

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0084 van 3 juni 2014

in de zaak 1314/0326/SA/3/0288

In zake: de heer **Renaat DE WITTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gerry DE BOCK
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Prins Boudewijnlaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Ann BRAL

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer **Ben STAES**
2. mevrouw **Kathleen CORLUY**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Stefan WALGRAEVE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 17 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren van 4 januari 2010 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een ééngezinswoning met handels- en/of praktijkruimte na slopen van een bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9120 Beveren, Pastoor Steenssensstraat 36 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie C, nummer 707T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 13 mei 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Raf VAN ROEYEN die loco advocaat Gerry DE BOCK verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Ann BRAL die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Tom HUYGENS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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.

III. TUSSENKOMST

De heer Ben STAES en mevrouw Kathleen CORLUY verzoeken met een aangetekende brief van 18 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 8 april 2014 de tussenkomende partijen 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 8 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning met handels- en/of praktijkruimte na slopen van een bestaande woning”*.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgesteld gewestplan ‘St. Niklaas - Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is 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 4 september 2009 tot 5 oktober 2009, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder meer door de verzoekende partij.

De gemeentelijke brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 16 oktober 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren adviseert ongunstig op 3 november 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert ongunstig op 15 december 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beveren weigert op 4 januari 2010 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen:

“ ...

De bouwplaats ligt volgens planologische voorzieningen van het gewestplan “St. Niklaas - Lokeren” (KB 7.11.1978) in een woongebied waarvoor art. 5.1.0 en 6 van het KB van 28.12.1972 van toepassing zijn;

Bouwaanvraag op 8 juli 2009 van de heer en mevrouw Staes Ben – Corluy Kathleen, Pastoor Steenssensstraat 21 te Beveren tot het bouwen van een woning met handels-/praktijkruimte na slopen bestaande woning gelegen te Beveren, Pastoor Steenssensstraat 36 – sectie C 707 t, in woongebied.

Het dossier werd meerdere malen besproken zowel aan het loket (21.10.2006) als met AROV (18.1.2007 en 13.11.2007). Een eengezinswoning (eventueel met winkel) met een profiel van 2 bouwlagen met zadeldak of plat dak bleek aanvaardbaar, omdat dit overheerst binnen de straatwand, waarvan het toekomstige profiel ook in het hoekgebouw van de GMVH met de Onze-Lieve-Vrouwstraat duidelijk is. De aanvraag voorziet echter een groter profiel en volume.

De bekendmaking (4.9.2009-5.10.2009) gaf aanleiding tot 3 bezwaarschriften.

*Gelet op het feit dat het voorliggende ontwerp een breuk in het straatbeeld vormt en een **onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen** blijkt dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en niet past in zijn onmiddellijke omgeving.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 26 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.6.2 De juridische aspecten

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

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

...

Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak

loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een te schril contrast in volumewerking tussen beide projecten.

Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het project kan dan misschien wel een overgang vormen naar het rechtse hogere bouwproject, het blijft hier echter nog steeds een kopse afwerking van een lintbebouwing, waarbij dient gestreefd te worden naar een samenhang met het bouwlint waarvan het deel uitmaakt.

Huidig gebouw houdt geen rekening met het architecturaal karakter van de aanpalende woning. Er werd geen overgang voorzien. Door de aanwezigheid van drie bouwlagen, wordt het aanvaardbare volume overschreden.

Zowel het advies van het college van burgemeester en schepenen als het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar vermeldt beide, dat het project meerdere keren werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Beveren. Daar werd gesteld dat slechts een volume van twee bouwlagen onder zadeldak of plat dak aanvaardbaar is.

Van op zowel het terras op de 1^e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot de schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

De voorliggende aanvraag vormt een schaalbreuk in het straatbeeld en resulteert in onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen.

De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in de onmiddellijke omgeving.

De verwijzing naar 'het Congootje' en de fitnessclub volstaat niet om de grotere bouwhoogte te verantwoorden: zoals door de gemeente aangehaald betreft het Congootje de afwerking van een pleinwand, en een hoeksituatie, 2 elementen die het ruimer bouwvolume verantwoorden. De fitnesszaak ligt binnen de perimeter van een bpa, dat een dergelijke hoogte mogelijk maakt.

Er moet op kwalitatieve wijze aansluiting gezocht worden met de links aanpalende woning. Het gegeven dat geopteerd wordt voor 3 bouwlagen onder plat dak, op een voor de omgeving niet gangbare bouwdiepte, vormt een indicatie dat het aldaar geplande bouwprogramma de draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt, aangezien een groter dan aanvaardbaar volume nodig is om alle wensen van de bouwheer onderdak te kunnen bieden.

2.7 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.

“ ... ”

Na de hoorzitting van 23 maart 2010 beslist de verwerende partij op 29 april 2010 het beroep in te willigen en gedeeltelijk en voorwaardelijk een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert als volgt:

“ ... ”

2.6.2 De juridische aspecten

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

2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca 5.50m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6.50m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn ruim groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, maar refereren wel naar het rechtse bouwproject.

Door het aanbouwen aan een woning met een voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project, ontstaat een contrast in volumewerking tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend perceel een interessante dialoog vormt. Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar.

De verwijzing naar het ‘Congootje’ en de fitnessclub is terecht om de grotere bouwhoogte te verantwoorden.

De aanvraag is verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past in de onmiddellijke omgeving.

Van op zowel het terras op de 1^o verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuinen van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

Hieraan kan tegemoet gekomen worden door het opleggen van een visuele afscheiding langs de linkerperceelsgrens op het terras en het uit de vergunning sluiten van de buitentrap.

2.7 Conclusie

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

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden dat er een visuele afscheiding wordt voorzien langs de linkerperceelsgrens op het terras. De buitentrap dient uit de vergunning gesloten.

...

Tegen deze beslissing heeft onder meer de verzoekende partij bij de Raad een beroep tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging van de bestreden beslissing ingesteld. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0531/SA/1/0500.

De Raad heeft de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing met een arrest van 9 april 2013 (nr. S/2013/0057) verworpen, maar de beslissing vernietigd met een arrest van 13 augustus 2013 (nr. A/2013/0468). De verwerende partij werd bevolen een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkommende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden na de betekening van het arrest.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn bijkomend verslag van 26 september 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich aan de westzijde van het centrum van de gemeente Beveren-Waas, op ongeveer 500m ten westen van de Grote Markt met de kerk en op ca. 200m ten noorden van de gewestweg N70 tussen het centrum van Beveren en de stad Sint-Niklaas.

Het perceel is gelegen langsheen de Pastoor Steenssensstraat, 36 , een volwaardig uitgeruste gemeenteweg en recht tegenover de Peter Benoitlaan, eveneens een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel betreft een kopse afwerking van een zich naar links uitstreckende lintbebouwing.

Rechts van het perceel ligt het sociaal woonproject “Congoetje”. Het toch vrij grote bouwblok van dit project bestaat uit een mix van ééngezins- en meergezinswoningen in combinatie met 2 commerciële ruimten op het gelijkvloers.

Tegenover het perceel van de aanvraag ligt een fitnesszaak. Ook dit gebouw is van een duidelijk grotere schaal dan de rest van de omliggende bebouwing.

Het perceel van de aanvraag werd bebouwd met een oudere eengezinswoning welke architecturaal in samenhang werd opgetrokken met de links aanpalende bebouwing, eveneens een eengezinswoning met aanhorigheden.

Het links aanpalende perceel werd bebouwd met een gesloten bebouwing, met een breedte van ca. 5.50m , bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht wordt genomen op de as van de voorliggende weg. Deze bebouwing, evenals de te slopen bebouwing van de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goot in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen.

De aanpalende woning links heeft een kroonlijsthoogte, gemeten bij de bovenzijde van de bakgoot op de perceelsgrens, van ca 6.50m. Deze zijde betreft bij slopen van de woning op het perceel van de aanvraag, een aan te bouwen gevelvlak.

De voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de bestaande woning op het terrein. Deze heeft een breedte van 5.50m en een bouwdiepte op het gelijkvloers van 22.39m, alle achterbouwen inbegrepen. De kroonlijsthoogte bedraagt 5.51m, de nokhoogte 8.36m.

De aanvraag omvat het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

De nieuwbouw omvat een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m. De gevelbreedte bedraagt 5.50m. Aan beide zijden worden evenwel hoogisolierende wandconstructies voorzien teneinde te voldoen aan de energieprestatienorm, zodat de nuttige binnenruimte tot minder dan 5m wordt teruggebracht.

De inplanting is zo opgevat dat de huidige inplanting van de voorgevel, achteruit tegenover de links aanpalende woning, behouden blijft.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17.90m. De kroonlijsthoogte bedraagt 9.44m. Op het gelijkvloers wordt voorzien in een winkelruimte vooraan de straatzijde, een van buitenaf via de zijgevel bereikbaar inkomgeheel naar de woning, met bergruimte en doorgang naar de winkelruimte en achteraan een bergruimte of bureel/praktijkruimte. De tweede bouwlaag omvat de leefruimte met eethoek en zithoek, met vooraan een balkon, over de volle breedte van het perceel en met een diepte van ca. 1.60m. Achteraan wordt het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag ingericht als dakterras, over de volle breedte van het perceel en met een diepte van 6m. Dit terras is bereikbaar vanuit de zithoek in de tweede bouwlaag en via een buitentrapp vanuit de tuin.

De derde bouwlaag omvat twee slaapkamers , dressing en een sanitaire cel. Ook in de derde bouwlaag wordt in de voorgevel voorzien in een ruim balkon met zelfde grootte als bij de tweede bouwlaag en aan de achterzijde in een smal balkon, ingericht over een diepte van ca. 80cm en over de volle breedte van de achtergevel.

De voorgevel, evenals de achtergevel, bestaat over zijn volle breedte uit beglazing, zowel op het gelijkvloers als bij de twee hogere bouwlagen. In de achtergevel wordt bij de derde bouwlaag, over de volle gevelbreedte wat overeenkomt met de breedte van het schuifraam, een raster in lattenwerk aangebracht.

De gevels worden afgewerkt in witte bezetting met crepi en in een houten cederafwerking.

In de rechtse zijgevel worden de ramen uitgevoerd in niet doorzichtige beglazing.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca. 5.50m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6.50m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9.44m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn ruim groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, op uitzondering van het rechtse bouwproject na en zijn eveneens groter dan zowel het bestaande als het aanpalende profiel en bouwvolume.

Door het aanbouwen van de voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project ontstaat een te schril contrast in volumewerking tussen beide projecten. Dit is zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk niet aanvaardbaar.

Het project kan dan misschien wel een overgang willen vormen naar het rechtse hogere bouwproject, het blijft echter nog steeds een kopse afwerking van een lintbebouwing, waarbij dient gestreefd te worden naar een samenhang met het bouwlint waarvan het deel uitmaakt.

Huidig gebouw houdt geen rekening met het architecturaal karakter van de aanpalende woning. Er werd geen overgang voorzien. Door de aanwezigheid van drie bouwlagen, wordt het aanvaardbare volume overschreden.

Zowel het advies van het college van burgemeester en schepenen als het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar vermelden dat het project meerdere keren werd besproken met de stedenbouwkundige dienst van de gemeente Beveren. Daar werd gesteld dat slechts een volume van twee bouwlagen onder zadeldak of plat dak aanvaardbaar is.

Vanop zowel het terras op de 1e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inzicht mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inzicht naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

De voorliggende aanvraag vormt een schaalbreuk in het straatbeeld en resulteert in onaanvaardbare aantasting van de privacy van de aanpalende woningen. De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in de onmiddellijke omgeving.

2.5 Conclusie

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

...

Na de hoorzitting van 8 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich aan de westzijde van het centrum van de gemeente Beveren-Waas, op ongeveer 500 m ten westen van de Grote Markt met de kerk en op ca. 200 m ten noorden van de gewestweg N70 tussen het centrum van Beveren en de stad Sint-Niklaas.

Het perceel is gelegen langsheen de Pastoor Steenssensstraat 36, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg en recht tegenover de Peter Benoitlaan, eveneens een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

Het perceel betreft een kopse afwerking van een zich naar links uitstreckende lintbebouwing. De woning zelf is ca. 3m achter de rooilijn opgetrokken en vormt bijgevolg geen visuele kop van de lintbebouwing.

Rechts van het perceel ligt het sociaal woonproject “Congoetje”. Het toch vrij grote bouwblok van dit project bestaat uit een mix van ééngezins- en meergezinswoningen in combinatie met 2 commerciële ruimten op het gelijkvloers. Dit project is eveneens op ongeveer 3m achter de rooilijn opgetrokken en vormt dus een lijn met de woning nr. 36.

Tegenover het perceel van de aanvraag ligt een fitnesszaak. Ook dit gebouw is van een duidelijk grotere schaal dan de rest van de omliggende bebouwing.

Het perceel van de aanvraag werd bebouwd met een oudere eengezinswoning welke architecturaal in samenhang werd opgetrokken met de links aanpalende bebouwing, eveneens een eengezinswoning met aanhorigheden.

Het links aanpalende perceel werd bebouwd met een gesloten bebouwing, met een breedte van ca. 5,50 m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht wordt genomen op de as van de voorliggende weg. Deze bebouwing, evenals de te slopen bebouwing van de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goot in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen.

De aanpalende woning links – die de facto de kopse afwerking van de lintbebouwing vormt – heeft een kroonlijsthoogte, gemeten bij de bovenzijde van de bakgoot op de perceelsgrens, van ca 6.50m. De nokhoogte bedraagt ongeveer 8,9m. Deze zijde betreft bij slopen van de woning op het perceel van de aanvraag, een aan te bouwen gevelvlak.

De voorliggende aanvraag strekt tot het slopen van de bestaande woning op het terrein. Deze heeft een breedte van 5,50 m en een bouwdiepte op het gelijkvloers van 22,39 m, alle achterbouwen inbegrepen. De kroonlijsthoogte bedraagt 5,51 m, de nokhoogte 8,36 m.

De aanvraag omvat het nieuw oprichten van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

De nieuwbouw omvat een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9,44 m. De gevelbreedte bedraagt 5,50 m. Aan beide zijden worden evenwel hoogisolierende wandconstructies voorzien teneinde te voldoen aan de energieprestatienorm, zodat de nuttige binnenruimte tot minder dan 5 m wordt teruggebracht.

De inplanting is zo opgevat dat de huidige inplanting van de voorgevel, achteruit tegenover de links aanpalende woning, behouden blijft. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 17,90 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 9,44 m.

Op het gelijkvloers wordt voorzien in een commerciële ruimte vooraan de straatzijde, een van buitenaf via de zijgevel bereikbaar inkomgeheel naar de woning, met bergruimte en doorgang naar de commerciële ruimte en achteraan een bergruimte of bureel/praktijkruimte.

De tweede bouwlaag omvat de leefruimte met eethoek en zithoek, met vooraan een balkon, over de volle breedte van het perceel en met een diepte van ca. 1,60 m. Achteraan wordt het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag ingericht als dakterras, over de volle breedte van het perceel en met een diepte van 6 m. Dit terras is bereikbaar vanuit de zithoek in de tweede bouwlaag en via een buitentrapp vanuit de tuin.

De derde bouwlaag omvat twee slaapkamers, dressing en een sanitaire cel. Ook in de derde bouwlaag wordt in de voorgevel voorzien in een ruim balkon met zelfde grootte als bij de tweede bouwlaag en aan de achterzijde in een smal balkon, ingericht over een diepte van ca. 80 cm en over de volle breedte van de achtergevel.

De voorgevel, evenals de achtergevel, bestaat over zijn volle breedte uit beglazing, zowel op het gelijkvloers als bij de twee hogere bouwlagen. In de achtergevel wordt bij de derde bouwlaag, over de volle gevelbreedte wat overeenkomt met de breedte van het schuifraam, een raster in lattenwerk aangebracht.

De gevels worden afgewerkt in witte bezetting met crepi en in een houten cederafwerking.

In de rechtse zijgevel worden de ramen uitgevoerd in niet doorzichtige beglazing.

...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag omvat na sloping van de bestaande woning, het nieuw oprichten

van een eengezinswoning met gelijkvloerse handels- en/of praktijkruimte.

Het voorgestelde project wordt bij de linkse zijde aangebouwd aan een gesloten bebouwing, met een breedte van ca. 5,50 m, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak, waarvan de nok loodrecht werd genomen op de as van de voorliggende weg.

Deze aan te bouwen woning, evenals de te slopen bebouwing in de voorliggende aanvraag, worden in de voorgevel gekenmerkt door een puntgevel, waardoor de goten in het verlengde van de zijdelingse perceelsgrenzen komt te liggen. De aan te bouwen kroonlijsthoogte op de perceelsgrens bedraagt ongeveer 6,50 m.

Het nieuwbouwproject wordt voorgesteld met een volume van drie volwaardige bouwlagen onder platte dakafwerking op een hoogte van 9,44 m.

Het beoogde profiel en het bouwvolume zijn groter dan wat gebruikelijk wordt gehanteerd in de omgeving, en zijn eveneens groter dan zowel het bestaande als het aanpalende profiel en bouwvolume. In tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voorhoudt in zijn verslag vormt niet alleen het rechtse bouwproject een – bijzonder grote – uitzondering op het gebruikelijke profiel en bouwvolume. In de aanliggende lintbebouwing (nr. 54) staat een veel groter pand met drie bouwlagen, een gebouwtyping die ook vooraan in de straat als kop van de lintbebouwing staat.

Achteraan in de straat bevindt zich eveneens een halfopen bebouwing met drie bouwlagen en een “optisch” zadeldakje.

Bij de nieuwe projecten in de onmiddellijke omgeving waarbij arbeiderswoningen zijn aangepast aan de huidige normen qua comfort en energie, zijn eveneens volumeaanpassingen moeten gebeuren om het netto leefvolume realistisch te houden.

Bovendien blijkt uit de fotoreportage van appellanten dat de lintbebouwing geen architecturale eenheid vormt, integendeel, ook elders binnen de in de straat voorkomende lintbebouwing wordt deze doorbroken met afwijkende profielen en bouwvolumes.

Door het aanbouwen van de voor deze streek zeer typische bouwstijl, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met puntgevel en nok van het zadeldak loodrecht op de straatas, met een drie bouwlagen onder platte dakafwerking omvattend project ontstaat een contrast in volumewerking tussen beide projecten, dat als overgang naar het gebouw op het rechts aanpalend perceel een interessante dialoog vormt. Dit is in tegenstelling tot wat de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar daaromtrent stelt zowel op architecturaal vlak als binnen deze omgeving ruimtelijk aanvaardbaar gelet op hetgeen hiervoor werd gesteld over de onmiddellijke omgeving waarin nog woningen met drie bouwlagen voorkomen, afwijkende architecturale verschijningsvormen en andere profielen. In de aanliggende lintbebouwing komen immers zowel platte daken, zadeldaken met de nok parallel aan de rooilijn en amper twee zadeldaken met de noklijn haaks op de rooilijn voor.

Bovendien moet worden opgemerkt dat het aanbouwen aan de bestaande woning nr. 38 slechts gedeeltelijk is, nu de woning nr. 36 door ongeveer 3m achter de gevels van de lintbebouwing te beginnen de facto onttrokken is aan de lintstructuur. De woning nr. 36 vormt dus niet de kopse afwerking van de lintbebouwing en vormt al evenmin een

architecturaal geheel met het pand nr. 38 zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het voorhoudt. Integendeel, vanuit de richting N70 komende “verdwijnt” de woning grotendeels achter het project Congooke en ziet men recht op de zijgevel van nr. 36. De ontworpen woning wijzigt dit aanzicht niet. Komende vanuit de andere richting “verdwijnt” het project achter het pand nr. 36. Enkel wie vanuit de P. Benoitlaan komt ziet beide voorgevels, die evenwel ruimtelijk moeten onderdoen voor de zeer dominante gevel van het project Congooke. Het nieuwe project is door zijn zeer beperkte breedte geen architecturale en/of ruimtelijke evenknie van het project Congooke, maar sluit door die beperkte omvang eerder aan op de bestaande lintbebouwing en vormt zoals reeds gesteld een overgang tussen de lintbebouwing en het project Congooke.

Vanop zowel het terras op de 1e verdieping als de buitentrap naar het gelijkvloers wordt inkijk mogelijk gemaakt naar de tuinen en zelfs de binnenruimtes van de nieuwe woningen tussen de huisnummers 32 en 36. Datzelfde terras geeft ook inkijk naar de tuin van de aanpalende woning met huisnummer 38.

Dat het terras aan de woonruimte van het voorliggende project grenst, verzwaart dit argument. Het bezwaar met betrekking tot schending van de privacy, dient als gegrond beschouwd te worden.

Aan dit bezwaar kan worden tegemoet gekomen door als voorwaarde aan de vergunning op te leggen dat het plat dak van het gelijkvloers niet als dakterras maar als groendak dient te worden ingericht, waardoor ook de noodzaak van de buitentrap komt te vervallen, zodat deze uit de vergunning dient te worden gesloten.

Indien de materiaalkeuze of kleursetting een probleem zou vormen, wordt deze uiteraard aangepast. Wij kunnen ons indenken dat bijvoorbeeld de kleur van de bezetting en crepi beter zou moeten aansluiten bij de kleursetting van het project Congooke om hiermee een geïntegreerde overgang tot de lintbebouwing te vormen.

Mits het opleggen van voormelde voorwaarde is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

2.5 Conclusie

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

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de hiervoor aangehaalde voorwaarden.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing 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 omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

Indien het bestreden project uitgevoerd zou worden, wars van de hangende procedure tot vernietiging, zal dit onmiddellijk leiden tot een ernstig nadeel van inkijk en hinder en minder woonkwaliteit welke als dusdanig door hun onmiddellijke en totale impact worden ondergaan en welke dan ook niet meer te herstellen zullen zijn.

Om die reden dient de bestreden beslissing ook geschorst te worden.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

In het huidig verzoekschrift beperkt de verzoeker zich opnieuw tot dezelfde uiteenzetting als in het verzoekschrift naar aanleiding van de vorige bestreden beslissing van de deputatie van 29 april 2010, zonder bijkomende stavingsstukken toe te voegen.

In het arrest nr. S/2013/0057 van 9 april 2013 ten aanzien van het voornoemde vorig verzoek tot schorsing heeft de Raad toen duidelijk het volgende gesteld:

...

Verzoeker preciseert de aangehaalde nadelen dan ook niet in concreto, zodat de ernst van het nadeel niet blijkt.

Bovendien heeft de deputatie de inkijk naar de omliggende woningen en het bezwaar betreffende de schending van de privacy in beschouwing genomen en heeft ze daarom de stedenbouwkundige vergunning verleend onder de voorwaarden. Het plat dak van het gelijkvloers mag omwille van deze hinderaspecten niet als dakterras, maar wel als groendak worden ingericht. Alsook is de buitentrap om die reden uit de vergunning gesloten.

Verzoeker toont niet aan dat deze voorwaarde onvoldoende de privacy zou waarborgen.

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Deze argumenten kunnen in geen geval overtuigen: de bestreden beslissing heeft de inijk- en hinderaspecten wel degelijk mee in overweging genomen en heeft terecht geoordeeld dat hieraan tegemoet kan worden gekomen door het opleggen van een passende voorwaarde.

Verzoekende partij slaagt er dus niet in het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan te tonen.

Uw Raad oordeelde reeds in het schorsingsarrest nr. S/2013/0057:

...

Gelet op dit alles, moet geconcludeerd worden dat er geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel aanwezig is, zodat de schorsing alleen al om die reden moet worden afgewezen."

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, haalt de verzoekende partij enkel maar aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot 'inkijk en hinder' en een verminderde woonkwaliteit.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in gebreke blijft voldoende concrete en precieze gegevens aan te brengen die de Raad zouden moeten toelaten de ernst van deze ingeroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De verzoekende partij ent haar vordering op de aantasting van haar woonkwaliteit ingevolge mogelijke inijk in haar tuin, maar het verzoekschrift bevat geen situatieschets, simulatie of foto's die deze privacyhinder verduidelijken. De bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig

nadeel rust nochtans in de eerste plaats op de verzoekende partij. De Raad stelt met de verwerende partij bijkomend vast dat in de bestreden beslissing het dakterras en de buitentrap uit de vergunning worden gesloten zodat de ingeroepen de privacyhinder feitelijke grondslag lijkt te missen.

De verzoekende partij lijkt bovendien uit het oog te verliezen dat haar woning, net als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen is in woongebied zodat van de verzoekende partij in alle redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan dergelijk bestemmingsgebied. Er zal met andere woorden pas sprake zal zijn van een ernstig nadeel wanneer wordt aangetoond dat het relatieve evenwicht tussen de hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie ten aanzien van dergelijke hinder die in hoofde van de verzoekende partij mag worden verondersteld, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De verzoekende partij toont zulks evenwel op geen enkele manier aan.

3.

De omstandigheid dat de tussenkomen partijen over een uitvoerbare titel beschikken en dat een beroep bij de Raad daarnaast op zich geen schorsende werking heeft, kunnen evenmin dienstig ingeroepen worden om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden. Beide 'nadelen' vloeien immers niet voort uit de bestreden beslissing zelf maar uit de in dit verband geldende decretale bepalingen.

Er is niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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 zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0326/SA/1/0288.
4. 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 3 juni 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de eerste kamer,
met bijstand van
Bram CARDOEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Bram CARDOEN

Filip VAN ACKER