Er kan enkel rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan afwijkt van tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, als er bezwaren en opmerkingen betreffende een relevant en te beoordelen aspect zijn geformuleerd, moet uit de motivering van de beslissing duidelijk blijken waarom de argumentatie in het advies of in de bezwaren en opmerkingen niet wordt gevolgd. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van een bestaand bijgebouw en de oprichting van een meergezinswoning met vier wooneenheden.

Uit de gegevens van het dossier en de bestreden beslissing zelf blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden geuit, onder meer door de verzoekende partijen, met betrekking tot onder andere de schaal en de inplanting van het op te richten appartementsgebouw, de verstoring van het straatbeeld en de privacyhinder.

De verwerende partij acht het aangevraagde wel verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en motiveert:

“De voorgestelde inplanting is stedenbouwkundig aanvaardbaar: het perceel is gelegen op de hoek van twee voldoende uitgeruste wegen waardoor de inplanting niet kan gezien worden als een tweede bouwzone tegenover de Sabina Van Beierenlaan, maar als een invulling van een perceel langs de Bevergemse Vijvers. Bovendien getuigt de voorgestelde invulling van een duurzaam ruimtegebruik door het aanwenden van ruime in woonzone gelegen terreindelen.

Het ontwerp vrijwaart voldoende privacy ten opzichte van de aanpalende percelen: er is geen rechtstreekse inkijk vanuit de woongelegenheden, gelet op de oriëntatie is er geen afname van zonlicht op de omliggende percelen mogelijk. Bijgevolg zal dit ontwerp niet resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Naar mobiliteit stellen zich weinig problemen. Er wordt voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Bovendien grenst het terrein aan de uitgestrekte parking van het recreatiedomein.”

4.

Op het eerste gezicht kan een dergelijke motivering niet aangemerkt worden als een afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en

meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, gelet op de uitvoerige bezwaren op dit punt. De verwerende partij lijkt in de bestreden beslissing op een zeer algemene wijze te motiveren waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zo stelt zij vrij algemeen dat de ligging van het gebouw door de aanwezigheid van twee voldoende uitgeruste wegen niet kan aanzien worden als een tweede bouwzone, dat de voorgestelde invulling getuigt van een duurzaam ruimtegebruik en dat het ontwerp voldoende privacy vrijwaart ten opzichte van de aanpalende percelen.

Deze beknopte motivering van de bestreden beslissing lijkt des te meer te klemmen nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar er in zijn verslag uitgebreid op wijst dat de atypische inplantingswijze een te grote impact heeft op de voorliggende woningen, die geconfronteerd zullen worden met een bebouwing die *“als het ware in hun achtertuin wordt opgericht”*. Verder oordeelt hij dat de densiteit van de meergezinswoning te groot is in vergelijking met de omliggende bebouwing die hoofdzakelijk bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing op relatief ruime percelen en met slechts één bouwlaag onder hellend dak.

De verwerende partij diende haar beslissing des te zorgvuldiger en concreter te motiveren wanneer zij wenste af te wijken van het andersluidend en omstandig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op het eerste gezicht lijkt de gegeven motivering echter niet te kunnen volstaan ter weerlegging van de door de verzoekende partijen geuite bezwaren. Evenmin wijkt de verwerende partij hiermee op een zorgvuldige en redelijke wijze af van het ongunstige verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Fabian VUNDELINCKX is onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 11 augustus 2016, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na afbraak van een bijgebouw op een perceel gelegen te 9620 Zottegem, Sabina van Beierenlaan 1 met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0924K.
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 21 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT