

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE VIERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2015/0051 van 28 april 2015  
in de zaak 1415/0158/SA/4/0125

*In zake:* de heer **Luc COLSOUL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Els MOYENS  
kantoor houdende te 3300 Tienen, Leuvenselaan 45  
en  
advocaat Laurens STORMS  
kantoor houdende te 3110 Rotselaar, Echostraat 8  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

*verwerende partij*

*Tussenkomen de partij:* de cvba met sociaal oogmerk **HUISVESTING TIENEN**, met  
administratieve zetel te te 3300 Tienen, Menegaard 60-61

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Catharina BOSMANS-BROECKX en Frédérique BOSMANS  
kantoor houdende te 1600 Sint-Pieters-Leeuw, Volsemstraat 17

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 november 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 4 september 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden van 28 april 2014 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het slopen van een aantal bijgebouwen, het verbouwen van een oud rusthuis tot woongelegenheden, het bouwen van nieuwe woongelegenheden en het aanleggen van ondergrondse parkeerplaatsen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Hoegaarden, Tiensestraat 32 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummers 303G en 303L.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 31 maart 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurens STORMS die verschijnt voor de verzoekende partij is gehoord.

De de verwerende en tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De cvba HUISVESTING TIENEN verzoekt met een aangetekende brief van 20 januari 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 9 maart 2015 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

## **IV. FEITEN**

Op 20 januari 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“24 wooneenheden en parkings”*.

De betrokken bouwpercelen zijn gelegen te Hoegaarden tussen de Koningin Astridstraat en de Tiensestraat. De aanvraag omvat drie volumes. Het zogenaamde blok 1 betreft een nieuw gebouw met 11 appartementen dat opgericht wordt tussen bestaande gebouwen, gelegen aan de zijde van de Koningin Astridstraat. Het bevat twee bouwlagen en een zadeldak. Blok 2 is eveneens een nieuw gebouw, dat wordt opgericht ter hoogte van de Tiensestraat aan de linker

perceelgrens. Het bevat drie bouwlagen en een plat dak. Blok 3 betreft bestaande bebouwing, een voormalige brouwerij, die al eerder tot rusthuis werd verbouwd en thans zou worden verbouwd tot 7 appartementen. Dit bestaande gebouw staat gericht naar de Tiensestraat en is omgeven door een parkachtige tuin, die aan de achterzijde uitgaat op de Koningin Astridstraat.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan 'Tienen-Landen', gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 januari 2014 tot en met 26 februari 2014, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoegaarden verleent op 28 april 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing onder meer als volgt:

“ ...

#### **BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

...

##### **Functionele inpasbaarheid**

*De bestaande constructies zijn al decennia in de onmiddellijke en ruimere omgeving aanwezig.*

*Gericht naar de Tiensestraat, bepalen ze al heel die tijd het straatbeeld en de ruimtelijke ordening. Het is voor de hand liggend dat gekozen wordt voor een ombouw naar woonfunctie, waarbij deze constructies behouden blijven en verbouwd worden.*

*Aan de kant van de Koningin Astridstraat wordt een nieuw volume ingeplant met de functie “wonen” dat aansluit bij de bestaande woning en dus functioneel inpasbaar is. De afwerking met een wachtgevel op de andere perceelsgrens hypothekeert de bebouwbaarheid van dit aanpalende perceel, gelet op zijn breedte, niet.*

##### **Schaal**

*Het voorwerp van de aanvraag wijzigt de schaal niet. De kleinschaligheid langs de Tiensestraat en de Koningin Astridstraat blijft behouden.*

##### **Mobiliteitsimpact**

*Zie hoger bij de beraadslaging over het bezwaar ‘buitensporige verkeersoverlast in de Koningin Astridstraat’.*

##### **Ruimtegebruik en bouwdichtheid**

*Uit onze berekeningen bij de vorige aanvraag blijkt dat de huidige terreinbezetting 32% bedraagt, alleen rekening houdend met de bebouwing, niet met de verhardingen.*

*Na uitvoering van het toenmalig project zou de terreinbezetting toenemen tot 45,8% uitsluitend voor de bebouwing. Wanneer ook rekening gehouden wordt met de verhardingen wordt de bezettingsgraad 58.3%.*

*Vermits de bebouwde oppervlakte bij deze aanvraag is verminderd, zal de terreinbezetting verkleinen en zal de externe ruimte uiteraard vergroten.*

##### **Visueel-vormelijke elementen**

*Het project is tweeledig.*

*Behoud van de bouwvolumes langs de Tiensestraat, waardoor ook de bestaande visueel-vormelijke eigenheid van deze gebouwen niet wijzigt*

*De nieuwe volumes, zowel deze in de Tiensestraat als in de Koningin Astridstraat sluiten aan bij de bestaande bebouwing. Het materiaalgebruik en de architectuur maken dat ze*

*zich zullen integreren in en geen afbraak doen aan het bestaande straatbeeld.*

*Cultuurhistorische aspecten*

*Het goed is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.*

*Het bestuur heeft het dossier ter advies voorgelegd aan Onroerend Erfgoed en advies gevraagd op 21/01/2014.*

*Onroerend Erfgoed heeft op 20/02/2014 een gunstig voorwaardelijk advies uitgebracht, zie hoger bij externe adviezen, punt 1.*

*...*

*Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen*

*Het voorliggend project voorziet de verbouwing van de bestaande gebouwen en uitbreiding in de Konigin Astridstraat met nieuwe bebouwing.*

*De voorgestelde verdichting binnen het centrum van de gemeente is verantwoord en aanvaardbaar.*

*..."*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 30 mei 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting op 28 augustus 2014 wordt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om een aanvullend advies gevraagd met betrekking tot het blok 2 aan de Tiensestraat, met name of met het gevraagde project is tegemoet gekomen aan de opmerkingen die zijn geformuleerd in een weigeringsbeslissing van de verwerende partij van 14 maart 2013 voor een eerder project op de bouwpercelen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 2 september 2014 als volgt:

*"...*

*Bij de voorgaande aanvraag werd langs de linker perceelsgrens een bouwblok met twee bouwlagen en een plat dak voorzien. De tweede bouwlaag werd daarbij vanaf een afstand van 14.16m vanaf de straat met ca. 3m teruggetrokken tegenover de perceelsgrens, met op de verdieping een blinde muur. Dit gebouw had een voorgestelde lengte van 53.16m langs de zijde van de binnentuin (= ca.5m meer op de perceelsgrens). Deze diepe indringing in de tuin, tot op de perceelsgrens werd onaanvaardbaar geacht. Anderzijds werd een opportuniteit gezien om aan de straat hoger te bouwen, gezien de wachtgevel van de aanpalende buur hoog is met een mansardedak boven de twee verdiepingen.*

*Deze bemerkingen hebben zich vertaald in suggesties aangaande een andere opvatting voor deze bouwblok, naar aanleiding van de nabespreking van de hoorzitting. Gesuggereerd werd dat de diepte mocht bewaard blijven tot de voorgevel van het historische gebouw (ca. 24m aan de zijde van de binnenplein, of ca 29m op de perceelsgrens). Op die wijze zou een soort 'besloten' plein vooraan ontstaan. Verder werd dan geformuleerd: 'Een afbouw met een terugspringende tweede bouwlaag, voorbij de achtergevel van de burelen, blijft wel een te handhaven principe'.*

*Dit laatste dient gekaderd binnen het gegeven dat een bouwdiepte van ca. 29m ver boven het gangbare valt en er nog steeds werd doorgedrongen in de tuinstrook.*

*In het huidige voorstel is een bestaand nevengebouw aan het historische deel nu bewaard, wat maakt dat niet tot aan de voorgevel van het historische gebouw wordt gebouwd. De nieuwbouw op de perceelsgrens wordt minder diep dan gesuggereerd voorgesteld, met langs het binnenpleintje ca. 19.50m en op de perceelsgrens 24.40m. Dit is de diepte van de achterbouw van de buur. Deze diepte is over de twee bouwlagen aangehouden. De derde bouwlaag is minder diep en wijkt wel terug tegenover de perceelsgrens.*

*Strikt genomen voldoet dit niet aan de suggestie zoals die in het besluit werd geformuleerd, gezien een 'terugspringende tweede bouwlaag' werd geïnterpreteerd als een 'terugspringende tweede verdieping', en al vanaf de eerste verdieping een terugwijkende opvatting kon verwacht worden. Daar staat tegenover dat 4.5m in de diepte minder werd benut dan gesuggereerd, over beide verdiepingen, en dus niet langer wordt doorgedrongen in de tuinstrook. Daarbij is het van belang dat de achterbouw van de buur een schilddak heeft met een nok die ongeveer dezelfde hoogte bereikt als twee bouwlagen (iets hoger).*

*Deze opbouw bij de burens maakt dat de weerslag voor bezonning, lichtinval, privacy, te relativiseren is (enkel weerslag op een dak). De aansluiting is technisch ongelukkig, maar een lagere strook plat dak verhelpt hier niet echt aan. Het probleem is ontstaan bij de vergunning voor de buur, met een afwijkend grote bouwdiepte afgewerkt met een volledig dak afwaterend naar de perceelsgrens. Er kan nog opgemerkt worden dat deze buur er voordeel kan bij hebben dat een twee verdiepingen hoge wachtgevel ontstaat, om eventueel ooit het schilddak te vervangen en de achterbouw te verhogen. De beroeper ging zelf niet in op het feit dat niet langer wordt teruggeweken op de eerste verdieping. De betrokken suggestie die in het voorgaande dossier werd gedaan is niet als 'voorwaarde' te lezen, en de aanpassing volgens die gewijzigd concept, werd als aanvaardbaar en voldoende beoordeeld.*

*Een gevolg van de gewijzigde bouwdiepte tegenover het voorgaande ontwerp, is wel dat er een achtergevel ontstaan tegenover de aanpalende tuinzone. Het raam in deze achtergevel vormt een belangrijk knelpunt voor de buur. Deze buur woont in de achterbouw (tandartspraktijk aan de straatzijde), met een zwembad meteen achter de woning in de tuinstrook. Dat inzicht is niet groter dan tussen elke twee andere woningen in een rijbewoning vanop de verdieping, maar het gebeurt op een diepte waar dit misschien wel kan beoordeeld worden als niet vallend binnen de normale verwachting, zoals eerder in het verslagPSA werd gesteld. Het betrokken raam bevindt zich in de leefruimte van een appartement, dat ook al een raam naar de binnenkant van de koer heeft. Het is dus mogelijk om eventueel dit raam te voorzien van mat glas, op een wijze dat deze leefruimte nog voldoende lichtinval bewaart en er in één richting toch zicht naar buiten blijft bestaat. Op deze wijze kan er enige tegemoetkomen zijn naar de beroeper toe.*

*Aan de deputatie wordt voorgesteld om het beroep in te willigen met als bijkomende voorwaarde dat het raam in de achtergevel van blok 2 wordt uitgevoerd met een doorzichtige beglazing (met aanpassing van de motivering).  
..."*

De verwerende partij beslist op 4 september 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 14 augustus 2014 met kenmerk RMT-RO-BB-2014-0278-PSA-01-verslag.

... ”

## 5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een historisch gebouw te verbouwen tot 7 appartementen en daarbij aansluitend nog eens 16 nieuwbouwappartementen op te richten. Het historische gebouw betreft een voormalige brouwerij die al lang geleden tot rusthuis werd verbouwd, met aanhorige gebouwen (onder meer kapel), en ondertussen in onbruik geraakte. Dit gebouw is opgericht in functie van de Tiensestraat, met een ruime parkachtige tuin, die achteraan uitgaat op de Koningin Astridstraat. Aan deze straat is een nieuwe invulbouw gepland. Latere toevoegingen aan het historische gedeelte zouden terug verwijderd worden. Op de linkse perceelsgrens, bekeken vanaf de Tiensestraat komt een derde volume, dwars op de straat tot gelijk met de achtergevel van de aanpalende woning.

Blok 1 is het nieuwe gebouw aan de Koningin Astridstraat, dat in gesloten orde tussen de twee aanpalende woningen wordt opgericht, met in totaal 11 appartementen. Het is een blok met twee volwaardige bouwlagen en een zadeldak onder 45°. In dit blok is een onderdoorgang voorzien met aanzet tot de afrit naar de parkeerkelder en een smalle onderdoorgang voor voetgangers naar de binnentuin, met een trap naar de gaanderij die aan de straatzijde de appartementen op de verdieping ontsluit. Dit blok heeft een gevelbreedte van 31.48m, een bouwdiepte van 11.95m, een kroonlijsthoogte van 5.81m en een nokhoogte van 11.70m. In dit gebouw zijn op de benedenverdieping tussen de afrit naar de garage en de toegang voor voetgangers 4 appartementen voorzien en naast de onderdoorgang een vijfde. Deze appartementen hebben een klein privaat terras aansluitend op een gemeenschappelijke binnenzone. Op de verdieping zijn er dan 5 duplexappartementen ondergebracht, en boven de inrit naar de garage nog een zesde. De appartementen op de verdieping hebben een inpandig terras aan de zijde van het binnengebied. De slaapkamers zijn onder de dakkap voorzien, waarbij zich in de dakspits geen bijkomende bruikbare ruimte bevindt.

Blok 2 is het nieuwe gebouw aan de linkse perceelsgrens (bekeken vanaf de Tiensestraat), met drie bouwlagen en een plat dak. De twee eerste bouwlagen hebben een bouwdiepte die ten gevolge van de schuine inplanting tegenover de straat oploopt van 19.90m naar 24.50m en herbergen telkens twee appartementen, toegankelijk via een centrale inkom via het voorpleintje. De derde bouwlaag is aan de perceelsgrens 8.10m diep, overeenkomstig het links aanpalende pand, en aan de zijde van het plein 10m, en heeft zo een L-vormige opbouw met een uitsparing die afstand neemt van de perceelsgrens achteraan. De appartementen hebben inpandige terrasjes, gericht naar het binnenpleintje en de Tiensestraat.

Blok 3 is de historische kern van de bestaande bebouwing, bestaande uit een groot centraal hoofdgebouw met 19.59m gevelbreedte en 10.80m bouwdiepte, met 7 traveeën, een kroonlijst van 6.93m en nokhoogte van 11.67m. Palend hieraan is er een ondergeschikt iets lager volume met de nok in dezelfde richting, en daarnaast nog een losstaand dwarsvolume tot aan de straat met een klein klokkentorentje op (een kapel in een voormalig koetshuis). In dit dwarse volume is een aparte woonentiteit ondergebracht. In het hoofdvolume met aanpalend volume zijn op elke verdieping twee appartementen ondergebracht aan weerszijden van een centrale inkomhal. De bovenste appartementen bevinden zich daarbij deels onder het dak, met bestaande opstaande dakkapellen en aanvullend nog dakvlakramen.

*Aan de buitenvlakken van deze gebouwen gebeurt niet zoveel, behalve dan een aantal bijkomende ramen in de achtergevel op de benedenverdieping, volgens het historische patroon.*

*Onder het blok 1 en een groot deel van de binnenzone tussen de drie blokken bevindt zich de parkeerkelder, met daarin 24 parkeerplaatsen en 17 kleine berginkjes. Het dak van deze parkeergarage heeft een gronddekking van 60cm, zodat een reële groenaanleg mogelijk wordt. Onder het blok 2 is ook nog een kleine kelder met 7 berginkjes, een fietsenberging en technische lokalen.*

*Gezien de centrale inplanting van het bestaande blok 3 op het terrein, zijn er twee restzones rond de blokken ontstaan, waarvan de ene besloten ligt achter de achtergevel van het blok 3 en de andere zone aan de straat een omsloten groene ruimte is van 12 à 20m diep. In deze groene ruimtes zijn paden voorzien die organisch van deur naar deur volgens de looplijnen worden gelegd. Er is een variatie tussen meer en minder publieke ruimte, en het blok 2 bevindt zich op een sokkel, waardoor er een zekere visuele barrière is met het meer publieke binnengebied.*

### 5.3 Beschrijving van de plaats

*De aanvraag is gelegen in de kern van Hoegaarden, tussen de Tiensestraat en de Koningin Astridstraat. De Tiensestraat is één van hoofdassen in deze kern, en maakt deel uit van de verbinding met Tienen. De plaats is op ca. 500m ten noorden van de kerk gelegen. Langs de Tiensestraat komt een vermenging van functies voor. De aaneengesloten bebouwing primeert met meer nadruk op gebouwen met drie bouwlagen aan de zijde richting kerk en verlagend naar twee bouwlagen van het centrum weg. De bestaande site vormt door de terugwijkende bebouwing en doorgroening van de achteruitbouwstrook een rustpunt in dit straatbeeld.*

*De Koningin Astridstraat is een smallere en meer rustige residentiële enkelrichtingstraat. Hier overheerst de bebouwing met twee bouwlagen, op enkele ondergeschikte ingrepen na met 2.5 tot 3 bouwlagen. Appartementsbouw komt hier ook al ondergeschikt voor. Vanaf de aanvraag, tot aan het einde van de straat, waar deze in het noorden aansluit op de Tiensestraat, versmalt de afstand tussen beide straten, waardoor zich langs de Koningin Astridstraat een meer open ruimte bevindt met achterkanten van tuinen en een amalgaam van betonplaten omheiningen, garages, schuren, carports...*

...

### 5.7 Beoordeling

*a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Tienen-Landen is het goed gelegen in een woongebied.*

...

*b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is voor een heel klein stukje van ca. 40m<sup>2</sup> aan de straat gelegen in een effectief overstromingsgebied, vanuit de noordelijk gelegen Schoorbroekbeek, langs de Tiensestraat. Voorheen zou sprake geweest zijn van een grotere oppervlakte in effectief overstromingsgebied. Bij de beoordeling dienen echter de laatste geactualiseerde kaarten in aanmerking genomen te worden, in dit geval*

uit 2011. Een inkrimping van een dergelijk gebied is steeds mogelijk door werken die plaatsvinden aan rioleringen, nabijgelegen waterlopen, collectorwerken, enz... Momenteel stelt zich dus enkel in de noordoostelijke hoek aan de straat mogelijk een probleem.

Op deze plaats is het historisch vrijstaande dwarsgebouwtje bij het hoofdgebouw ingeplant, waaraan niets gewijzigd wordt inzake de afmetingen. Aan bestaande gebouwen kunnen geen voorwaarden opgelegd worden inzake overstromingsvrij bouwen. Deze bebouwing houdt ook geen nieuwe inname in van komberging. Alle nieuwe gebouwen op het terrein zijn niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. De provinciale dienst Waterlopen vond het op basis van de eerdere kaarten niettemin opportuun enkele maatregelen op te leggen om de gebouwen maximaal te beveiligen. Opgemerkt werd hierbij dat beter kelders vermeden worden. Vast te stellen is echter dat de ontworpen kelder aan de andere zijde van het terrein is gelegen en niet kan uitgegaan worden van een reëel risico.

Verder staat de toepassing van de provinciale verordening op het afkoppelen van hemelwater borg voor het voorkomen van een te grote versnelde afvoer naar de lagergelegen beek en de gebieden stroomafwaarts. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van 6 hemelwaterputten met een inhoud van 10.000l en een zevende met een inhoud van 2000l, en het hergebruik van het hemelwater, bijkomend is een infiltratiepunt van 1000l gepland. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening Toegankelijkheid, voor wat betreft blok 3 (historisch pand). Art. 5 van de verordening over het toepassingsgebied bepaalt het volgende:

...

Er werd een nota toegankelijkheid toegevoegd, waarin is aangegeven dat de woongelegenheden op de benedenverdieping een verhoogde toegankelijkheid hebben gekregen, in tegenstelling tot de voorgaande aanvraag. Elders in het project komt ook een verhoogde toegankelijkheid voor. Inzake de verdiepingen van het historisch pand wordt gesteld dat het om een behoud van de bestaande toestand gaat en dat een aanpassing van de trap en lift zou indruisen tegen de wenselijkheid van behoud van deze elementen vanuit het beleidsveld Onroerend Erfgoed. In deze wordt dus gevraagd om de afwijking toe te passen inzake de bestaande te behouden delen van constructies. Het toegankelijkheidsbureau licht toe dat voor bestaande historische constructies dergelijke afwijkingen kunnen gegeven worden en deze beoordeling zonder verplicht advies kan gemaakt worden door de vergunningsverlenende overheid. Gezien de inspanningen die voor het hele project zijn geleverd inzake de toegankelijkheid en de erfgoedwaarde van het gebouw kan ingestemd worden met een behoud van de toestand zoals die is voor de verdiepingen.

d) In het project wordt een woningdichtheid vooropgesteld die kan geraamd worden op ca. 80 woningen per ha (23 woongelegenheden op een grondoppervlakte van ca. 28are



*met inbegrip van de helft van de aanliggende wegenis). Dit is een hoge dichtheid, die enkel onder zeer specifieke ruimtelijke omstandigheden mogelijk kan verantwoord worden.*

*Het voeren van een lokaal woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woningaanbod gaat hand in hand met het verhogen van de woningdichtheid. Het bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving.*

*In voorliggend geval dient deze dichtheid ook gerelativeerd te worden om reden van het doelpubliek, dat voornamelijk uit senioren bestaat. Voorheen waren in het bejaardentehuis ter plaatse ook 24 kamers, zodat er geen toename van het aantal entiteiten is. Er moet niet verwacht worden dat veel gezinnen zich zullen vestigen in de kleine appartementjes. In de omgeving komen ook nog andere projecten voor waar grote woningdichtheden worden gerealiseerd. In deze is het dus eerder de beoordeling van de stedenbouwtechnische afwenteling van het bouwprogramma op het terrein die doorslaggevend is in de beoordeling van de haalbaarheid van deze gewenste dichtheid.*

*e) Stedenbouwtechnisch is de inrichting van het perceel in belangrijke mate gedetermineerd door de bestaande bebouwing met een kern met een zekere monumentale waarde. Terecht werd dan ook geopteerd om deze bebouwing te bewaren en te integreren binnen het project. Het perceel is gemiddeld ca. 64m diep en gemiddeld ca. 36m breed (ca. 24 are), en het hoofdgebouw bevindt zich eerder centraal op het terrein. Het gebouw bevindt zich op een gemiddelde afstand van ca. 17m vanaf de Tiensestraat, ca. 35m vanaf de Koningin Astridstraat, ca. 11m van de linkse perceelsgrens en tot nabij de rechtse perceelsgrens. Dit bemoeilijkt een rationele en optimale inrichting van het perceel. Een invulbouw aan de Koningin Astridstraat is hierbij een logische optie, evenals een afbouw van de gebouwenrij aan de Tiensestraat volgens een vergelijkbaar gabarit.*

*In een voorgaande aanvraag stelde zich een probleem inzake de invulbouw aan de Tiensestraat, die zeer diep (>50m) en op de perceelsgrens de tuinstroken binnendrong met een bouwprogramma van 10 appartementen. In het huidige voorstel werd hieraan tegemoet gekomen met een gebouw dat aansluit op de links aanpalende woning, een halvering van de bouwdiepte tot gelijk met deze woning en een halvering van het bouwprogramma tot 5 appartementen. Op deze wijze is wel tot een volume gekomen dat zich vlot zal integreren.*

*De beroeper (aanpalende buur links) is nu van oordeel dat hij ernstig geschaad wordt in de privacy door de ramen en terrassen op de verdiepingen. Inzake de terrassen dient gesteld te worden dat deze niet gericht zijn naar zijn tuin maar naar het binnenpleintje aan de Tiensestraat, het gaat dus enkel om de raamopeningen in de achtergevel die naar de tuinzijde zijn gericht, in dit geval één raam in de leefruimte. Van dergelijke ramen dient gesteld dat ze tot de normale inrichting behoren van een gesloten gebouwenrij. Wat de situatie echter uitzonderlijk maakt, is dat dit plaatsvindt op grote afstand van de straat, waar ook de woonfunctie van de beroeper zich diep tegenover de straat bevindt. Dit maakt dat het voor de beroeper niet meteen tot de verwachting behoorde dat op deze diepte vanaf de straat nog inzichten in de tuin zouden ontstaan. Gezien de betrokken ruimte (leefruimte) ook nog een raam heeft naar de binnenkoer en een noodzakelijk*

*uitzicht bestaat, kan hier gepleit worden om het betrokken raam te voorzien van matte beglazing die ondoorzichtig is teneinde elke schending van privacy te vermijden.*

*f) Inzake blok 1 dient gesteld te worden dat een afwerking van de woningenrij aan deze straatzijde, met een gebouw met twee bouwlagen onder de kroonlijst gepast is. Er is gekozen voor een gesloten opbouw, met een wachtgevel op de linkse perceelsgrens, bekeken vanaf de Koningin Astridstraat. Vast te stellen is dat aanpalend hier nog een perceel is met een diepte van 50m vanaf de Tiensestraat, en hier dus nog de mogelijkheid bestaat om een perceelsdeel af te splitsen voor een bijkomende woning langs de Koningin Astridstraat. Een enigszins rationeel grondgebruik stuurt aan op deze opvatting, en kan de optie om naar gesloten bebouwing over te gaan verantwoorden.*

*De kroonlijsthoogte van het nieuwe blok 1 sluit aan op die van de aanpalende woning, wat overeenstemt met de overheersende hoogte in het straatbeeld en kan aanvaard worden. In een voorgaande aanvraag werd een dakhelling van 45° voorgesteld, wat overdreven werd geacht en leidde tot een heel groot dakvolume onder een helling die atypisch was voor de straat. Dit was geïnspireerd op de dakhelling van het historisch blok 2. De dakhellingen in de straat zijn echter zeer homogeen vast te stellen tussen 35° en 40°. Het ontwerp werd nu aangepast tot een dakhelling van 40°, wat het dakvolume minder massief maakt. Het belang voor het straatbeeld is hier groter dan dat de relatie wordt gelegd met het historische gebouw aan de Tiensestraat.*

*h) Inzake de parking voor 24 wagens voor 23 woongelegenheden, kan het standpunt van de aanvrager gevolgd worden. Hier dient inderdaad niet verwacht te worden dat elke bewoner over een wagen beschikt. De beroeper verwijst hier ook naar normen van 2/3 die in andere vergelijkbare projecten worden toegepast. De gangbare minimale normen inzake gewone particuliere huisvesting schieten hier hun doel voorbij en er is ruimschoots voldaan aan de reële behoefte. De optie om de parkeer ruimte onder te brengen in een parkeerkelder, met bovenop een gedeeltelijke tuinafwerking, kan ruimtelijk enkel gesteund worden, en is te verkiezen boven het innemen van binnengebieden of benedenverdiepingen van woonblokken.*

*Inzake de gewijzigde mobiliteit, dient gesteld te worden dat het enten van de parkeergarage op de Koningin Astridstraat geen probleem vormt. Het feit dat het een eenrichtingsstraat betreft komt de veiligheid enkel ten goede. Verder dient opgemerkt te worden dat nu al langs deze straat meer dan 50 woningen, appartementen of garages zijn ingeplant, en er nu ook al beperkt doorgaand verkeer voorkomt. De aanvraag zou daar dus nog maximaal een 40% extra verkeer aan toevoegen, in realiteit wellicht maar de helft, dit blijft ondergeschikt aan wat vandaag al bestaat. Het bestaande wegprofiel is voldoende voor deze bewegingen te ondervangen, en de hinder die uitgaat van de verkeerstoename hoort bij de normaal te dragen hinder voor de plaats.*

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- een groot onderbenut terrein midden in het centrum wordt geherwaardeerd op een wijze dat de monumentale waarde van de site gerespecteerd wordt en toch de principes van een zuinig ruimtegebruik nageleefd worden;*
- de inbreng van sociale woningen op relatief kleine schaal bevordert een gezonde mix van bewonersgroepen in deze kernomgeving;*
- in het project is een kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte opgenomen die*

- de leefbaarheid in het project vergroot;*
- *aan de beide aanpalende straten wordt voor een invulbouw gekozen die aansluit op de aanpalende bouwvormen;*
  - *alle gangbare stedenbouwtechnische principes aangaande een goede perceelsinrichting zijn gerespecteerd;*
  - *de woningen voldoen aan de nodige kwaliteitsvereisten;*
  - *de toenemende mobiliteit ten gevolge van 23 sociale woningen kan laag ingeschat worden en de draagkracht van deze centrumlocatie is voldoende;*
  - *het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij werpt op dat het verzoekschrift onontvankelijk is om reden dat de verzoekende partij met de aangevoerde middelen een nieuwe inhoudelijke beoordeling beoogt van de stedenbouwkundige aanvraag, waarvoor de Raad niet bevoegd is.

De exceptie van de verwerende partij dient slechts onderzocht en beoordeeld te worden wanneer 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.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij zet uiteen:

*“ ...*

#### *3.2.2.2. Ernstige hinder en nadelen*

*40. Zoals eerder in dit verzoekschrift werd uiteengezet, is verzoeker de eigenaar en bewoner/gebruiker van het stuk grond dat onmiddellijk grenst aan de grond waarop de bestreden beslissing ingrijpende werken vergunt.*

*Zoals eveneens werd toegelicht, laat de bestreden beslissing toe dat een zeer omvangrijk gebouw wordt gebouwd vlak naast de perceelsgrens tussen de eigendom van de verzoeker enerzijds en het stuk grond waarop de vergunning betrekking heeft anderzijds. Men kan het gebouw met recht en rede een mastodont noemen. Het gebouw*

telt maar liefst 3 bouwlagen en de oppervlakte is immens. Globaal gezien zullen in het project maar liefst 23 woongelegenheden worden gecreëerd op een oppervlakte van 28 are: zelfs in de bestreden beslissing zelf wordt aangehaald dat dit een uitzonderlijk hoge woondichtheid betekent (van maar liefst 80 woningen per hectare).

Indien de bestreden vergunning zou worden uitgevoerd, zal deze mastodont een ruimtelijke impact hebben op de tuin van verzoeker, die de grens van het redelijk verwachtbare te buiten gaat. De bestreden vergunning bevestigt dat nota bene zelf:

...

De “waarborg” die men voorziet in de vergunning voorziet om dit probleem om te lossen – met name een vergunningsvoorwaarde die inhoudt dat het raam ondoorzichtig moet afgewerkt worden – komt kennelijk tekort om haar doel te bereiken: vooreerst is die maatregel niet voldoende om de privacy te waarborgen (de huidige beslissing blijft toelaten dat het raam – ook al is het doorzichtig – gewoonweg kan geopend worden zodat het probleem blijft bestaan) daarenboven heeft dit geen enkel effect op de visuele hinder en het verminderd gebruiksgenot dat ontstaat door de zeer diepe en impactvolle inplanting van het gebouw met uitzonderlijk hoge woondichtheid.

**41.** Het lijkt geen twijfel dat de vergunning ruimtelijk gezien problematisch is. De bestreden beslissing erkent het reeds zelf, bijvoorbeeld wat de privacyhinder in de tuin van verzoeker betreft en wat de uitzonderlijk hoge woondichtheid betreft.

De deputatie is zich daar – zo blijkt – terdege bewust van maar wil blijkbaar kost wat kost dit project laten realiseren. De passage in de vergunning waar de deputatie de toepasselijkheid van de regelgeving inzake toegankelijkheid aan de kant schuift – met name in de zinsnede “Gezien de inspanningen die voor het hele project zijn geleverd (...) kan ingestemd worden met een behoud van de toestand zoals die is voor de verdiepingen” – is in dat verband op z’n minst veelzeggend te noemen.

Het behoeft verder geen betoog dat dit project voor verzoeker ernstige privacyhinder zal veroorzaken in zijn tuin. Ook de ernst van de visuele hinder, verlies van lichtinval en de verwachte stijging van geluidshinder en verkeershinder – als gevolg van het creëren van een woondichtheid van 80 woningen per hectare – kan niet worden ontkend.

### **De hinder en nadelen zijn ernstig**

#### **3.2.2.3. Het nadeel is moeilijk te herstellen**

**42.** Zoals hierboven aangetoond worden ingevolge de bestreden beslissing ernstige nadelen toegebracht aan verzoeker. Die nadelen zijn moeilijk, zo niet onmogelijk, te herstellen.

In dat verband moet er eerst op worden gewezen dat de vergunning van het kwetsbare project ernstig inbreuk doet op de rechtmatige verwachtingen van verzoeker over wat met zijn woning en tuin al dan niet kon gebeuren. De deputatie heeft dit zelf erkend in de bestreden beslissing, in de bewuste passage waar de zeer diepe inplanting van het gebouw t.o.v. de tuin van verzoeker wordt besproken. Indien de vergunning – die zoals hierboven reeds uiteengezet in het onderdeel ten gronde op verscheidene vlakken onwettig is en in ieder geval kennelijk onredelijk net doordat de beslissing erkent dat de werken in inbreuk maken op het rechtmatig vertrouwen van verzoeker, maar tegelijk toch de werken vergunt – wordt uitgevoerd, betekent dit een permanente aantasting van het idee dat verzoeker ook in de toekomst relatief ongestoord van zijn eigendom kan genieten. Wat de deputatie hier doet, is blijk geven van een meedogenloos en

*nietsontziend overheidsoptreden in functie van de realisatie van een bepaald project dat die overheid gunstig gezind is. Het uitvoeren van de vergunning maakt een onherroepelijke vertrouwensbreuk aan die tot voorheen in zekere mate nog bestond tussen verzoeker en overheid. Het kan niet worden betwist dat het vertrouwen van een burger in een overheid wezenlijk is voor zijn of haar verder maatschappelijk leven, zeker in onze maatschappij waar de overheid – meer dan in het gros van de wereld – het dagelijks en doen van burgers reguleert. Vertrouwen in een overheid is dan cruciaal op korte en lange termijn. Een vertrouwensbreuk als degene die zich in deze zaak voordoet is vanzelfsprekend moeilijk, zo niet onmogelijk te herstellen.*

**43.** *Wat de visuele hinder, privacyhinder en verlies van licht en gebruiksgenot in de tuin betreft, zal van tegenzijde mogelijk worden beargumenteerd dat dit alles nog zou kunnen worden hersteld indien Uw Raad zou beslissen de vergunning te vernietigen, desnoods financieel.*

*Verzoeker wil Uw Raad erop wijzen dat zijn eigendom in haar huidige vorm ook een hoge affectiewaarde heeft. Een dergelijke waarde is niet in geld uit te drukken, laat staan te vergoeden. Tegelijk wil verzoeker Uw Raad vragen ook rekening te houden met de praktijk op het vlak van de handhaving van de ruimtelijke ordening. Zelfs indien Uw Raad in de toekomst zou beslissen de vergunning te vernietigen, zal dat praktisch gezien doorgaans nooit tot gevolg hebben dat de grond in de oorspronkelijke toestand wordt hersteld.*

*De Vlaamse decreetgever heeft Uw Raad een essentiële taak toebedeeld in het kader van zijn ruimtelijke ordeningsbeleid, met name zorg te dragen voor een onmiddellijk en effectief rechtsherstel voor de burger wienst rechtmatige belangen zijn geschaad. Verzoeker vraagt u om bij het uitoefenen van die taak rekening te houden met de – relatief lakse – manier waarop de administratie omgaat met gebouwen of projecten waarvan de vergunning vernietigd is, maar waarvan de constructie nog (snel) werd afgehandeld voor Uw Raad zich over de vernietiging kon uitspreken.*

*Een werkelijk herstel van de privacyhinder en de andere aangehaalde vormen van ernstige hinder zal onmogelijk zijn indien de werken kunnen worden gestart.*

**Het nadeel/de nadelen van verzoeker zijn moeilijk te herstellen**

*...*

2.

De verwerende partij repliceert:

*“ ...*

*Volgens verzoekende partij bestaat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor hem uit volgende bezwaren:*

- 1. privacyhinder (inkijk);*
- 2. visuele hinder;*
- 3. verminderd gebruiksgenot;*
- 4. verlies van lichtinval;*
- 5. geluidshinder en verkeershinder ten gevolge van uitzonderlijk hoge woondichtheid.*

*...*

*Uit hetgeen hieronder wordt uiteengezet, blijkt dat verzoekende partij de beweerde moeilijk te herstellen ernstige nadelen niet in concreto aantoon, noch staft met*

*concrete, feitelijke gegevens.*

*1) M.b.t. de beweerde privacyhinder*

*Als eerste nadeel voert verzoekende partij de schending van zijn privacy aan.*

*Evenwel heeft verwerende partij in de bestreden beslissing uitdrukkelijk de voorwaarde opgelegd dat de ramen, die uitgeven op de tuin van verzoekende partij, van matte beglazing die ondoorzichtig is, moeten worden voorzien, teneinde elke schedning van privacy te vermijden.*

*Het ingeroepen privacynadeel is dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig.*

*2) M.b.t. de beweerde visuele hinder*

*Daarnaast voert verzoekende partij aan dat hij door de bestreden beslissing visuele hinder zal ondervinden, doordat zijn huidige uitzicht door de impactvolle inplanting van het gebouw zal verdwijnen. Er worden echter geen stukken bijgevoegd waaruit de indeling of inrichting van de woning van verzoekende partij blijkt, noch foto's waaruit het huidige uitzicht blijkt, waardoor het onmogelijk is om het effectieve uitzicht en de te verwachten hinder vanuit de woning van verzoekende partij te onderzoeken ten opzichte van het vergunde project. Het is m.a.w. onmogelijk om de aard en de omvang van de hinder in concreto te beoordelen, laat staan dat kan worden geoordeeld of er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.*

*Daarenboven dient te worden opgemerkt dat dit beweerde nadeel niet zijn rechtstreekse oorzaak in de bestreden beslissing vindt, maar voortvloeit uit de planologische bestemming van de betreffende percelen als woongebied. Deze planologische bestemming maakt het mogelijk dat het naastliggende terrein bebouwd wordt en dat verzoekende partij zijn uitzicht verliest.*

*Het beweerde, enkele verlies van het uitzicht op het naastliggende perceel is dus geen nadeel dat zijn rechtstreekse oorzaak vindt in het bestreden besluit, en kan om die reden dan ook niet beschouwd worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat aanleiding kan geven tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (...).*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt niet aangetoond.*

*3) M.b.t. verminderd gebruiksgenot*

*Verzoekende partij werpt vervolgens op dat de bestreden beslissing zal leiden tot een dalend gebruiksgenot.*

*Verzoekende partij beperkt zich hierbij echter opnieuw tot een algemene, vage stelling, zonder concrete, feitelijke gegevens bij te brengen die de ernst van dit nadeel zouden kunnen staven.*

*Evenmin beschrijft verzoekende partij in zijn verzoekschrift op welke manier het gebruiksgenot van zijn woning zal worden verminderd (...).*

*Ook dit beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan dan ook niet worden*

aangenomen.

4) *M.b.t. beweerde verminderde lichtinval*

*Verzoekende partij voert vervolgens aan dat de vergunde constructie de rechtstreekse lichtinval in de tuin en in zijn woning zal verhinderen.*

*Verzoekende partij toont deze beweerde hinder (verminderde lichttoetreding) evenwel geenszins in concreto aan, aan de hand van een dienstig stuk (zoals bijv. een lichtstudie).*

*Verzoekende partij laat dan ook na om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die toelaten om (de ernst van) het opgeworpen nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen (...).*

*Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt bijgevolg niet aangetoond.*

5) *M.b.t. beweerde geluidshinder en verkeershinder als gevolg van uitzonderlijk hoge woondichtheid*

*Verzoekende partij werpt tenslotte op dat er door de bestreden beslissing geluids- en verkeershinder zou ontstaan, hetgeen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou uitmaken.*

*Verzoekende partij laat hierbij evenwel na om concrete en precieze gegevens bij te brengen die de ernst van dit ingeroepen nadeel zouden kunnen aantonen.*

*Zo brengt hij bijv. geen geluidstudie bij, noch beschrijft hij de huidige verkeerssituatie en de te verwachten verkeershinder.*

*Verzoekende partij toont de beweerde te verwachten nadelen echter geenszins aan, noch maakt hij aannemelijk dat er door de bestreden stedenbouwkundige vergunning geluids- en/of verkeershinder zou ontstaan.*

*De beweerde hinderaspecten zijn daarentegen louter hypothetisch, en kunnen om die reden dan ook niet als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel beschouwd worden (...).*

*Ook dit beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan dan ook niet worden aangenomen.*

*Concluderend dient er gesteld te worden dat verzoekende partij in zijn verzoekschrift geen enkel moeilijk te herstellen ernstig nadeel aantoont.*

*...*

3.

De tussenkomende partij stelt:

*“ ...*

*2.2.1.*

*...*

*Vermits ingevolge het voornoemde artikel 40 (vh decreet van 4/4/2014) er expliciet moet rekening gehouden worden met de gevolgen voor “alle belangen” die kunnen worden*

geschonden (en niet alleen met het belang van de heer COLSOUL) en verder dat moet aangetoond zijn dat de nadelige gevolgen op een klaarblijkelijke onevenredige manier zwaarder zouden wegen dan de voordelen, laat verzoekster in tussenkomst gelden dat te dezen aan de wettelijke voorwaarden tot schorsing niet voldaan is.

#### 2.2.2.

Het belang van de tussenkomende partij bestaat er in dat haar maatschappelijk doel zou kunnen verwezenlijkt worden te weten de bouw van sociale woongelegenheden.

...

Wat de voordelen betreft gaat het dus in hoofde van de tussenkomende partij om het nastreven van de tenuitvoerlegging van het algemeen belang en van het maatschappelijk belang: bouwen van woongelegenheden voor de minstbedeelden, optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, optimale leefbaarheid van al de wijken, bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van de gelijke kansen voor iedereen. Het zijn deze concrete elementen waarvan de tussenkomende partij vraagt dat deze in aanmerking zouden worden genomen.

Ook bij het overwegen van de gevolgen weegt de balans door in voordeel van de tussenkomende partij. In een midden-stad, in een woonzone, is de oprichting van een woongelegenheden door renovatie van een bestaande site geen maatregel die op een onevenredige wijze zwaarder weegt dan de voordelen (zie hiervoor).

De grief van nabuurschap is op zich niet voldoende om het belang te gronden. Het ingeroepen nadeel moet voldoende worden geconcretiseerd, zodat het persoonlijk, direct en actueel blijkt te zijn ... .

Zoals verzoekster hiervoor liet gelden (punt 3.1.) heeft de heer COLSOUL geen subjectief recht om zich tegen het bebouwen van het belendend perceel te verzetten. Hij is geen eigenaar van het perceel waarop verzoekster wil bouwen, er bestaat geen enkele erfdienstbaarheid die verzoekster zou beletten aldaar te bouwen en uit de plannen zoals zij zijn voorgelegd blijkt met zekerheid dat er geen inkijk naar het perceel van de heer COLSOUL gepland is die niet wettelijk zou zijn (het raam met ondoorzichtig glas dat in het oorspronkelijk plan was voorzien is niet behouden in het huidige ontwerp).

Het nadeel dat verzoekster zou leiden door de schorsing is aanzienlijk groter en geheel onredelijk. Het maatschappelijk doel van verzoekster bestaat er in sociale huisvesting beschikbaar te stellen van het doelpubliek. De omstandigheid dit doel niet te kunnen realiseren schaadt verzoekster.

De omstandigheid over een onroerend patrimonium te beschikken (de aankoop van de site dateert van geruime tijd geleden, telkens afgeremd door telkens opnieuw een vordering ingesteld door de heer COLSOUL) doch enerzijds dit te zien aftakelen, anderzijds te moeten vaststellen dat de kosten voor de bouw van de woongelegenheden gestadig toeneemt (zie de evolutie van de ABEX-index) belasten het patrimonium van de tussenkomende partij. Het blokkeren (door een schorsing) van de mogelijkheid voor verzoekster om met de beschikbare financiële middelen een verkoop- en verhuurrijp onroerend patrimonium te verwezenlijken (en alzo de return te verwezenlijken die de overheid van een huisvestingsmaatschappij verwacht) berokkent aan verzoekster een schade die een onevenredig nadeel teweegbrengt aan verzoekster en aan het openbaar belang dat verzoekster dient (en moet dienen). De schorsing heeft tot gevolg dat de overheidsgelden niet optimaal kunnen besteed worden. Het normaal patroon bestaat er in dat overheidsgelden behoorlijk beheerd kunnen worden, dit wil zeggen dat het



maatschappelijk doel (sociale huisvesting) kan gerealiseerd worden met (1) uitgave van zo weinig mogelijk bouwkosten, (2) een zo snel mogelijke return van het gedeelte dat van de kopers en huurders mag verwacht worden en (3) een zo snel mogelijk ter beschikking stellen van de bevolking van de woongelegenheden die voldoet aan de Grondwettelijke vereisten en aan de vereisten gesteld in de Vlaamse Wooncode (zie hiervoor).

#### 2.2.4.

De heer COLSOUL laat als hinder het volgende gelden (verzoekschrift pagina 21, punt 40, laatste alinea):

..

De heer COLSOUL legt niet uit wat hij zou verstaan onder een verminderd gebruiksgenot van zijn eigendom. Hij bewijst deze overigens door geen enkel element of gegeven.

De heer COLSOUL houdt voor als zou hij titularis zijn van een “absoluut” recht op “totale privacy” die er – indien de omschrijving door verzoekster logisch wordt uitgelegd – er zou in bestaan dat de heer COLSOUL een subjectief recht zou bezitten waarbij het totaal verboden zijn voor eender wie om een inzage te hebben over zijn tuin. Dit beweerd (maar niet bestaand !) recht zou betekenen dat het voor wie een tuin bezit (want het recht kan enkel algemeen beoordeeld worden) het ad aeternitatem verworven is dat er nooit wie dan ook op welke wijze dan ook inzicht in de tuin zou kunnen hebben (overvliegverbod inbegrepen ?). Dit beweerd recht bestaat niet, er is geen dergelijk recht op privacy. Elkeen die in de stad woont moet gedogen dat er mogelijk een inzage in de tuin kan zijn.

...

#### 2.2.5. Hinder en nadelen concreet:

In tegenstelling tot wat de heer COLSOUL voorhoudt gaat het niet om de bouw van een mastodont. Het volstaat de plannen na te zien om vast te stellen dat de gebouwen waarvoor vergunning gevraagd wordt zich perfect inpassen in de omgeving en geen hogere gabariet hebben dan deze van het gebouw COLSOUL (zie hiervoor).

Uit het verzoekschrift van de heer COLSOUL (...) blijkt dat het gebouw van de heer COLSOUL zelf uit drie volledige bouwlagen bestaat. Het is dienvolgens absoluut onjuist als zou het gebouw van verzoekster (van 3 bouwlagen) plots een mastodont zou worden....

Eens te meer: er komt geen raam met uitkijk naar de tuin van de heer COLSOUL, er kan dan ook geen grief zijn.

De omstandigheid dat er een bepaalde woondichtheid zou bereikt worden die hoger ligt dan de actuele, is al evenmin een beschermbare hinder.

Uit geen enkel element blijkt dat de normale woondichtheid zou overschreden worden en er bestaat geen subjectief recht van een nabuur opdat een bepaalde zeer lage woondichtheid hem gewaarborgd zou zijn.

Daar komt nog bij dat – indien de woondichtheid vergroot – zulks kadert in het nastreven van het algemeen belang (sociale woongelegenheden beschikbaar stellen) en zeker niet – in de belangenafweging – een middel ten voordeel van de heer COLSOUL kan zijn. zeker kan dit geen middel zijn om de schorsing te rechtvaardigen.

In tegenstelling tot hetgeen de heer COLSOUL beweert heeft de Bestendige Deputatie

*overigens niet gesteld dat de vergunning problematisch is, doch enkel dat de vergunning in zeer hoge mate rekening heeft gehouden met het feit dat de heer COLSOUL reeds gedurende geruime tijd heeft “genoten” van de afwezigheid van burens. De vergunning houdt rekening met de belangen van alle partijen doch toont aan dat het algemeen belang van verzoekster primeert op een subjectief gevoelen (niet op een subjectief recht) van de heer COLSOUL.*

*Verzoekster wijst er daarbij op dat het verzet van de tegenpartij, waardoor de eigenaar zijn beoogde en legitieme herbestemming niet kan uitvoeren, naast financieel nadeel (deriving van opbrengst) ook schade aan het (historisch waardevolle) gebouw tot gevolg heeft :*

- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant bracht op 13 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit met betrekking tot de opname van deze voormalige brouwerij op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De leegstand heeft nadelige gevolgen voor de monumentwaarde en de bouwfysische toestand van het gebouw.*
- Glas in lood wordt stuk geslagen*
- Vandalisme met waterindringing tot gevolg*
- Ongedierte*

#### *2.2.6. “Moeilijk te herstellen”*

*Er is geen reden tot schorsing. Het nadeel waarover de heer COLSOUL klaagt heeft betrekking op een pecuniair aspect.*

*Een beweerd verlies van genot, elke vorm van aantasting van een subjectief recht wordt in ons rechtssysteem bij equivalent vergoed op grond van artikel 1382 B.W.*

*Een herstel door middel van de betaling van een geldsom is geen moeilijk te herstellen nadeel.*

*Het weegt overigens niet op tegen het nadeel dat verzoekster ondergaat – en waarvoor verzoekster uitdrukkelijk voorbehoud formuleert – en dat bestaat in de meerprijs die verzoekster zal moeten betalen ingevolge de diverse door de heer COLSOUL ingestelde vorderingen om de verwezenlijking van het project te vertragen.  
...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

*1.*

*Indien een verzoeker niet enkel de vernietiging vordert maar tevens de schorsing van de bestreden beslissing, moet het verzoekschrift een uiteenzetting bevatten van de redenen die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen. De verzoeker moet derhalve in het verzoekschrift duidelijk aangeven welke precieze en concrete redenen verantwoorden dat de schorsing moet worden bevolen.*

*Een verzoeker moet met andere woorden aan de hand van de concrete gegevens van het vergund project overtuigen dat het onmiddellijk uitvoeren van dit project dermate ernstige gevolgen teweegbrengt voor de concrete situatie van de verzoeker, die bovendien moeilijk te herstellen zijn, dat een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoord is.*

Loutere beweringen en vage uiteenzettingen kunnen niet dienstig zijn ter adstructie van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

2.

Zoals aangegeven in de feitenuiteenzetting omvat het aangevraagde project drie volumes, met name een nieuwbouw (blok 1) op te richten aan de Koningin Astridstraat, de verbouwing van de bestaande voormalige brouwerij (blok 3) en een nieuwbouw (blok 2) op te richten aan de Tiensestraat. Uit de bouwplannen blijkt dat de bestaande gebouwen op de betrokken bouwpercelen, ter hoogte van de Tiensestraat, die thans zijn aangebouwd aan het aanpalend gebouw gelegen aan de Tiensestraat 30, worden gesloopt om vervangen te worden door een nieuwbouw (blok 2), bestaande uit drie bouwlagen.

De verzoekende partij is eigenaar van de gebouwen gelegen aan de Tiensestraat 30, hetgeen niet wordt betwist, en dus eigenaar van het aan het blok 2 aanpalend pand.

Onder de “beschrijving van de aanvraag” in de bestreden beslissing wordt gesteld dat blok 2 dwars op de straat wordt opgericht “tot gelijk met de achtergevel van de aanpalende woning” en dat de appartementen in dit blok “in pandige terrasjes (hebben), gericht naar het binnenpleintje en de Tiensestraat”.

3.

De verzoekende partij betoogt dat het aangevraagde project “ernstige privacyhinder” zal veroorzaken in haar tuin, ernstige visuele hinder, verlies van lichtinval, een verwachte stijging van geluidshinder en verkeershinder, verlies van licht en gebruiksgenot in de tuin.

De verzoekende partij lijkt de nadelen die ze in haar uiteenzetting opsomt voornamelijk in verband te brengen met blok 2 van het aangevraagde project.

Deze ernstige gevolgen van de bestreden beslissing worden door de verzoekende partij echter niet aannemelijk gemaakt. De ernst van de gevolgen lijkt de verzoekende partij enkel te steunen op haar omschrijving van blok 2 als een “mastodont” met uitzonderlijk hoge woondichtheid. De uiteenzetting bevat geen enkele concretisering van de ernst van de nadelen aan de hand van de concrete kenmerken van het aangevraagde project en van de situatie van de verzoekende partij. De omschrijving van blok 2 als “mastodont” met “maar liefst 3 bouwlagen” en een “immens(e)” oppervlakte, dient overigens gerelativeerd te worden in het licht van de omvang van het pand van de verzoekende partij dat, volgens de gegevens van het dossier, tevens 3 bouwlagen bevat. Uit de beschrijving in de bestreden beslissing – die de verzoekende partij niet tegensprekt – blijkt bovendien dat de bouwdiepte van blok 2, de bouwdiepte op het perceel van de verzoekende partij niet overschrijdt. Hoe het geviseerde blok 2 concreet de nadelen tot gevolg zou hebben die de verzoekende partij opsomt, blijkt niet uit de uiteenzetting in het verzoekschrift.

Evenmin is het louter aangegeven dat er sprake zou zijn van een uitzonderlijk hoge woondichtheid – die in de bestreden beslissing gerelativeerd wordt omwille van het doelpubliek van het project en omwille van het gegeven dat het aantal woonentiteiten niet toeneemt, hetgeen de verzoekende partij evenzeer onbesproken laat – voldoende om aan te nemen dat het concrete vergunde project een moeilijk te herstellen ernstig nadeel veroorzaakt.

Ten slotte is de passus in de bestreden beslissing die de verzoekende partij aanhaalt, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, geen bevestiging van het feit dat het aangevraagd project “het redelijk verwachtbare te buiten gaat”. Deze passus betreft de ramen in de achtergevel van blok 2. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij dat dergelijke ramen behoren tot de “normale inrichting (...) van een gesloten gebouwenrij”, maar het aangevraagde project een grote

bouwdiepte heeft en “ook de woonfunctie van de beroeper zich diep tegenover de straat bevindt”. In de bestreden beslissing wordt “teneinde elke schending van de privacy te vermijden” als voorwaarde opgelegd “het raam op de verdieping in de achtergevel van blok 2 wordt ingevuld met matte, lichtdoorlatende en ondoorzichtige beglazing”. Het loutere gegeven dat deze voorwaarde niet verbiedt om het raam te openen, kan niet doen besluiten tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

4.

De verzoekende partij toont niet aan dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te ondergaan waardoor niet voldaan is aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen bevelen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

### **OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 28 april 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ