

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2018 met nummer RvVb-S-1819-0383
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0620-S

Verzoekende partijen	1. mevrouw Rita DE POTTER 2. de heer Paul DE CLERCQ vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Borsbeke, Molendijk 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	mevrouw Daphné MATTON vertegenwoordigd door advocaat Willem CHEYNS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kergate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 mei 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 15 maart 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel van 9 oktober 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met negen woongelegenheden en negen carports op de percelen gelegen te Nederbrakel, deelgemeente van 9660 Brakel, Herreweg 35, 37, 39, 45, 47, 49, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 530C, 531E, 531H, 533D, 534E, 535G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 18 juli 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 21 augustus 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst met schriftelijke uiteenzetting.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 18 september 2018.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Willem CHEYNS voert het woord voor tussenkomenende partij.

4.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

Tussenkomenende partij dient op 5 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Brakel een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van een meergezinswoning met negen woongelegenheden en negen carports*”.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied en (achteraan) in agrarisch gebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 juli 2017 tot en met 12 augustus 2017, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 augustus 2017 ongunstig:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

De bezwaren kunnen als volgt worden samengevat:

Bezwaar 1 - aanpalende woning links:

De aanpalende woning links heeft een kroonlijsthoogte van 6m en een nokhoogte van ca. 11m. De nokhoogte van de aanvraag bedraagt 14,27m. Dit past ... niet in de omgeving en strookt niet met de heersende bouwrend in de straat (vnl. ééngzinswoningen).

Twee balkons aan de linkergevel van de aanvraag, op de eerste en tweede verdieping geven direct inzicht in de leefruimte in de aanpalende woning wat wordt beschouwd als inbreuk op de privacy van de aanpalende. Betreffende de balkons aan de achtergevel, stelt bezwaarschrijver voor om hier zichtschermen te voorzien. Acht ramen aan de linkergevel van de aanvraag geven inkijk in de slaapkamer van de bezwaarschrijver.

Negen carports worden voorzien, doch deze zijn langs drie zijden gesloten (lijken eerder garages te zijn). Volgens de bezwaarschrijver wordt het zicht op het achterliggend landschap hierdoor weggenomen.

De oprit naar de carports bevindt zich aan de perceelsgrens van de bezwaarschrijver, wat volgens bezwaarschrijver enorm storend zal zijn door het heen-en-weerverkeer van de toekomstige bewoners van de 9 appartementen.

Bezwaar 2 - aanpalende woning rechts:

Het gebouw van de aanvraag is hoog (14,27m + 2m boven het straatpeil), wordt veel dieper ingeplant dan de aanpalende woning rechts en heeft een grote bouwdiepte (15m), wat de zon-

en lichtinval op het aanpalend perceel (tuin) en woning drastisch zal verminderen (beschaduwing). ...

Door het bouwen van 3 bouwlagen met terras wordt de privacy voor de aanpalende woning rechts sterk geschonden.

Het bouwen van een dergelijke meergezinswoning is storend voor de landelijke omgeving en strookt niet met de heersende bouwrend in de straat (vnl. ééngesinswoningen).

...

De bezwaarschriften worden door het College als volgt ontmoet:

Er zijn in de directe omgeving reeds verschillende gebouwen aanwezig met een hoogte van 2 bouwlagen + dak (tot ca. 11m - 12m nokhoogte), waarvan de huidige aanvraag niet in extreme mate van afwijkt.

Hinder naar inkijk vanop de terrassen kan verminderd worden d.m.v. zichtschermen.

De inplanting werd gekozen op basis van het advies van AWV, waarbij het gebouw achter de bouwlijn dient voorzien te worden. ... De beschaduwing is beperkt tot een klein deel van de dag (vnl. ochtendzon wordt weggenomen ter hoogte van rechter aanpalende woning).

Betreffende het wegnemen van het zicht naar het landschap door de carports: de carports staan op eigen terrein, op voldoende afstand van de zijkavelgrenzen. Enkel de afstand tot de achterkavelgrens is beperkt. De carports bevinden zich volgens de ingediende plannen nog binnen de 50m-woonzone langs de Herreweg.

Gezien enkel de functie wonen wordt voorzien, zou de hinder naar verkeer beperkt moeten zijn.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag dient getoetst te worden aan de gemeentelijke verordening inzake meergezinswoningen dd. 6 september 2012. Uitgezonderd de afwijking op de dakkapellen lijkt er te worden voldaan aan deze verordening. De dakkapellen zijn beperkt in omvang en geïntegreerd in het totaalconcept van de meergezinswoning. ... Er wordt in ieder geval wel voldaan aan art. 4.4.1. VCRO (beperkte afwijkingen).

De aanvraag is gelegen in woongebied, in de directe omgeving van de kern van Neder- en Opbrakel. De aanvraag is echter omringd door vnl. eengezinswoningen bestaand uit 2 bouwlagen + dak met een max. nokhoogte van ca. 11m.

Het principieel akkoord verleend door het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 10 oktober 2016 betrof een meergezinswoning met 9 appartementen, doch met een kroonlijsthoogte van ca. 6m en een nokhoogte van ca. 10m ...

... Het principieel gunstig advies van het college betrof een meergezinswoning veel dichter ingeplant bij de rooilijn, waardoor het gebouw max. ca. 2m dieper ging komen dan het huidige voorstel (ca. 8m meerdiepte). De beschaduwing t.o.v. de aanpalende woning rechts betreft het wegnemen van ochtendzon in de achter- en zijtuin en de woning, t.o.v. de linkeraanpalende woning betreft deze het wegnemen van avondzon in de voortuin en de woning en t.o.v. de tegenoverliggende woning zou de beschaduwing beperkt moeten zijn gelet op de grote afstand tot deze voorgevel/dakvlak (afstand groter dan 30m). Gelet op hinder zoals inkijk, vermindering van de tuinbeleving en de leefkwaliteit binnen de woningen en beschaduwing, is de meerdiepte, vnl. t.o.v. de aanpalende rechts ... ruimtelijke onaanvaardbaar en past de voorziene hoogte niet binnen de bestaande context. De aanvraag wordt omwille van de strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening ongunstig geadviseerd.

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig, waarbij hij zich aansluit bij de planologische en ruimtelijke motivering van de aanvraag zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 15 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Zoals gesteld in de beoordeling van de ingediende bezwaren door het college, zijn in de directe omgeving reeds verschillende gebouwen aanwezig met een hoogte van 2 bouwlagen + dak (tot ca. 11m - 12m nokhoogte), waarvan de huidige aanvraag niet in extreme mate van afwijkt en betreft de huidige inplanting een gevolg van het advies van AWW.

... ”

De volgende bijkomende voorwaarden worden opgelegd:

Zichtschermen dienen voorzien te worden langs de terrassen aan de zijkavelgrenzen, met voldoende hoogte om inkijk te vermijden doch met een max. hoogte van 2,5m.

Waar nodig dienen hagen voorzien te worden langs de zijkavelgrenzen om hinder naar aanpalenden toe te verminderen. De plantsoort(en) dienen inheems en standplaatsgeschikt te zijn.

... ”

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen en de eigenaars van het tegenoverliggend perceel op 2 december 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 januari 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

... ”

Zoals aangetoond in de schaduwstudie, bijgevoegd in het beroepschrift, heeft het gewenste nieuwbouwvolume een grote impact op de aangrenzende percelen onder de vorm van schaduw. De beschaduwing t.o.v. de aanpalende woning rechts betreft het wegnemen van ochtendzon in de achter- en zijtuin en de woning, t.o.v. de linkeraanpalende woning betreft deze het wegnemen van avondzon in de voortuin en de woning. Ten opzichte van de tegenoverliggende woning zou de beschaduwing beperkt moeten zijn gelet op de grote afstand tot deze voorgevel/dakvlak (afstand groter dan 30m).

Appellant vreest een verhoogde inkijk in de woning en verstoring van de privacy in de tuin. Gezien de hoogte van de zijgevels en het aantal voorziene ramen in deze gevels, kan de argumentatie van appellant bijgetreden worden. De inkijk zal hoger zijn dan de normaal te verdragen burenhinder, in dergelijke landelijke omgeving.

Gelet op hinder zoals inkijk, vermindering van de tuinbeleving en de leefkwaliteit binnen de woningen en beschaduwing, is de meerdiepte, vnl. t.o.v. de aanpalende rechts ... ruimtelijk onaanvaardbaar en past het voorziene bouwvolume, in het bijzonder de bouwhoogte, niet binnen de bestaande context.

Voorliggende aanvraag past niet binnen de gewenste visie, zoals bepaald in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Brakel. Hierin wordt bepaald dat er een uniform straatbeeld moet gecreëerd worden (en) dat Brakel een groene en landelijke gemeente moet blijven. Voorliggende aanvraag staat in schril contrast ... met het huidige straatbeeld van het landelijke woonlint. De aanvraag streeft naar een hoge graad van verdichting dewelke niet in verhouding staat met de omgeving. Er wordt besloten dat voorliggende aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse en de draagkracht van het terrein en van de omgeving wordt overschreden.

... ”

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 15 maart 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

De aangevraagde bouwwerken bevinden zich integraal in het woongebied.

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

Voorliggende aanvraag dient getoetst te worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen.

Volgens art. 5, §4 zijn dakuitbouwen niet toegestaan. ... In voorliggende aanvraag worden diverse dakkapellen voorzien in het dakvlak. Deze dakkapellen springen beperkt buiten het dakvlak van het gebouw. ... Voorliggend dossier werd onderworpen aan een openbaar onderzoek en bovenvermelde afwijking heeft betrekking op "de dakvorm". Zodoende valt voorliggende aanvraag onder het toepassingsgebied van ... artikel 4.4.1, §1. Gelet op de beperkte omvang van de dakkapellen die zich integreren in het gehele dakvlak, kan een beperkte afwijking toegestaan worden.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

... zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

...

De aanvraag situeert zich langs een landelijk lint ten zuidwesten van de kern van Brakel, met achterliggend agrarisch landschap. De omgeving wordt gekenmerkt door zowel vrijstaande als gesloten bebouwing, met variërende hoogtes, voornamelijk bestaand uit 1 à 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. De rechtsaanpalende woning omvat 1 bouwlaag en hellend dak. De gesloten bebouwing komt binnen dit segment van het woonlint hoofdzakelijk voor aan de overzijde van de weg, met de achterliggende zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

De bouwdiepte van de meergezinswoning bedraagt op het gelijkvloers ten hoogste 15m. De nokhoogte van de meergezinswoning bedraagt 6,3m. De kroonlijsthoogte bedraagt 14,27m. De aanpalende woningen hebben een nokhoogte van respectievelijk ca. 7m en ca. 11m.

De rooilijn loopt schuin t.o.v. de zijkavelgrenzen waardoor de voorbouwlijn van de meergezinswoning aan de rechterzijde van het perceel op een grotere afstand ligt van deze rooilijn. Het gebouw wordt op tenminste 3m van de linker- en rechterperceelgrens ingepland.

Het perceel is voldoende groot om 2 open bebouwing op te nemen, een dergelijke invulling zou dezelfde impact hebben op de bezonning van de naastgelegen percelen, niet meer dan wat er in dergelijke situaties aanvaardbaar wordt geacht. Er kan dan ook besloten worden dat 3m van de perceelsgrens bouwen met een diepte van 15m en een kroonlijsthoogte van 6,3m en nokhoogte van maximaal 12,77m, afmetingen die gangbaar zijn voor pastoriëwoningen, eveneens een aanvaardbare impact zal hebben op deze omgeving.

De inplanting zal wegens het advies van Wegen en Verkeer steeds op deze manier dienen te gebeuren. Op dit punt zijn geen alternatieven mogelijk.

Het gevraagde is wel degelijk inpasbaar in deze omgeving. Zo staat aan de overzijde van de straat gesloten bebouwing, daar waar hier nog wel bouwvrije zijstroken gerespecteerd worden. Onderzoek leert dat het hier wel degelijk een zeer divers straatbeeld betreft, met een druk bebouwd programma.

De aanvrager toont met een lichtstudie aan dat er enkel in de voormiddag in de donkerste wintermaanden wat schaduwslag op de (rechts) aanpalende woning te verwachten is en duidt op de N-Z situering van het bouwperceel t.o.v. de aanpalende woningen: het zuiden en zuidwesten voor de rechts aanpalende woning situeert zich aan de achterzijde – en tuinzijde van de woning. Er is inderdaad geen schaduwhinder (afname zonlicht) afkomstig van het beoogde bouwproject, a fortiori geen onaantvaardbaar ruimtelijke hinder. De aanvrager haalt terecht aan dat de rechts aanpalende bewoner schaduwhinder claimt, terwijl de linkerzijde van

deze woning één klein raampje op verdieping telt, met een op het gelijkvloers een zichtontnemende haag.

De aanvrager stelt terecht dat er geen (abnormale) inkijk is noch verstoring van de privacy voor de aanpalenden. De beide zijgevels van het beoogde project bevatten slechts enkele ramen met een beperkt (uit)zicht op de aanpalende percelen. De gedetailleerde plannen per verdieping in het aanvraagdossier tonen dit aan. Zo telt de rechter zijgevel richting rechts aanpalend perceel één klein raam per verdieping. Om elke mogelijke (maar betwiste) inkijkhinder en privacyschending te ondervangen, stelt de aanvrager bereid te zijn om de ramen in de beide zijgevels licht- maar niet zichtdoorlatend te concipiëren. Dit kan als stedenbouwkundige voorwaarde in de vergunning worden opgelegd.

Het college van burgemeester en schepenen legde ook een voorwaarde op in verband met de privacy, deze voorwaarde dient hernomen.

De beoogde meergezinswoning wordt conform de rooilijn en de 8,00m diepe achteruitbouwstrook ingeplant. De percelen zijn niet loodrecht op de wegas en rooilijn gesitueerd. Deze inplanting werd gekozen op basis van het advies van AWV, waarbij het gebouw achter de rooilijn dient voorzien te worden.

Het nieuwbouwproject is ruimtelijk inpasbaar en integreerbaar in de onmiddellijke omgeving en in het straatbeeld. Met de aanvrager moet namelijk worden vastgesteld dat het bouwperceel te situeren valt aan de rand van de kern in Brakel, langs de (drukke) gewestweg N8 en gekenmerkt door een gediversifieerde bouwtypologie. De onmiddellijke overzijde is gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing met diverse functies. Het beoogde nieuwbouwproject voorziet daarentegen in bouwvrije zijstroken langs beide zijden. Aan dezelfde straatzijde is verder wég van de bebouwde kern in Brakel nog nieuwbouw gesitueerd van recente datum: het politiekantoor onder zeer ruim gabariet en daaraan aansluitend een lang lint van aaneengesloten bebouwing. Het is niet omdat het project als wooninbreidingsgericht in een gedifferentieerd straatbeeld mogelijks wat hinder voor aanpalenden kan genereren, dat zulk project de toets van de goede ruimtelijke ordening niet kan doorstaan.

Bij de beoordeling van de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient ook rekening gehouden met het ruimtelijk rendement. De aanvraag is conform de ruimtelijk rendementsverhogende toets als aspect van de goede ruimtelijke ordening. Het aanvraagperceel ligt aan de rand van de kern van Brakel en maakt deel uit van de lintbebouwing langs de gewestweg N8 in 50m-woongebied. De omgeving wordt kenmerkt als heterogeen vrij druk bebouwd met verweving van functies. De woonfunctie wordt afgewisseld met ambachtelijke/industriële bedrijven, dienstverlenende activiteit, handel en horeca.

Via passende voorwaarden wordt de beperkt mogelijke privacyhinder helemaal uitgesloten, zodat er zich op dit punt evenmin nog langer problemen stellen.

De aanvrager is er met voorliggend ontwerp -mits enkele kleine bijstellingen- in geslaagd het beoogde programma op een kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

...

3. Besluit

... Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan onder de voorwaarde dat de ramen in de zijgevels dienen voorzien van ondoorzichtig maar lichtdoorlatend materiaal, dat zichtscherms dienen voorzien te worden langs de terrassen aan de zijkavelgrenzen, met voldoende hoogte om inkijk te vermijden doch met een max. hoogte van 2,5m en dat waar nodig hagen dienen voorzien te worden langs de zijkavelgrenzen om hinder naar aanpalenden toe te verminderen. De plantsoort(en) dienen inheems en standplaatsgeschikt te zijn.

...

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen motiveren de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift tot nietigverklaring was er geen enkele start van de bouwwerken merkbaar op het terrein. Er werden - op het ogenblik van de aanplakking eind maart 2018 - een aantal betonblokken neergezet (die gebruikt worden als ‘tegengewicht’ bij een bouwkraan) ... maar niets wees erop dat de werken spoedig zouden aangevat worden. Er werden geen specifieke voorbereidingen getroffen die een snelle uitvoering van de werken deed vermoeden. Op 2 mei 2018 was er dan ook geen enkele hoogdringendheid voorhanden. ...

...

De verzoekende partijen wijzen ... er wel op dat zij dit verzoekschrift tot nietigverklaring ... ter kennis brachten van de aanvrager van de vergunning ...

... Ondanks voormelde kennisgeving - waarvan mag verondersteld worden dat zij tot enige ‘voorzichtigheid’ aanleiding zou geven - werden eind mei 2018 voorbereidingen getroffen om de bouw van de meergezinswoning aan te vatten.

De situatie is op minder dan een maand tijd dus helemaal veranderd.

...

– De verzoekende partijen maken pas gebruik van deze vordering tot schorsing ... op het ogenblik dat er op het terrein daadwerkelijk gestart wordt met de werken. ...

– De aanvrager van de vergunning was op de hoogte van het precair karakter van de aan haar afgeleverde (voorwaardelijke) stedenbouwkundige vergunning, maar maakt hier blijkbaar abstractie van en neemt het risico om de bouwwerken toch aan te vatten. ...

– De advocaat van de verzoekende partijen schreef de raadsman van de aanvrager van de vergunning aan op het ogenblik dat de bouwwerken daadwerkelijk merkbaar werden op het terrein, met de vraag de verdere intenties van de aanvrager van de vergunning kenbaar te maken ... Uit het stilzwijgen van de tegenpartij besluiten de verzoekende partijen dat de tegenpartij niet de intentie heeft om een uitspraak (ten gronde) van uw Raad af te wachten:

...

– ... Het verwonderde de verzoekende partijen dan ook dat op 25 mei 2018 de bouwkraan op het terrein werd afgeleverd en er een uitzetting van de bouwvolumes gebeurde, er stroken gronden werden afgegraven en vervolgens ook afgevoerd, edm. (zie foto's ...). Sinds dat ogenblik worden er duidelijk waarneembare, concrete gedragingen gesteld ... die wijzen op de daadwerkelijke bouw van de meergezinswoning ...

– De volgende dagen werd de aanzet van de werken verder geconcretiseerd, zoals ook blijkt uit bijgevoegde foto's ... Zelfs op de dag van verzending van dit verzoekschrift (29 mei 2018) werden de werken onverstoord verdergezet ... Het heeft er alle schijn van dat de aanvrager van de vergunning zo snel als mogelijk de bouwwerken wil laten opschieten, zodat de hinderaspecten zich manifesteren aan de verzoekende partijen vooraleer er een onafhankelijk orgaan zich hierover heeft kunnen uitspreken.

...

– De verzoekende partijen zijn wel van oordeel dat - rekening houdend met de gewijzigde omstandigheden tussen begin mei 2018 en eind mei 2018 - een uitspraak in de procedure ten gronde te laat zal komen om hen genoegdoening te kunnen schenken. Het hoeft geen betoog dat het eigengereide handelen van de aanvrager van de vergunning de rechten van de verzoekende partijen ernstig aantast, mocht naderhand blijken dat het bestreden besluit onwettig zou worden bevonden ...

– Dat de verzoekende partijen schade zullen lijden als gevolg van de reeds in uitvoering zijnde werken, mag duidelijk zijn. Dat kan niet worden aanvaard, te meer omdat de situatie niet op korte termijn en eenvoudig omkeerbaar is. Om dit onderdeel van hun vordering te onderbouwen wijzen de verzoekende partijen op de volgende elementen:

- In het administratief beroepschrift ... werd reeds aangegeven welke impact de meergezinswoning zou hebben op de woningen van de verzoekende partijen. Dit werd verduidelijkt aan de hand van een aantal foto's (met indicatie van de bouwhoogte edm.) en aan de hand van een aantal simulaties van de schaduwhinder. Deze stukken bevinden zich in het administratief dossier ... De verzoekende partijen wijzen er daarbij op dat zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ... als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar ... de impact van de meergezinswoning op de aanpalende percelen ongunstig beoordeelde. De verzoekende partijen merken op dat hun standpunten dus reeds op een objectieve manier werden onderschreven.

- De verzoekende partijen voegen ... een aantal foto's en schetsen toe, waaruit blijkt hoe de woningen van de verzoekende partijen zich situeren ten opzichte van de bouwplaats en hoe hun woningen zijn ingericht (aanduiding leefruimtes, edm.) ...

Hoe dan ook, het uitzicht en het rustig woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen wordt door de bouw van de meergezinswoning negatief beïnvloed. De aanvrager van de vergunning zal vruchteloos opwerpen dat er een 'zichtontnemende haag' op de perceelgrens met de rechter aanpalende staat en/of dat er slechts een beperkt aantal vensters in de zijgevel van de woningen van de verzoekende partijen zijn:

° Ten eerste, gaat het om wat klimop tegen een eenvoudig draadwerk. Er kan dus moeilijk gesproken worden van een winterhard, dicht groenscherm dat de impact van de meergezinswoning teniet doet.

° Ten tweede, de kritiek van de verzoekende partijen gaat verder dan de loutere invloed op de vensterramen in de zijgevels van hun woning. De eerste verzoekende partij wees op de diepe inplanting van de carports (met bergingen) en de negatieve impact op haar landschapsbeleving. Zowel de eerste als de tweede verzoekende partij wezen ook op de diepe inplanting van de meergezinswoning zelf, zodat de bouwdiepte verder reikt dan hun eigen

woningen en er op die manier ook inkijk kan worden genomen, bv. in de slaapkamer van de eerste verzoekende partij of in de keuken en living van de tweede verzoekende partij ...

°Ten derde, werden er (onwettige) vergunningsvoorwaarden opgelegd, die zelfs op 'aanbod' van de aanvrager van de vergunning werden ingeschreven in het bestreden besluit ... Dit toont aan dat de aanvrager ... zich toch bewust moet zijn geweest van de impact die het bestreden bouwwerk op de aanpalende percelen heeft ?

...

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

De bewering dat de werken gestart zijn, en dat de vergunninghouder lijkt te willen verder werken, zijn vanzelfsprekend geen voldoende concrete aanduiding van hoogdringendheid ... Deze redenering is immers van toepassing op alle afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen. ...

...”

3.

Tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

2.3. Met de verzoekende partijen wordt vastgesteld dat de werfopstart een normaal tijdsverloop heeft gekend: na de deputatievergunning dd. 15.03.2018 werd de wachttermijn van 35 dagen doorlopen om einde april – begin mei 2018 te starten met de bouwwerken.

De verzoekende partijen bevestigen dat begin mei 2018 er concrete beweging op de werf merkbaar was: plaatsen van betonblokken voor de werfkraan ...

Deze betonblokken waren de eerste concrete aanzet tot werfopstart en -uitvoering einde april - begin mei 2018, zodat de verzoekende partijen toen al de visu gealarmeerd waren dat de vergunde bouwwerken zouden worden aangevat. ...

Het schorsingsberoep werd evenwel pas één maand later (einde mei 2018) ingediend, zodat de verzoekende partijen processueel helemaal niet diligent zijn opgetreden. De verzoekende partijen verkozen om nog een maand te wachten, op een moment dat de werfuitvoering verder geconcretiseerd werd: afgraven en uitzetten bouwterrein. Om deze reden alleen al dient het schorsingsberoep als laattijdig ingesteld te worden afgewezen.

De suggestie van de verzoekende partijen alsof er op 02.05.2018 – datum van indiening van het annulatieverzoek – geen specifieke voorbereidingen op het terrein merkbaar waren, strijdt aldus met de eigen vaststellingen van de verzoekende partijen begin mei 2018.

2.4. Nog aangenomen dat het schorsingsberoep van de verzoekende partijen wél tijdig zou zijn ingesteld, dan nóg tonen de verzoekende partijen niet aan dat de normale annulatieprocedure te laat zou komen ...

- meergezinsproject: geen project dat op relatief korte termijn valt te realiseren;
- geen bewijs van hinder of nadelen n.a.v. de opstart van de werf en de werfvoortgang

De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat de vergunde werken op korte termijn worden voortgezet, laat staan dat de afhandeling van een vernietigingsberoep niet zou kunnen worden afgewacht.

...

2.5. Zelfs ingeval de RvVb in casu zou oordelen dat de annulatieprocedure te laat zou komen, dan nóg slagen de verzoekende partijen er niet in op concrete wijze aan te tonen dat zij persoonlijke nadelige gevolgen zullen ondergaan die door de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet zullen worden voorkomen.

Niet alleen blijven de verzoekende partijen in gebreke om de vermeende schade concreet aan te tonen, bovendien maken de verzoekende partijen evenmin aannemelijk dat de situatie niet op korte termijn omkeerbaar zou zijn.

De verzoekende partijen beseffen het precair karakter van hun bewijslast omtrent vermeende schade en de onomkeerbaarheid ervan ... Immers, in de deputatieprocedure heeft verzoekster tot tussenkomst met foto's en plannen aangetoond dat de verzoekende partijen beiden géén hinder en/of nadelen, laat staan ernstige/abnormale hinder, kunnen lijden door de naderhand thans bestreden deputatievergunning.

...

Geen schaduwhinder ...

Het architectenbureau van de aanvrager werkt een gedetailleerde waarheidsgetrouwe schaduwstudie uit over de vier seizoenen en op alle tijdstippen van de dag: 's morgens 8u – voormiddag 10u – middag 12u – namiddag 14u – namiddag 16u – (voor)avond 18u. ...

Op basis van deze studie is er enkel in de voormiddag in de donkerste wintermaanden wat schaduwslag op de (rechts) aanpalende woning. Cruciaal is de N-Z situering van het bouwperceel t.o.v. de aanpalende woningen: het zuiden en zuidwesten voor de rechts aanpalende woning situeert zich aan de achterzijde – en tuinzijde van de woning. Er is m.a.w. niet de minste schaduwhinder (afname zonlicht) afkomstig van het beoogde bouwproject, a fortiori geen onaanvaardbaar ruimtelijke hinder.

Het is bovendien frappant dat de rechts aanpalende bewoner schaduwhinder claimt, terwijl de linkerzijde van deze woning één klein raampje op verdieping telt, met een op het gelijkvloers een zichtontnemende haag.

...

Geen inijkhinder (schending privacy) ...

De beide zijgevels van het beoogde project bevatten slechts enkele ramen met een zeer beperkt (uit)zicht op de aanpalende percelen. ...

Om elke mogelijke (maar betwiste) inijkhinder en privacyschending te ondervangen, is de aanvrager bereid om de ramen in de beide zijgevels licht- maar niet zichtdoorlatend te concipiëren. Dit kan als stedenbouwkundige voorwaarde in de vergunning worden opgelegd. De beperkte terrasuitbouw op verdieping achteraan het nieuwbouwproject – op tweede verdieping teruggetrokken tov de perceelsgrenzen en op derde verdieping geen ramen – wordt met zichtscherm visueel afgeschermd tov de linker- en rechter woningen. Dit was al in de CBS-vergunning als stedenbouwkundige voorwaarde opgelegd.

...

Ook de bestreden beslissing zelf motiveert dat er van abnormale inijk, gebrek aan (uit)zicht en schending van de privacy geen sprake is, temeer elke mogelijke privacyhinder helemaal uitgesloten wordt door de oplegging van vergunningsvoorwaarden ...

Tot slot zijn de zogenaamd onwettige vergunningsvoorwaarden door de verwerende partij net opgelegd om elke mogelijke hinder en/of nadelen voor de verzoekende partijen helemaal (dit is bijkomend) te voorkomen.

2.6. Verzoekster tot tussenkomst wenst nog te benadrukken dat zij helemaal niet lichtzinnig tot de uitvoering van de vergunde bouwwerken is overgegaan.

De bestreden beslissing is correct en behoorlijk gemotiveerd, met oplegging van rechtsgeldige vergunningsvoorwaarden: cfr. infra met betrekking tot de bespreking van de middelen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een

uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Tussenkomen de partij stelt dat verzoekende partijen niet diligent hebben gehandeld, door op 2 mei 2018 enkel een vordering tot vernietiging in te stellen, hoewel alsdan op het bouwterrein reeds duidelijk merkbaar was dat de bouwwerken daadwerkelijk zouden aanvangen, inzonderheid gelet op het plaatsen van betonblokken voor een werfkraan. Zij menen dat voorliggende vordering, die pas werd ingeleid op 29 mei 2018, op een ogenblik dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verder werd geconcretiseerd door het afgraven en uitzetten van het bouwterrein, laattijdig is ingesteld.

Verzoekende partijen kunnen overeenkomstig artikel 40, §1 DBRC-decreet (na het inleiden van het vernietigingsberoep) op ieder ogenblik de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen. Zoals gesteld in de parlementaire voorbereiding van het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (*Parl.St. VI.Parl. 2013-14, nr. 2383/1, p. 102*), kadert de “*schorsing op elk moment in het geding*” als “*(nieuwe) rechtstechniek*” in “*een oplossingsgerichte rechtsbedeling*”. Gelet op de voorliggende stukken kan verzoekende partijen niet worden verweten dat zij op het ogenblik dat er op het bouwterrein enkel een aantal betonblokken voor een werfkraan werden geplaatst niet onmiddellijk (samen met hun verzoek tot vernietiging) zijn overgegaan tot het inleiden van voorliggende vordering, maar hiermee hebben gewacht totdat er middels het afgraven en uitzetten van het bouwterrein daadwerkelijk met de bouwwerken werd gestart. Dit geldt des te meer gezien het gelet op het stilzwijgen van tussenkomen de partij inzake haar intenties niet kon worden uitgesloten dat zij alsnog de uitkomst van de procedure tot vernietiging zou afwachten. De proceshouding van verzoekende partijen is dan ook niet van aard om voorliggende vordering te verwerpen.

3.

De bestreden beslissing beoogt de nieuwbouw van een meergezinswoning met een breedte van 29m, een diepte van 15m, een kroonlijsthoogte van 6,3 m en een nokhoogte van 14,27 m. De nieuwbouw wordt dieper ingeplant dan de aanpalende woningen links en rechts van verzoekende partijen, op een afstand van respectievelijk 3m en 3,63m van de zijperceelgrenzen. Aan de achtergevel van de meergezinswoning worden op de eerste en tweede verdieping terrassen voorzien, die ook uitkijken op de zijperceelgrenzen en de percelen van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen stellen dat zij “*schade zullen lijden als gevolg van de reeds in uitvoering zijnde werken*”. Zij wijzen daarbij in het bijzonder op de impact van de meergezinswoning op hun woningen wat betreft schaduwhinder, uitzicht en inkijk. Ter ondersteuning hiervan wijzen zij in eerste instantie op de uiteenzetting in hun administratief beroepsschrift aan de hand van “*foto’s (met indicatie van de bouwhoogte edm.) en een aantal simulaties van de schaduwhinder*”, zoals

opgenomen in het administratief dossier, waarbij zij benadrukken *“dat zowel de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de impact van de meergezinswoning op de aanpalende percelen ongunstig beoordeelde”* en *“hun standpunten dus reeds op een objectieve manier werden onderschreven”*. Zij wijzen tevens op de aan hun verzoekschrift gevoegde *“foto’s en schetsen, waaruit blijkt hoe hun woningen zich situeren ten opzichte van de bouwplaats en hoe hun woningen zijn ingericht (aanduiding leefruimtes, edm.)”*, en waaruit blijkt dat hun *“uitzicht en rustig woon- en leefklimaat door de bouw van de meergezinswoning negatief wordt beïnvloed”*.

De percelen van verzoekende partijen met woning en tuin palen rechtstreeks aan het vooralsnog braakliggend bouwterrein. De woning van eerste verzoekende partij, die links paalt aan de nieuwbouw, bestaat uit twee bouwlagen onder hellend dak met een nokhoogte van 11 m, terwijl de woning van tweede verzoekende partij, die rechts paalt aan de nieuwbouw, bestaat uit één bouwlaag onder hellend dak met een nokhoogte van 7 m. Beide woningen hebben zowel op het gelijkvloers als op de verdieping ramen in de zijgevel die uitkijken op de meergezinswoning.

Verzoekende partijen maken aan de hand van hun uiteenzetting en stukken, inzonderheid de foto’s en situatieschetsen, afdoende aannemelijk dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op het gabarit en de inplanting van de beoogde meergezinswoning en de terrassen aan de achtergevels, nefast zal zijn voor hun woonklimaat. Overigens wees ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar reeds *“op hinder zoals inkijk, vermindering van de tuinbeleving en de leefkwaliteit binnen de woningen”*, op basis waarvan hij besloot dat *“de meerdiepte, vnl. t.o.v. de aanpalende rechts ruimtelijk onaanvaardbaar is en het voorziene bouwvolume, in het bijzonder de bouwhoogte, niet past binnen de bestaande context”*. De vaststelling dat er in de bestreden beslissing meerdere voorwaarden worden opgelegd om de door verzoekende partijen aangevoerde hinder, inzonderheid privacyhinder wegens inkijk, te remediëren, en de aanvraag op die manier te conformeren aan de goede ruimtelijke ordening, doet geen afbreuk aan voormeld oordeel, temeer de wettigheid van deze voorwaarden door verzoekende partijen terecht (zie verder: tweede middel) wordt betwist.

4.

Verzoekende partijen maken eveneens voldoende aannemelijk dat het resultaat van de procedure ten gronde in de gegeven omstandigheden, inzonderheid het voorwerp van de aanvraag, niet kan worden afgewacht. Gelet op de foto’s van verzoekende partijen waaruit blijkt dat de grondwerken eind mei 2018 effectief zijn gestart, hetgeen door tussenkomende partij niet wordt betwist, kan redelijkerwijze worden aangenomen dat op korte termijn (minstens) de ruwbouw van de nieuwe meergezinswoning kan worden uitgevoerd, temeer tussenkomende partij zowel voor als terloops voorliggende procedure niet ontkende dat zij het resultaat van de behandeling van de vernietigingsprocedure niet zal afwachten. Gelet op de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, zal deze procedure op dat ogenblik nog niet zijn beëindigd. In tussentijd zullen verzoekende partijen wel reeds (kunnen) worden geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, inzonderheid de schaduw- en zichthinder, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld.

5.

Gelet op voormelde overwegingen is er dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren de schending aan van de artikelen 4.2.19, §1 en 4.3.1, §1, leden en 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids-, het rechtszekerheids- en het redelijkheidsbeginsel. Zij lichten het middel toe als volgt:

“ ...

doordat de deputatie een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning verleent ...

terwijl de deputatie de stedenbouwkundige vergunning dus slechts afleverde onder de vergunningsvoorwaarde dat de ramen in de zijgevels ondoorzichtig worden gemaakt, dat er zichtschermen worden voorzien langs de terrassen aan de zijkavelgrenzen en dat er eventueel ook nog hagen moeten geplant worden; dat deze (bijkomend) opgelegde voorwaarden de aanvraag aanvaardbaar moeten maken voor de vergunningverlenende overheid;

en terwijl het opleggen van vergunningsvoorwaarden er niet toe mag leiden dat een aanvraag die in principe geweigerd diende te worden, toch aanvaardbaar wordt gemaakt;

en terwijl in casu moet worden vastgesteld dat de aanvraag pas verenigbaar kan worden geacht met de goede ruimtelijke ordening, wanneer de vergunningsvoorwaarden worden gerealiseerd (zoals mag blijken uit de historiek van het dossier en in het bijzonder de verschillende ongunstige standpunten over de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening);

en terwijl artikel 4.2.19. §1 VCRO voorschrijft dat voorwaarden voldoende precies moeten zijn, dat ze in een redelijke verhouding tot de vergunde handelingen staan en dat zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager en dat ze niet afhankelijk mogen zijn van een bijkomende beoordeling door de overheid;

...

en terwijl het rechtszekerheidsbeginsel inhoudt dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de rechtszoekende in staat is om op voorhand de gevolgen van zijn handelen naar redelijkheid in te schatten;

en terwijl ... de geciteerde vergunningsvoorwaarden werden geformuleerd om de aanvraag aanvaardbaar te maken - met name in een poging om tegemoet te komen aan de bezwaren van de verzoekende partijen -, dat de vergunningsvoorwaarden niet voldoende precies werden geformuleerd en dus een zekere appreciatiemarge laten aan de begunstigde van de stedenbouwkundige vergunning om ze naar eigen goeddunken in te vullen (zonder dat hierop enige controle mogelijk is); dat het niet duidelijk is hoe hoog de zichtschermen zullen zijn, of het vereist is dat ze al dan niet ondoorzichtig worden uitgevoerd, of er hagen moeten aangeplant worden, waar dat dan precies zou moeten gebeuren, of de hagen winterhard moeten zijn of niet, enz.

...

Toelichting ...

...

De verzoekende partijen kunnen enkel vaststellen dat de deputatie oordeelde dat de aanvraag slechts aanvaardbaar wordt als deze vergunningsvoorwaarden worden opgelegd (en gerespecteerd). Nochtans mag het opleggen van vergunningsvoorwaarden er ... niet toe leiden dat een aanvraag die in principe geweigerd diende te worden, toch aanvaardbaar wordt gemaakt.

Bovendien kan niet op een geloofwaardige manier worden tegengesproken dat het onduidelijk is wat de precieze modaliteiten van de zichtschermen zijn (ondoorzichtig? 1,50 meter of 1,80 meter? etc.). Ook over de aanplant van de hagen heerst ontegensprekelijk veel onduidelijkheid (waar nodig? hoe te bepalen? hinder verminderen, wanneer is dat voldoende? winterhard? hoogte bij aanplant? wanneer aanplant? etc.).

Het komt er dus op neer dat de begunstigde van de betwiste vergunning naar eigen inzichten zichtschermen kan plaatsen en eventueel ook hagen kan aanplanten, dit zonder garantie dat zo op een afdoende manier wordt tegemoetgekomen aan de hinderaspecten die in het advies van de PSA leiden tot een ongunstige beoordeling. Het is dus allerm minst zeker dat de vergunningsvoorwaarden in staat zijn de opgeworpen hinderaspecten te remediëren. Dat is niet ernstig.

...”

2.

Verwerende partij stelt het volgende:

“ ...

Uw Raad zal willen oordelen of er mogelijk sprake is van ernstige middelen.

...”

3.

Tussenkomen de partij betwist de ernst van het middel als volgt:

“ ...

2.3. De door de verwerende partij opgelegde vergunningsvoorwaarden zijn voldoende precies

...

Over de plaats waar deze vergunningsvoorwaarden moeten worden gerealiseerd bestaat niet de minste twijfel.

Evenmin kan worden getwijfeld over het “materiaal”: ramen, zichtscheren en plantensoort.

Het normdoel van deze vergunningsvoorwaarden is overduidelijk en in casu ook voldoende precies ingevuld: elke mogelijke vorm van hinder en/of nadelen t.o.v. de aanpalende eigenaars vermijden: inkijk, schending privacy, (uit)zicht.

De verzoekende partijen vragen zich ... af of de zichtschermen ondoorzichtig worden uitgevoerd, terwijl de voorwaarde juist is opgelegd om te vermijden dat zicht wordt genomen op de aanpalende percelen. Wat het verschil is tussen een zichtscheren en het ondoorzichtig karakter ervan is verzoekster tot tussenkomst onduidelijk ...

Hetzelfde geldt voor de haagaanplant: langs de zijkavelgrenzen om hinder naar aanpalenden toe te verminderen, aan te planten in inheemse plantensoort en standplaats geschikt. In welke mate verzoekster tot tussenkomst als vergunninghouder hierin naar eigen goeddunken kan interpreteren, is opnieuw een raadsel: de haagaanplant is (louter) bedoeld om elke mogelijke (kijk)hinder voor de aanpalende percelen te ondervangen.

2.4. Verzoekster tot tussenkomst stelt in elk geval vast dat de verzoekende partijen niet concreet aangeven of en in welke mate de vergunningsvoorwaarden niet in redelijke verhouding staan tot het vergunde project. Schending van het redelijkheidsbeginsel ligt meteen niet voor.

2.5. Verzoekster tot tussenkomst benadrukt dat de verzoekende partijen géén (abnormale) hinder en/of nadelen aannemelijk maken, zodat de in de bestreden beslissing opgelegde vergunningsvoorwaarden bijkomend zijn opgelegd om mogelijke privacy-hinder totaal

(helemaal) uit te sluiten, zodat de opgelegde vergunningsvoorwaarden de bestreden beslissing op zichzelf niet rechts(on)geldig maken.

De bestreden beslissing motiveert namelijk uitdrukkelijk, zonder daarin door de verzoekende partijen te worden tegengesproken: "Via passende voorwaarden wordt de beperkt mogelijke privacyhinder helemaal uitgesloten, zodat er zich op dit punt evenmin nog langer problemen stellen."

Een veronderstelde onwettigheid van de opgelegde vergunningsvoorwaarden impliceert aldus dat de vergunningsbeslissing rechtsgeldig blijft, zodat de schorsingsvordering zelfs dan niet kan worden ingewilligd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen betwisten de voorwaarden in de bestreden beslissing *"dat zichtschermen dienen voorzien te worden langs de terrassen aan de zijkavelgrenzen, met voldoende hoogte om inkijk te vermijden doch met een max. hoogte van 2,5m en dat waar nodig hagen dienen voorzien te worden langs de zijkavelgrenzen om hinder naar aanpalenden toe te verminderen"*. Zij stellen onder meer dat deze voorwaarden niet voldoende precies zijn overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO, waardoor er geen zekerheid bestaat dat de door hen aangevoerde hinderaspecten, als relevant aandachtspunt bij de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, afdoende worden geremedieerd, en de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 4.2.19, §1 VCRO, dat ressorteert onder de titel *"bepalingen, aan alle vergunningen gemeen"*, luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

"§1. ... kan het vergunningverlenend bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden.

Voorwaarden zijn voldoende precies. Zij zijn redelijk in verhouding tot de vergunde handelingen.

Zij kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

...

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid (VI. P., *Parl. St.*, 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372 e.v.) wordt terzake het volgende overwogen:

"...

372. Huidig artikel ... stipuleert ... dat aan een vergunning voorwaarden kunnen worden gekoppeld.

Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.

...

374. Er wordt eerst en vooral verduidelijkt dat voorwaarden voldoende precies dienen te zijn. Voorwaarden mogen niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager van de vergunning toelaten de aanvraag naar goeddunken aan te passen, en kunnen geen beoordelingsruimte laten aan

de begunstigde van de vergunning. Zij mogen ook aan de overheid geen beoordelingsruimte laten. ...

375. Er wordt ook bevestigd dat voorwaarden proportioneel moeten zijn; zij moeten in verhouding blijven staan tot het voorwerp van de aanvraag en mogen de economie van het geplande project niet in gevaar brengen.

...

Het proportionaliteitsbeginsel houdt tevens in dat de voorwaarden het aangevraagde niet substantieel kunnen wijzigen of beperken. Indien de vergunning slechts kan worden verleend mits het doorvoeren van essentiële wijzigingen aan de plannen, zal de vergunning moeten worden geweigerd, desgevallend met opgave van de punten die bij een nieuwe aanvraag moeten worden aangepast.

Het is ten slotte evident dat vergunningsvoorwaarden slechts kunnen handelen over bijkomende of bijkomstige gegevens. In dat licht werd door de Raad van State bvb. niet aanvaard dat de overheid de voorwaarde stelde dat het architecturale concept van belangrijke gedeelten van een belangrijk museumcomplex volledig zou worden herwerkt.

...”

Voormeld artikel 4.2.19, §1 VCRO inzake de criteria waaraan elke vergunningsvoorwaarde dient te voldoen, moet worden samen gelezen met artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, die ressorteren onder de titel “beoordelingsgronden”, en (in de toepasselijke versie) nog het volgende bepalen inzake (de proportionaliteit van) vergunningsvoorwaarden:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met: ...

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ... kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met ... de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. ...

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk ...

...”

Zoals blijkt uit geciteerd artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO, beoogt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de ingediende plannen, om een onverenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Die finaliteit wordt in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid als volgt verwoord: “Door het opleggen van een voorwaarde geeft het vergunningverlenende bestuursorgaan te kennen dat zonder deze voorwaarde het aangevraagde niet vergunbaar is.” (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 116, nr. 372, lid 2). Het enkele feit dat een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning te (kunnen) verlenen volstaat derhalve niet om te besluiten dat de planaanpassing de grenzen van artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO te buiten gaat, gezien dergelijke voorwaarde net bedoeld is om een niet-vergunbare aanvraag toch vergunbaar te maken.

Vermits artikel 4.3.1, §1, lid 2 VCRO een uitzondering vormt op het principe (in artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° VCRO) dat een vergunningsaanvraag moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening (of met de stedenbouwkundige voorschriften), dient dit artikel restrictief te worden geïnterpreteerd en toegepast. Deze vaststelling vindt steun in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het

ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, waarin onder de titel *“Uitzonderingsregeling: het opleggen van voorwaarden”* wordt overwogen dat *“indien het aangevraagde in beginsel geweigerd moet worden ... kan uitzonderlijk toch een vergunning worden verleend indien de regelmatigheid of de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening kan worden gewaarborgd door middel van het opleggen van een voorwaarde”* (VI. P., Parl. St., 2008-09, 2011/1, p. 128, nr. 409, lid 1).

3.

Verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing met betrekking tot de toets van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening dat *“de aanvrager terecht stelt dat er geen (abnormale) inkijk is noch verstoring van de privacy voor de aanpalenden”*, en dat *“het college van burgemeester en schepenen ook een voorwaarde oplegde in verband met de privacy”*, die *“dient hernomen”*. Voorts wordt in dit kader overwogen dat *“de beperkt mogelijke privacyhinder via passende voorwaarden helemaal wordt uitgesloten, zodat er zich op dit punt evenmin nog langer problemen stellen”*. Tenslotte worden in functie van het remediëren van mogelijke inkijk- en privacyhinder meerdere voorwaarden opgelegd.

Uit de bestreden beslissing blijkt op het eerste gezicht dat verwerende partij de bestreden vergunning koppelt aan de naleving van meerdere voorwaarden, teneinde de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het relevante aandachtspunt inzake inkijk- en privacyhinder in hoofde van verzoekende partijen. Dit impliceert dat verwerende partij oordeelt dat de aanvraag zonder de betreffende voorwaarden in beginsel niet voor vergunning in aanmerking komt wegens onverenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. In zoverre zou worden geoordeeld dat deze voorwaarden onregelmatig zijn wegens strijdigheid met artikel 4.2.19, §1 en/of artikel 4.3.1, §1, leden 2 en 3 VCRO, komt op het eerste gezicht ook de regelmatigheid van de bestreden beslissing in het gedrang.

4.

Verzoekende partijen wijzen vooreerst op de onduidelijkheid van de voorwaarde *“dat zichtschermen dienen voorzien te worden langs de terrassen aan de zijkavelgrenzen, met voldoende hoogte om inkijk te vermijden doch met een max. hoogte van 2,5m”*. Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier, kan deze voorwaarde op het eerste gezicht redelijkerwijze niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Er wordt daarbij met name niet vermeld wat door verwerende partij wordt beschouwd als *“voldoende hoogte om inkijk te vermijden”*. Het blijkt niet welke inkijk zij daarmee wenst te voorkomen, terwijl er vanop de terrassen zowel zicht kan worden genomen richting de woningen van verzoekende partijen als richting hun tuin.

Verzoekende partijen wijzen tevens op de onduidelijkheid van de voorwaarde *“dat waar nodig hagen dienen voorzien te worden langs de zijkavelgrenzen om hinder naar aanpalenden toe te verminderen”*, waarbij *“de plantsoort(en) inheems en standplaatsgeschikt dienen te zijn”*. Gelet op de concrete omstandigheden van het dossier kan ook deze voorwaarde op het eerste gezicht redelijkerwijze niet worden beschouwd als voldoende precies in de zin van artikel 4.2.19, §1 VCRO. Er wordt daarbij met name niet vermeld wat door verwerende partij wordt beschouwd als te verminderen *“hinder naar de aanpalenden”*, waardoor evenmin kan worden ‘afgeleid’ waar de aanplant van een haag langs de zijkavelgrenzen volgens verwerende partij noodzakelijk is en welke inheemse en standplaatsgeschikte haagplant daarbij is aangewezen (zoals de soort, de leeftijd en de breedte).

Gelet op de onduidelijkheid van voormelde twee betwiste voorwaarden, laten zij op het eerste gezicht een niet toegestane appreciatiemarge aan tussenkomende partij omtrent de wijze waarop de volgens verwerende partij in functie van het verzekeren van de goede ruimtelijke ordening

noodzakelijke zichtschermen en hagen dienen te worden geconcipeerd. Hierdoor bestaat er op het eerste gezicht geen garantie dat de betreffende voorwaarden effectief zullen zijn in het licht van hun beoogde doel om de aanvraag, met aandacht voor de door verzoekende partijen aangevoerde (en door verwerende partij onderschreven) hinderaspecten, alsnog te conformeren aan de goede ruimtelijke ordening (in het bijzonder door via zichtschermen '*inkijk te vermijden*' en via hagen '*hinder te verminderen*' ten opzichte van de aanpalende percelen van verzoekende partijen). Gelet op het verschil in gabarit tussen de beoogde meergezinswoning met terrassen achteraan en de aanpalende woningen van verzoekende partijen, evenals de diepere inplanting van de meergezinswoning ten opzichte van deze woningen, op relatief korte afstand van de zijperceelgrenzen, dienden de door verwerende partij noodzakelijk geachte voorwaarden voldoende precies en gedetailleerd te worden omschreven. Dit geldt op het eerste gezicht des te meer in het licht van de argumentatie van verzoekende partijen in hun beroepschrift en de ongunstige beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder omwille van de hinderaspecten "*zoals inkijk, vermindering van de tuinbeleving en de leefkwaliteit binnen de woningen*".

5.

Op basis van voormelde overwegingen blijkt dat de betwiste voorwaarden houdende het plaatsen van zichtschermen langs de terrassen aan de zijkavelgrenzen en het voorzien van hagen op het eerste gezicht redelijkerwijze niet voldoende precies zijn, zoals vereist door artikel 4.2.19, §1 VCRO. Hierdoor bestaat er geen zekerheid dat de door verzoekende partijen aangevoerde en door verwerende partij onderschreven hinderaspecten afdoende worden geremedieerd, en dat de decretaal vereiste overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening effectief wordt gewaarborgd.

Het middel is ernstig.

VII. KOSTEN EN RECHTSPLEGINGSVERGOEDING

1.

De uitspraak over de kosten wordt in beginsel uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

2.

In zoverre tussenkomende partij in de procedure tot schorsing vraagt om "*verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten verbonden aan deze vordering tot schorsing, begroot op het rolrecht tot tussenkomt in de schorsingsprocedure en 700 euro basisbedrag rechtsplegingsvergoeding*", dient haar vordering te worden verworpen. De Raad legt overeenkomstig artikel 33, lid 1 DBRC-decreet "*in zijn arrest het geheel of een deel van de kosten*", waaronder het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding, "*ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt*", terwijl artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet uitdrukkelijk bepaalt dat "*de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten*".

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Daphné MATTON is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 15 maart 2018, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met negen woongelegenheden en negen carports op de percelen gelegen te Nederbrakel, deelgemeente van 9660 Brakel, Herreweg 35, 37, 39, 45, 47, 49 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 530C, 531E, 531H, 533D, 534E, 535G, wordt geschorst.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro uit hoofde van de rolrechten, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 december 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE