

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-S-1819-0204
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0484-S

Verzoekende partij	mevrouw Ingrid VEKEMANS vertegenwoordigd door advocaat Pieter JONGBLOET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven, Oude Diestsesteenweg 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de heer Bert MINNEN vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 37-41

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 april 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 25 januari 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst van 7 september 2017 gedeeltelijk ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden op een perceel gelegen te 2520 Ranst, Broechemsesteenweg zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 300H7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 april 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 april 2018 tevens de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 7 juni 2018 eveneens de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De Raad verwerpt met een arrest van 19 juni 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1042 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

Tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 juni 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomen de partij met een beschikking van 25 juli 2018 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient geen nota in betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier. De argumentatie van tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 21 augustus 2018.

Advocaat Joeri LETEN *loco* advocaat Pieter JONGBLOET voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Laura VAN DOOREN *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor tussenkomen de partij.

5.

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.

Tussenkomen de partij dient op 30 mei 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ranst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met drie woongelegenheden”*.

De aanvraag kent een historiek. Een eerdere gelijkaardige aanvraag wordt op 22 juni 2017 door het college van burgemeester en schepenen geweigerd.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied en (achteraan) deels in woonuitbreidingsgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘*Broechem centrum zuid*’, goedgekeurd op 27 juni 2015, achtereenvolgens in een voortuinstrook, een strook voor gegroepeerde bebouwing, een strook voor binnenplaatsen en tuinen, type I.

Het perceel ligt ten slotte ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling met nummer 2005/00001 van 8 maart 2006.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 10 juli 2017 tot en met 8 augustus 2017, dient (onder meer) verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 7 september 2017 een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Bijkomende motivering:

De aanvraag gaat over het bouwen van een meergezinswoning met 3 appartementen in een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling. De verkaveling werd niet opgeheven door het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Broechem Centrum-Zuid'. Daardoor is een meergezinswoning nog vergunbaar, hoewel het RUP langs deze straat geen appartementen meer voorziet. Het college van burgemeester en schepenen wil de visie die ontwikkeld is in het RUP doortrekken, hoewel een kleinschalige meergezinswoning in deze omgeving, waar er al verschillende kleinschalige meergezinswoningen staan, wel kan passen.

De term 'woonhuis' kan juridisch geïnterpreteerd worden als een meergezinswoning. De bepalingen in het decreet grond- en pandenbeleid zijn niet relevant in de beoordeling van de ruimtelijke ordening (overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening). Het betreft dus geen afwijking van de bestemmingsvoorschriften. Het bezwaar hierover wordt niet gevolgd. De mail waarnaar verwezen wordt bevestigt enkel dat de mogelijkheden van de geldende verkaveling niet beperkt worden door de goedkeuring van het RUP. De eigenaar had hier immers vragen over gesteld bij de goedkeuringsprocedure van het RUP.

Een meergezinswoning met een volwaardig appartement in het dak brengt echter een te grote belasting naar de onmiddellijke omgeving. De terrassen aan de tweede verdieping hebben uitzicht op de naastliggende percelen. Het bezwaar hierover wordt gevolgd. Dit werd ook reeds gesuggereerd in de beslissing van 22 juni 2017. De dakverdieping mag niet gebruikt worden als volwaardige woning. Het college van burgemeester en schepenen suggereert de mogelijkheid om behalve het appartement op het gelijkvloers, nog twee duplexen te voorzien met leefruimte (met eventueel terras) op de eerste verdieping en slaapruijnte in het dak. Aan de tweede verdieping wordt dan geen terras voorzien.

De stedenbouwkundige voorschriften van de verkaveling worden niet gevolgd. Zo is de kroonlijsthoogte van 6,3 meter hoger dan de voorgeschreven 6 meter. Het betreft echter een kleine afwijking. Deze kroonlijsthoogte (maximaal 6,5 meter) wordt in de hele gemeente als aanvaardbaar beschouwd. Ook wordt de dakhelling 45°, wat groter is dan in de verkavelingsvoorschriften bepaald is, maar wat wel overeenkomt met de voorschriften in de onmiddellijke omgeving en het RUP.

Via een onderdoorgang is er toegang voorzien tot 3 garages in de achtertuin. Er wordt aan de parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenhed voldaan. Het voorstel van de aanvrager om bijkomende parkeerplaatsen te voorzien in de voortuinstrook is niet gewenst omdat de voortuinstrook groen dient gehouden te worden om het groene karakter van de gemeente te kunnen vrijwaren.

Via de Salielaan is er een toegang voorzien tot de garages met een gewone deur. De voortuinstrook langs de Salielaan is dus wel bereikbaar en kan onderhouden worden. De inplanting volgt de bouwzone van de verkaveling, waarvan niet afgeweken kan worden. Parkeren in de Salielaan door bezoekers is onwaarschijnlijk, omdat het pand niet gemakkelijk kan bereikt worden via de Salielaan.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 13 oktober 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 december 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

LEGALITEIT: NIET OK

...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemming van het RUP ...
In het RUP wordt als bestemming duidelijk opgelegd dat enkel ééngezinswoningen worden toegestaan.

De ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) zijn volgens artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex gewestplan-vervangend voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt. Verkavelingsvergunningen zijn niet gewestplan-vervangend.

De aanwezigheid van een verkavelingsvergunning, verhindert niet dat er nog steeds dient te worden getoetst aan het RUP, temeer daar dit een juridisch verankerde beleidsmatig gewenste ontwikkeling is.

De betreffende verkavelingsvoorschriften werden in dit RUP niet opgeheven, maar dienen naast elkaar te worden gelezen.

Bij eventuele strijdigheden geldt de verkaveling boven het RUP. Er is hier echter geen sprake van een tegenstrijdigheid in de voorschriften. De bestemming binnen de verkaveling stelt dat "woonhuizen" kunnen worden toegestaan. Dit biedt echter geen recht op een meergezinswoning.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de geldende verkavelingsvoorschriften.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op een lot bestemd voor gegroepeerde bebouwing.

Er worden 3 bouwlagen gecreëerd, wat niet in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften.

Conform de verkavelingsvoorschriften, mag voor het dak slechts een hellingsgraad van max. 35° worden voorzien. Indien men effectief het bouwprofiel dat werd opgelegd in de verkavelingsvoorschriften zou volgen, kan er geen bijkomende bouwlaag worden gecreëerd onder het dakvolume.

De kroonlijsthoogte wijkt ook af van de verkavelingsvoorschriften.

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.1. VCRO ...

Er kan bijgevolg geen afwijking worden verleend voor wat betreft de bestemming, opgelegd door het geldend RUP.

Ook wat betreft de afwijking op het aantal bouwlagen, kan niet worden afgeweken, conform artikel 4.4.1.VCRO. Het creëren van een extra derde bouwlaag waar dit volgens de verkavelingsvoorschriften niet kon, is geen beperkte afwijking, gelet op het max. toegelaten bouwprofiel.

De kroonlijsthoogte kan wel worden beschouwd als een beperkte afwijking.

...

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: NIET OK

Overeenstemming ...

Bij de beoordeling of een meergezinswoning hier inpasbaar is moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de in de omgeving bestaande toestand en kunnen beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (i.c. het RUP) ook mee in rekening genomen worden (art. 4.3.2 VCRO).

Een meergezinswoning is hier niet inpasbaar.

De aanvraag is gelegen in Broechem, langs een gemeenteweg.

Links van het perceel blijft 1 stuk braakliggend, daar naast bevindt zich een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een zadeldak. Rechts van het perceel, waartegen de nieuwe constructie zal worden gebouwd, omvat eveneens een ééngezinswoning met 2 bouwlagen en een zadeldak.

In de gehele straat treft men nagenoeg enkel ééngezinswoningen aan, met 1 tot 2 bouwlagen. Verder naar het kruispunt, richting Van Den Nestlaan is er 1 meergezinswoning met 6 woonegelegenheden. Dit perceel is echter buiten het RUP gelegen en situeert zich op meer dan 100m van het perceel in de aanvraag.

Nagenoeg het volledige perceel wordt verhard in functie van parkeren.

Eenzijds omvatten de garages een zeer groot bijkomend volume in de tuinstrook, anderzijds dient men hiervoor zeer veel verharding te voorzien om de garages te kunnen bereiken. Dit resulteert in een zeer beperkte tuinzone voor de woningen van slechts 8m diep en 2m terras.

Terrassen op de verdiepingen komen niet voor in de omgeving en zorgen voor privacy-hinder voor de aanpalende woonpercelen.

Door de verzwarende van het perceel met meerdere appartementen samen, en op elke verdieping een terras te voorzien, wordt de inblik op de naastliggende tuinen vergroot.

Ook het voorzien van 3 parkeerplaatsen in de tuinzone zal voor een aan- en afrijden van auto's zorgen naast de tuinzone van de aanpalende ééngezinswoning. Dit zorgt eveneens voor extra hinder.

...

Na de hoorzitting van 11 december 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 25 januari 2018 in eerste instantie ongegrond en weigert zij de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Deze beslissing wordt aan de betrokken partijen ter kennis gebracht per aangetekende brief van 21 februari 2018.

Per aangetekende brief van 2 maart 2018 meldt verwerende partij aan de betrokken partijen dat er in voormelde beslissing van 25 januari 2018 "een materiële vergissing is geslopen", en bezorgt zij als bijlage "een aangepast besluit ter vervanging van het eerder bezorgde besluit", in de rand waarvan zij opmerkt dat "de beroepstermijn, zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, evenwel begon te lopen vanaf de datum van ontvangst van het eerder bezorgde besluit". In dit "aangepast besluit" verklaart verwerende partij het beroep (gedeeltelijk) gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

" ...

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het RUP ...

De betreffende verkavelingsvoorschriften werden in dit RUP niet opgeheven en blijven bijgevolg van toepassing. De verkavelingsvoorschriften sluiten "meergezinswoningen" niet uit. Bij de bestemming wordt gesproken over "woonhuizen", meergezinswoningen vallen hier ook onder.

De aanvraag wijkt af van de geldende verkavelingsvoorschriften.

Volgens de goedgekeurde verkavelingsvergunning situeert de aanvraag zich op een lot bestemd voor gegroepeerde bebouwing.

- De kroonlijsthoogte bedraagt 6,30m in plaats van de maximaal toegestane 6m.
- De dakhelling wordt voorzien onder 45°, terwijl de verkavelingsvoorschriften maximaal 35° opleggen.

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften.

Artikel 4.4.1. VCRO ...

De kroonlijsthoogte is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, maar dit kan worden beschouwd als een beperkte afwijking (slechts 30cm).

De dakhelling kan eveneens als beperkte afwijking worden beschouwd, vermits dit een veel voorkomend dak-profiel is in de omgeving en bovendien, ook naar de toekomst toe, werd bevestigd in de voorschriften van het RUP.

...

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. ...

De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een verkaveling. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van die verkaveling.

De aanvraag is grotendeels conform de voorschriften van de verkaveling. Er is enkel een beperkte afwijking voor wat betreft het dak. Gelet op de nieuwe EPB-normering met betrekking tot isolatie, is dit zeker verantwoordbaar.

De verkaveling met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de verkavelingsaanvraag eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Via een onderdoorgang wordt er toegang verleend tot 3 garages. Er wordt voldaan aan de algemene normen van 1 parkeerplaats per woning.

Via de Salielaan is er een toegang tot de garages met een deur. Er wordt als voorwaarde opgelegd dat deze toegang dient te worden geschrapt. Op deze manier zal er niet geparkeerd worden langs de Salielaan en de parkeerdruk in deze omgeving niet toenemen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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

Tussenkomen partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering. Deze exceptie dient slechts te worden onderzocht en beoordeeld 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 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.

Verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Volgens vaste rechtspraak zal de spoedeisendheid worden vastgesteld wanneer de verzoeker het resultaat van een normale vernietigingsprocedure niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Uw Raad dient vast te stellen dat in deze de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing een zwaarwichtig nadeel zal berokkenen aan verzoekende partij, en dat de belangen van verzoekende partij slechts gevrijwaard kunnen worden door een schorsing.

Zoals reeds aangegeven in het feitenrelaas is beroepster eigenaar van het aanpalend perceel. Middels de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, zou het betrokken perceel op uiterst maximalistische wijze worden volgebouwd.

In een omgeving gekenmerkt door uitsluitend eengezinswoningen zou plots een meergezinswoning worden gebouwd, met terrassen op zowel eerste als tweede verdiep met grote inkijk op de aanpalende percelen. Daarnaast wordt tevens een groot deel van het perceel verhard en wordt 25% aangewend voor bijgebouwen. Er wordt tevens niet voorzien in voldoende parkeermogelijkheden hetgeen zal resulteren in overlast (slechts één per woongelegenheid tegenover de gebruikelijk norm van 1,5). Achter de garages komt een stuk braakliggend grond te liggen dat niet kan worden onderhouden en voor overlast zou zorgen.

Beroepster zou door de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit extreem worden geschaad in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van haar eigendom. Daarnaast vreest zij tevens voor wildparkeren op haar eigendom als gevolg van een tekort aan parkeermogelijkheden.

Zoals aangegeven zijn de werken tevens reeds aangevat en vorderen deze uitermate snel.

Op 12 april 2018 schreef beroepster de vergunninghouder aan om melding te maken van het feit dat een beroep tot nietigverklaring was ingesteld. Beroepster stelde hierbij de vraag of de vergunninghouder het oordeel van Uw Raad zou afwachten, of de werken in alle geval zou verder zetten. Beroepster weest hierbij op het feit dat in zulk geval beroepster geen keuze restte dan het instellen van een procedure ter vermindering van de tenuitvoerlegging van de onwettige vergunning.

Beroepster mocht geen antwoord ontvangen en diende tevens vast te stellen dat de werken in eenzelfde hoge tempo werden verder gezet. Op 18 april 2018 stond een deel van de ruwbouw van het gelijkvloers er zelfs al.

...

Het moge duidelijk zijn dat de werken aan een uiterst snel tempo vorderen. Een vernietigingsprocedure duurt volgens de publicaties van de jaarverslagen van uw Raad gemiddeld iets meer dan twee jaar. Het staat buiten elke discussie dat de meergezinswoning volledig zal zijn voltooid binnen zulke termijn.

Beroepster rest dan ook geen enkele andere optie dan het instellen van onderhavig verzoek tot schorsing om de door haar gevreesde nadelen te kunnen voorkomen.

...”

2.

Tussenkomen de partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

46. Zoals in het onderdeel m.b.t. de onontvankelijkheid van het verzoek tot schorsing reeds werd aangehaald, omschrijft verzoekende partij hinderaspecten en nadelen, zonder deze aannemelijk te maken.

...”

49. Wat de aanvang van de werken betreft en het voorgehouden snelle tempo waarmee deze worden uitgevoerd, kan echter niet aangegrepen worden om de hoogdringendheid te motiveren. Tussenkomen partij heeft immers nooit aangegeven om geen uitvoering te geven aan de vergunning in afwachting van de vernietigingsprocedure, hetgeen ook door verzoekende partij wordt erkend in haar verzoekschrift. Het instellen van een beroep tot vernietiging bij Uw Raad heeft geen schorsende werking zodat verzoekende partij geenszins rechtmatig kan veronderstellen dat tussenkomen partij de vergunde handelingen niet zal uitvoeren of aanvatten en een uitspraak over het beroep zal afwachten. Zulks wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad en dit maakt dat het enkele feit dat uitvoering wordt gegeven aan de bestreden beslissing, op zich niet volstaat om aan te nemen dat de vereiste hoogdringendheid is aangetoond.

50. Bovendien kennen de werken, in tegenstelling tot wat verzoekende partij beweert, een uiterst normaal procesverloop in de tijd. Verzoekende partij tracht thans te doen uitschijnen alsof tussenkomen partij tegen een ijtempo de werken wenst te finaliseren. Zulks is geenszins het geval. Integendeel, de werken worden uitgevoerd volgens een normaal tempo en volgens een normaal procesverloop. Het feit dat er reeds werken werden aangevat impliceert ook niet dat er sprake is van enige hoogdringendheid. Het betreft hier namelijk niet de bouw van een prefabwoning of een constructie die op een dag of een week zou kunnen worden voltooid, doch wel van een volwaardig op te richten meergezinswoning met duurzame materialen, waarbij de werken ettelijke maanden in beslag zullen nemen. Het loutere feit dat er met de verleende vergunning reeds aanvang wordt genomen met de werken brengt an sich geen nadeel toe aan verzoekende partij waarvoor Uw Raad bij hoogdringendheid de schorsing van deze werken zou dienen te bevelen. ... Verzoekende partij kon dus niet zonder meer aannemen dat de belanghebbende het verloop van de vernietigingsprocedure zou afwachten. Dat de werken gestart zijn, volstaat op zich niet om te voldoen aan de vereiste van hoogdringendheid.

51. Verzoekende partij maakt dan ook niet concreet dat zij niet kan wachten op de vernietigingsprocedure.

52. Vervolgens benadrukt tussenkomen partij dat zowel de woning van verzoekende partij als het aangevraagde project gelegen zijn in een dicht bebouwde omgeving. In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie eigen aan het gebied verwacht worden. Er zal dan ook pas sprake zijn van een zwaarwichtig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongelegenheid binnen een stedelijke omgeving en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Verzoekende partij gaat er in haar verzoekschrift totaal ten onrechte vanuit dat de omgeving gekenmerkt wordt door uitsluitend eengezinswoningen. Dit is geenszins het geval. Het project is gelegen aan de Broechemsesteenweg. Zowel het college als de Deputatie hebben geoordeeld dat in deze omgeving reeds verschillende kleinschalige meergezinswoningen aanwezig zijn. Zo werd er vorig jaar ook op het perceel rechtover het perceel van de aanvraag een meergezinswoning opgericht met 5 appartementen. Onderstaande foto's geven deze meergezinswoning weer ...

53. De door verzoekende partij aangehaalde hinderaspecten zijn dan ook in beginsel inherent aan de bebouwde omgeving.

54. Bovendien dient te worden benadrukt dat het perceel van verzoekende partij tot op heden onbebouwd is. Er is derhalve niemand woonachtig die de voorgehouden hinderaspecten zou kunnen ondervinden. Verzoekende partij maakt derhalve geenszins aannemelijk dat er in haar hoofde een urgentie bestaat die de toekenning van haar vordering in stillegging van de werken bij hoogdringendheid kan rechtvaardigen

55. Wat de overige voorgehouden nadelen betreft, blijkt vooreerst ontegensprekelijk dat men de hoogdringendheid koppelt aan hinderaspecten die pas kunnen ontstaan na de volledige

afronding van de bouw en de ingebruikname van het gebouw. De inkijk die verzoekende partij vreest dient overigens gerelativeerd te worden. Immers worden de vereiste afstanden tot de perceelsgrenzen gerespecteerd én het perceel van verzoekende partij is onbebouwd waardoor er geen inkijk gegenereerd kan worden. Verder is er ook geen sprake van enige parkeeroverlast. De aanvraag voorziet immers in 3 garages, waardoor er voldaan is aan de algemene normen van 1 parkeerplaats per woning. Ook Uw Raad heeft in het kader van de UDN-procedure terecht geoordeeld dat de voorgehouden lasten eerder voortvloeien uit de effectieve bewoning van de drie appartementen, terwijl dit vooralsnog op korte termijn niet aan de orde is.

56. Zonder enige precisering beweert verzoekende partij eveneens dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt geschaad in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van haar eigendom. Het is tussenkomende partij geheel onduidelijk wat verzoekende partij hiermee bedoelt. Bovendien wordt dit verder ook niet aannemelijk gemaakt. Het oprichten van een woning conform de verkavelingsvoorschriften, kan bezwaarlijk worden beschouwd als 'hinder' of 'nadelen'. Bovendien maakt het lot van verzoekende partij deel uit van diezelfde verkavelingsvergunning, waardoor verzoekende partij zelf de mogelijkheid heeft om haar perceel op een gelijkaardige wijze te ontwikkelen. De argumentatie van verzoekende partij dat door de bestreden beslissing haar mogelijkheden tot ontwikkelen van haar perceel negatief worden beïnvloed, overtuigt dan ook niet.

57. Het argument m.b.t. de extra bouwlaag kan evenzeer niet gevolgd worden. In de verkavelingsvoorschriften staat namelijk nergens beschreven dat er een beperkt aantal bouwlagen van toepassing is (zie later bij weerlegging van de middelen).

58. De vermeende hinderaspecten worden geenszins afdoende geconcretiseerd. Verzoekende partij beperkt zich tot een zeer vage uiteenzetting van de vermeende hoogdringendheid. Zo is de vermeende hinder van de inkijk, het wildparkeren en de vermindering van de mogelijkheden op het perceel, immers hypothetisch, niet bewezen en geenszins voldoende, zodat aan één van de grondvoorwaarden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan, niet voldaan is.

59. De omgeving is in casu reeds bepaald en het aansnijden van het perceel lag vast ingevolge de verkaveling, dewelke overigens niet werd of wordt bestreden. Er moet derhalve rekening worden gehouden met dit juridische en feitelijke gegeven, wat maakt dat er thans geen sprake kan zijn van een hoogdringendheid.

60. Tot slot is tussenkomende partij van oordeel dat er een gebrek is aan oorzakelijk verband tussen de aangevoerde nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing. De ingeroepen voorgehouden nadelen vloeien immers voort uit de verkavelingsvergunning d.d. 8 maart 2006, dewelke nooit werd aangevochten door verzoekende partij.

...

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 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 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.

Verzoekende partij voert aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar *“een zwaarwichtig nadeel zal berokkenen”*, gezien zij *“extreem zou worden geschaad in de mogelijkheid tot het ontwikkelen van haar eigendom”* en *“tevens vreest voor wildparkeren op haar eigendom als gevolg van een tekort aan parkeermogelijkheden”*. Zij wijst in dit kader op de vaststelling dat *“het betrokken perceel op uiterst maximalistische wijze zou worden volgebouwd”* met *“een meergezinswoning met terrassen op zowel eerste als tweede verdiep met grote inkijk op de aanpalende percelen”*, *“in een omgeving gekenmerkt door uitsluitend ééngezinswoningen”*, waarbij *“een groot deel van het perceel wordt verhard en 25% wordt aangewend voor bijgebouwen”*, *“er niet wordt voorzien in voldoende parkeermogelijkheden hetgeen zal resulteren in overlast”*, en *“er achter de garages een stuk braakliggend grond komt te liggen dat niet kan worden onderhouden en voor overlast zou zorgen”*.

3.

In zoverre verzoekende partij vreest dat de ontwikkelingsmogelijkheden van haar aan het bouwperceel palende eigendom worden beknot, wordt vastgesteld dat zij geen stukken voorlegt waaruit blijkt dat zij ter zake (op korte termijn) concrete bouwplannen heeft met betrekking tot haar vooralsnog onbebouwd perceel, die door de bestreden beslissing worden doorkruist. Hetzelfde geldt wat betreft het potentiële uitzicht op haar perceel vanop de terrassen bij de appartementen (op de verdiepingen), waaromtrent zij evenmin stukken bijbrengt die dit uitzicht enigszins concretiseren, ongeacht de vaststelling dat dit nadelig gevolg zich slechts kan manifesteren bij de bewoning van deze appartementen, die vooralsnog niet aan de orde is. Ook de overlast ingevolge de onmogelijkheid tot onderhoud van de grond achter de garages wordt geenszins geconcretiseerd. In de rand hiervan dient bovendien te worden opgemerkt dat zowel het bouwperceel als het perceel van verzoekende partij zijn bestemd voor wonen en zijn gelegen in een bebouwde omgeving, waaraan de door verzoekende partij aangevoerde privacyhinder in zekere mate inherent is. In die optiek dient zij duidelijk en concreet aan te tonen dat de schorsing van de bestreden beslissing hoogdringend is, en de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht, hetgeen zij *in casu* nalaat.

4.

In zoverre verzoekende partij vreest voor wild parkeren op haar aanpalend braakliggend perceel als gevolg van een tekort aan parkeermogelijkheden, wordt vastgesteld dat dit nadelig gevolg eerder hypothetisch is, en gebeurlijk enkel voortvloeit uit de onrechtmatige bezetting door derden van haar eigendom, waarbij bovendien niet wordt aangevoerd dat deze eigendom niet is/kan worden afgesloten. Bovendien maakt verzoekende partij geenszins concreet aannemelijk dat gelet op het aantal eigen parkeerplaatsen bij de meergezinswoning ten opzichte van het aantal potentiële bewoners, zij als eigenaar van een aanpalend braakliggend bouwperceel zal worden geconfronteerd met een parkeerproblematiek, die de aldaar in de bebouwde omgeving te verwachten parkeerhinder dermate overstijgt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zich bij hoogdringendheid opdringt. Overigens kan ook dit nadelig gevolg zich pas manifesteren bij de bewoning van de appartementen, die vooralsnog niet aan de orde is.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen maakt verzoekende partij, op basis van de uiteenzetting in haar verzoekschrift en de voorliggende stukken, redelijkerwijze niet concreet aannemelijk dat zij ingevolge de verdere afwerking van de meergezinswoning, waarvan de ruwbouw reeds grotendeels is gerealiseerd, zal worden geconfronteerd met nadelige gevolgen die een schorsing bij hoogdringendheid rechtvaardigen. 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 wordt vastgesteld dat 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 wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro uit hoofde van het rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE