

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0642
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0084-SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Steven VAN MIERLO2. de heer Herman NOUWEN3. de heer Karel NOUWEN4. de heer Gerrit NOUWEN <p>vertegenwoordigd door advocaat Geertrui DE GROOTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Jaarbeurslaan 19/31</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van LIMBURG</p> <p>vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOCHOLT2. de gemeente BOCHOLT, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bocholt van 22 maart 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan bvba BEN GOYENS (hierna: de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van een gebouw en het bouwen van vier pleinwoningen op een perceel gelegen te 3950 Bocholt, Matthijsplein 5, 7, 9 en 11, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 507T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 15 januari 2019.

Advocaat Geertrui DE GROOTE voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de tussenkomende partijen

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.

Op een voor de Raad ongekende datum dient de aanvrager bij de eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van een gebouw en bouwen van 4 pleinwoningen” op een perceel gelegen te 3950 Bocholt, Matthijsplein 5, Matthijsplein 7, Matthijsplein 9 en Matthijsplein 11.

Na een vergunningsbeslissing van de eerste tussenkomende partij van 14 april 2016, weigert de verwerende partij de aanvraag in administratief beroep op 25 augustus 2016.

2.

Voor een tweede aanvraag met hetzelfde voorwerp wordt door de eerste tussenkomende partij bij beslissing van 16 februari 2017 een vergunning verleend.

In administratief beroep weigert de verwerende partij op 29 juni 2017 de stedenbouwkundige vergunning omwille van de afwezigheid van een regelmatige toegang van het terrein tot een openbare weg en de onverenigbaarheid met de voorschriften van het BPA Dorpskom wat betreft het aantal bouwlagen.

3.

Na aanpassingen aan het ontwerp dient de aanvrager op 22 november 2017 een nieuwe aanvraag in bij de eerste tussenkomende partij. Deze aanvraag maakt het voorwerp uit van voorliggende procedure.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Dorpskom’, goedgekeurd op 8 februari 2008, in een zone voor wonen – gemengde bestemming.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 december 2017 tot en met 12 januari 2018, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 februari 2018

De eerste tussenkomende partij verleent op 22 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Zij beslist:

“ ...

Overwegende dat het goed gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg BPA 'Dorpskom', meer bepaald in de zone voor wonen – gemengde bestemming;

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling;

Overwegende dat de aanvraag hiermee niet in overeenstemming is;

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Overwegende dat een afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Dorpskom' wordt aangevraagd omwille van:

- de gevraagde nokhoogte is hoger dan 3m;
- afwijking van het gabarit van de dakhelling;

...

Watertoets

Overwegende dat voor het betrokken project de watertoets werd uitgevoerd volgens de richtlijnen van het uitvoeringsbesluit van 20 juli 2006; de resultaten worden als bijlage toegevoegd;

Overwegende dat daaruit een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening wordt nageleefd; dat het ontwerp voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een volume van 15.000 liter en een extra infiltratieput van 6.000 liter en dat onder deze voorwaarden het ontwerp verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid;

...

Het openbaar onderzoek

Overwegende dat de aanvraag valt onder de bouwaanvragen, die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 05 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.

Overwegende dat de voorgeschreven procedure werd gevolgd;

Het openbaar onderzoek werd gevoerd van 14 december 2017 tot 12 januari 2018, er werden 3 bezwaarschriften ingediend. Er wordt het volgende aangehaald:

- de aanvraag niet voldoet aan de bestemming zoals gesteld in het BPA 'Dorpskom';
- dat artikels 1.0, 1.5, 1.10, 1.11, 1.13 en 12 van de stedenbouwkundige voorschriften 'BPA Dorpskom' niet gerespecteerd worden;
- dat de aanvraag voorzien is langs een niet uitgeruste weg;
- dat het aantal bouwlagen niet overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften;
- toekomstige verbouwingen van de woningen Kerkplein 4 en 5 worden onmogelijk gemaakt;
- er wordt een standpunt gevraagd omtrent de doorsteek aangeduid op het BPA Dorpskom;

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften volgend standpunt in: de bezwaren worden als ontvankelijk en ongegrond verklaard;

Historiek

- SV 2012/00024: bestemmingswijziging naar café – geweigerd op 22 februari 2012
- SV 2015/00238: afbraak van een gebouw en de bouw van 4 pleinwoningen – vergund met voorwaarden op 14 april 2016 – weigering na beroep bij de bestendige deputatie op 25 augustus 2016

– SV 2016/00218: de afbraak van een gebouw en bouw van 4 pleinwoningen – vergund met voorwaarden op 16 februari 2017 – weigering na beroep bij de bestendige deputatie op 29 juni 2017

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag de afbraak van een gebouw en bouwen van 4 pleinwoningen betreft; gelegen in BPA 'Dorpskom';

Overwegende dat de aanvraag gelegen is in het centrum van Bocholt; dat de woningen gericht zijn naar het recent ontwikkelde plein in kader van RUP 'De Winning' met parkeergelegenheid en groen bij de scholenomgeving en handelszaken in de omgeving; dat aan de achterzijde het perceel grenst aan de tuinzone van de woningen die aan het Kerkplein gelegen zijn;

Overwegende dat de woningen langs het Kerkplein bestaan uit 2 bouwlagen van ongeveer 6 meter en een zadeldak; dat de appartementen met handel op het gelijkvloers langs de Kaulillerweg ook een hoogte van ca. 6 meter hebben met enkele uitsprongen tot ca. 9 meter; dat de nokhoogte van deze bebouwing ca. 12 meter is;

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving vooral oudere woningen en handelspanden (bestaande uit twee en drie bouwlagen) in gesloten bebouwing gelegen zijn;

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag de afbraak van de bestaande bebouwing en het bouwen van 4 pleinwoningen betreft; dat het gaat over 4 gesloten, grondgebonden woningen in moderne architectuur, gericht op het recent ontwikkelde plein; dat elke woning wordt voorzien van een carport en dat voor elke woning buitenruimte voorzien wordt in vorm van een patio aan de achterzijde een terras aan de voorzijde van de woning; dat deze terrassen op verdieping uitkijk hebben op het Matthijsplein; dat aan de achterzijde gewerkt wordt met rechthoekige raampartijen op een hoogte van 1m65 waardoor de privacy van de omwonenden gerespecteerd wordt;

Overwegende dat door het voorgestelde project de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein verbeterd wordt doordat de bestaande bebouwing afgebroken wordt waardoor er geen achtergebouwen ontstaan maar eerder een afbouw van het plan waardoor de belevingswaarde stijgt;

Het nieuwe volume past harmonisch in de omgeving en de aansluitingen tussen de panden worden op een esthetisch verantwoorde wijze voorzien; dat op basis van de bestaande bebouwing langs het Kerkplein en de Kaulillerweg het gevraagde zorgt voor een mooie afbouw;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 1.0 en 1.5 (nokhoogte, bouwhoogte, gabarit en dakhelling); dat hiervoor een openbaar onderzoek werd gehouden; dat art. 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening afwijkingen toelaat op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA met uitzondering van maximum v/t, bestemming en aantal bouwlagen;

Overwegende dat in de bezwaren gesteld wordt dat de aanvraag in strijd is met art. 1.0 van het BPA dat onder meer voorschrijft dat bij de inplanting van het hoofdgebouw zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur en gestreefd wordt naar het behoud en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein, van de omliggende percelen en van het eigen perceel. De aanvraag houdt voldoende rekening met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur, zoals ook ingeschreven in het BPA. Het Matthijsplein werd reeds aangepast om de toegang tot de garages in het aangevraagde project mogelijk te maken.

Daarenboven voorziet de aanvraag in parkeermogelijkheden op eigen terrein, conform de voorschriften van art. 1.0 van het BPA. De parkeervoorzieningen zijn geïntegreerd in het hoofdvolume, wat ook voorgeschreven is voor eengezinswoningen. De aanvraag voorziet niet in bezoekersparkeren, dit is evenmin verplicht conform het BPA. Een carport per woning is voldoende.

Overwegende dat wat betreft de bestemming gesteld kan worden dat de aanvraag gelegen is binnen de zone voor wonen - gemengde bestemmingen conform het BPA 'Dorpskom'; dat luidens art. 1.5 van het BPA de hoofdbestemming wonen is al dan niet in relatie met de bebouwing langs het Kerkplein (geen verplichting) of voor economische nevenactiviteiten zoals omschreven in art. 12 in functie van de voorliggende hoofdbouw langs het Kerkplein; dat een alleenstaande bebouwing langs het Matthijsplein dus ook mogelijk is; dat de aanvraag in overeenstemming is met de conform art. 1.5 van het BPA toegelaten hoofdbestemming wonen.

Overwegende dat in de bezwaren gesteld wordt dat de aanvraag in strijd is met art. 12 van het BPA 'Dorpskom'. Evenwel is het voorwerp van de aanvraag niet gelegen binnen de zone voor tuinen met economische nevenactiviteiten. De verwijzing naar art. 12 in art. 1.5 is enkel bedoeld voor de omschrijving van de mogelijke bestemmingen, doch betekent niet dat art. 12 van toepassing wordt op de aanvraag. De woonfunctie als hoofdbestemming conform de bepalingen van art. 1.5 blijft mogelijk.

Overwegende dat er gesteld wordt dat er 2 bouwlagen gebouwd worden en dat dit in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van art. 1.5 het BPA; dat er slechts één bouwlaag is en dat de zogenaamde 2de bouwlaag zich bevindt binnen het gabarit van het hellend dak; dat hier enkel slaapvertrekken en een badkamer voorzien wordt;

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het BPA 'Dorpskom' en met name binnen de strook 'zone voor wonen – gemengde bestemming' van art. 1.5 van het BPA. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het BPA behalve wat de maximaal toegelaten nokhoogte van 3 meter boven de dakrand betreft. De aanvraag voorziet in een maximale nokhoogte van 5,4 meter in plaats van 3 meter. Op deze bepaling kan evenwel een afwijking worden toegekend. Het betreft een beperkte afwijking, er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, en de afwijking vormt geen uitgesloten afwijking conform art. 4.4.1 §1 VCRO.

Overwegende dat de voorgeschreven bouwhoogte beperkt wordt tot 3m met een nokhoogte van 3m hierboven; dat de achtergevel bestaat uit 1 bouwlaag van 3,10m met 2 uitsprongen naar 4,60m; dat de voorgevel een bouwhoogte van 3,80m als borstwering van de terrasoppervlakte in het dakvolume met 3 raampartijen in het dakvolume met een hoogte van 5,85m; dat de nokhoogte 8,50m bedraagt; dat de huidige nokhoogte bij benadering 6,5m bedraagt; dat het op basis van de huidige situatie dus geoordeeld kan worden dat de impact hiervan beperkt is waardoor deze afwijking aanvaardbaar is;

De afwijking is noodzakelijk om een kwalitatieve invulling van de strook 'zone voor wonen – gemengde bestemming' met een woonfunctie conform de huidige kwaliteitseisen te kunnen bewerkstelligen;

Overwegende dat door de afwijking in het dakvolume voldoende ruimte is om de slaapvertrekken en een sanitaire te ruimte voorzien, zoals voorgeschreven in het BPA;

Overwegende dat het gedeelte dat buiten het gabarit valt minimaal is; dat dit niet gaat over een functionele ruimte waardoor deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat er in de bezwaren gesteld wordt dat het perceel niet gelegen is aan een openbare weg; dat op basis van het rooilijnplan wat goedgekeurd werd op de gemeenteraad

van 26 maart 2015 duidelijk weergegeven wordt waar het openbaar domein start; dat de rest van het plein een openbaar karakter heeft;

Overwegende dat de nodige aanpassingen van het openbaar domein in een 1ste fase van de werken reeds werden uitgevoerd; dat een toegang gemaakt werd waardoor het perceel bereikbaar is en tevens gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg; dat het plan van de werken aan deze vergunning gevoegd wordt; dat de volgende fase uitgevoerd zal worden na finalisatie van de bouwwerken om optimale aansluiting aan het project te garanderen en beschadiging aan het openbaar domein te voorkomen;

Overwegende dat op basis van het voorliggend ontwerp geoordeeld kan worden dat de basisprincipes van het BPA gerespecteerd worden en dat het voorgestelde in verhouding staat tot de grootte van het perceel; dat op basis hiervan geoordeeld kan worden dat het voorgestelde aanvaardbaar is;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het naleven van voorwaarden.

BESLUIT:

GUNSTIG ONDER VOORWAARDEN voor de afbraak van een gebouw en bouwen van 4 pleinwoningen

- Het is verplicht om correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen.*

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en motiveert haar beslissing als volgt.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 MAART 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af voor de afbraak van een gebouw en bouwen van 4 pleinwoningen aan Ben Goyens, Koning Albertlaan 15 te 3680 Maaseik, de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarde:

- Het is verplicht om correct geïnstalleerde rookmelders te plaatsen.*

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 juli 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het grafisch plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘De Winning’, goedgekeurd door de deputatie op 20 maart 2013, het bouwterrein aan de voorzijde grenst aan een 14m brede “zone voor wegenis” (art. 2.13);

dat de betreffende bestemmingsvoorschriften bepalen dat deze zone bestemd is voor de inpassing van een lokale weg met als voornaamste functie het ontsluiten van de aangrenzende percelen en de verkeersafwikkeling binnen het plangebied van doorgaand en plaatselijk verkeer. Ondersteunende bestemmingen zoals voet- en fietspaden, parkeren, groenvoorziening en de inpassing van gemeenschapsvoorzieningen en hemelwaterbuffering in de vorm van grachten zijn toegelaten;

Overwegende dat ook het thans voorgestelde ontwerp opnieuw niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA 'Dorpskom – herziening en uitbreiding;

- dat het terrein geen regelmatige toegang tot een openbare weg heeft; dat in tegenstelling tot de aanleg van een voorliggende weg zoals voorzien in het RUP 'De Winning' er recent op het tegenover gelegen perceel 549c2 een ruime parking werd gerealiseerd;
dat de carports zelfs niet normaal toegankelijk zijn vanaf de wegenis op de parking;
dat de ruimte aan de voorzijde van de woningen werd aangelegd als een niet overrijdbare groene berm; dat indien men het terrein voor de auto bereikbaar wil maken, werken aan de parking noodzakelijk zijn (bijkomende verhardingen);*
- dat het ontwerp over de volledige voorgevel 2 volwaardige bouwlagen met plat dak voorziet, in plaats van max. 1 bouwlaag met hellend dak; dat de voorstelling op het bouwplan van het 'te bouwen profiel volgens de voorschriften' niet correct is omdat hierbij geen rekening gehouden werd met de beperking van de nokhoogte tot max. 3m boven dakrand;
dat overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO afwijkingen niet kunnen worden toegestaan voor wat betreft het aantal bouwlagen;*

Het ontwerp is wel aangepast voor wat betreft de uitsprongen in het dak aan de voorgevel. Deze zijn beperkt wat grootte en breedte betreft.

Afwijkingen

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 1.0 en 1.5 (nokhoogte, bouwhoogte, gabarit en dakhelling); dat hiervoor een openbaar onderzoek werd gehouden; dat art. 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening afwijkingen toelaat op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA met uitzondering van maximum v/t, bestemming en aantal bouwlagen;

Het CBS stelt dat de afwijking noodzakelijk is om een kwalitatieve invulling van de strook 'zone voor wonen – gemengde bestemming' met een woonfunctie conform de huidige kwaliteitseisen te kunnen bewerkstelligen; Dit standpunt kan niet bijgetreden worden.

Het uitbreiden van het dakvolume is niet nodig indien het aantal woongelegenheden beperkt wordt.

De tekening van de linker zijgevel met aanduiding van het te bouwen profiel volgens de stedenbouwkundige voorschriften is niet correct. De voorschriften beperken immers de hoogte van de nok tot 3m boven de kroonlijst.

De aanvraag voorziet een overdreven bouwdichtheid. Het perceel wordt volledig dicht gebouwd.

Openbare weg

De gemeente stelt dat de voorliggende parking ondertussen werd aangepast zodat de toegang tot de woningen wel mogelijk is.

Dit blijkt echter niet uit het inplantingsplan bij de aanvraag.

Ook volgens de foto's gevoegd bij de aanvraag bevinden zich nog steeds plantenvakken en betonnen boorden voor de percelen.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 10 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat de voorschriften van het BPA Dorpskom onder meer het volgende voorstellen:

in de voorafgaandelijke bepalingen (deel 1),

in art. 1.10 - Stedenbouwkundige vergunningen

- Toelating tot bouwen zal slechts verleend worden op kavels die rechtstreeks palen aan of een regelmatige toegang hebben tot een openbare weg, waarvan de rooilijnen door het gemeentebestuur zijn vastgelegd en waarvan de aanleg der verharding en de algemene uitrusting (riolering, water- en elektriciteitsdistributie) worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen, die hieraan door het gemeentebestuur kunnen gesteld worden,*

... .

in de bijzondere bepalingen per zone (deel 2),

in art. 1.0 - zones voor wonen

- Het nieuwe bouwvolume moet zich harmonisch inpassen in de directe omgeving*

- Bewonersparkeren in geval van meergezinswoningen:*

- o Bij voorkeur ondergronds*

- o Gegroepeerd bovengronds in een groen kader*

- o Bovengronds parkeren kan wel indien nog voldoende open ruimte en groenaanleg kan voorzien worden en indien de privacy van omwonenden niet geschaad wordt.*

in art. 1.5 - zone voor wonen – gemengde bestemming

- Hoofdbestemming:*

- o Wonen, al dan niet in relatie met bebouwing aan het Kerkplein*

- o Economische activiteiten (cf. art. 12)*

- Bouwvorm: gesloten*

- Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag, in het dakvolume mag slechts 1 laag ingericht worden, enkel slaapvertrekken en sanitaire ruimten zijn hier toegelaten.*

- Bouwdiepte: zoals weergegeven op het plan*

- Dakvorm: hellend, max. 45°, nokhoogte max. 3m boven dakrand.*

- Aanduiding visueel scherm: op de plaatsen met de aanduiding visueel scherm, waar geen bebouwing is ingeplant, is de plaatsing van een muur, haag of draad met klimplanten met een hoogte van 1,80m verplicht.*

Overwegende dat overeenkomstig het grafisch plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) ‘De Winning’, goedgekeurd door de deputatie op 20 maart 2013, het bouwterrein aan de voorzijde grenst aan een 14m brede “zone voor wegenis” (art. 2.13);

dat de betreffende bestemmingsvoorschriften bepalen dat deze zone bestemd is voor de inpassing van een lokale weg met als voornaamste functie het ontsluiten van de aangrenzende percelen en de verkeersafwikkeling binnen het plangebied van doorgaand en plaatselijk verkeer. Ondersteunende bestemmingen zoals voet- en fietspaden, parkeren, groenvoorziening en de inpassing van gemeenschapsvoorzieningen en hemelwaterbuffering in de vorm van grachten zijn toegelaten;

Overwegende dat het voorliggende project geen omvangrijke oppervlakte heeft en niet ligt in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is; dat enkel door de

toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt;

Overwegende dat met betrekking tot de aangehaalde visuele hinder van de beroepers kan gesteld worden dat het perceel in kwestie momenteel ook reeds bebouwd is met een nokhoogte 8m50; dat in vergelijking met de bestaande toestand het project meer zon en licht toelaat; dat er meer aandacht is voor privacy waardoor het project de woonkwaliteit niet zal aantasten, noch een invloed zal hebben op de verkeerssituatie voor de beroepsindieners; dat de pleinwoningen minder inkijk zullen geven in de achtertuinen en woningen dan de inkijk die momenteel reeds bestaat gelet op de huidige toestand;

Overwegende dat de pleinwoningen worden voorzien in de zone voor wonen – gemengde bestemming, volgens art. 1.5 van get BPA Dorpskom; dat de aanvraag qua bestemming hiermee in overeenstemming is;

Overwegende dat verder het ontwerp 1 volwaardige bouwlaag voorziet op het gelijkvloers en bijkomend slaapvertrekken en sanitaire ruimtes onder het hellend dak; dat dit in overeenstemming is met de bepalingen van het BPA;

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een maximale nokhoogte van 5,4 meter in plaats van 3 meter; dat op deze bepaling evenwel een afwijking kan worden toegekend; Dat de ruimtelijke afweging door het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden; dat het een beperkte afwijking betreft; dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd; dat de afwijking geen uitgesloten afwijking vormt conform art. 4.4.1 §1 VCRO;

Overwegende dat de voorgeschreven bouwhoogte beperkt wordt tot 3m met een nokhoogte van 3m hierboven; dat de achtergevel bestaat uit 1 bouwlaag van 3,10m met 2 uitsprongen naar 4,60m; dat de voorgevel een bouwhoogte van 3,80m als borstwering van de terrasoppervlakte in het dakvolume met 3 raampartijen in het dakvolume met een hoogte van 5,85m; dat de nokhoogte 8,50m bedraagt; dat de huidige nokhoogte bij benadering 6,5m bedraagt; dat het op basis van de huidige situatie dus geoordeeld kan worden dat de impact hiervan beperkt is waardoor deze afwijking aanvaardbaar is; dat de afwijking noodzakelijk is om een kwalitatieve invulling van de strook ‘zone voor wonen – gemengde bestemming’ met een woonfunctie conform de huidige kwaliteitseisen te kunnen bewerkstelligen;

Overwegende dat door de afwijking in het dakvolume voldoende ruimte is om de slaapvertrekken en een sanitaire te ruimte voorzien, zoals voorgeschreven in het BPA;

Overwegende dat het gedeelte dat buiten het gabarit valt minimaal is; dat dit niet gaat over een functionele ruimte waardoor deze afwijking aanvaardbaar is;

Overwegende dat er in de bezwaren gesteld wordt dat het perceel niet gelegen is aan een openbare weg; dat op basis van het rooilijnplan wat goedgekeurd werd op de gemeenteraad van 26 maart 2015 duidelijk weergegeven wordt waar het openbaar domein start; dat de rest van het plein een openbaar karakter heeft;

Overwegende dat de nodige aanpassingen van het openbaar domein in een 1ste fase van de werken reeds werden uitgevoerd; dat een toegang gemaakt werd waardoor het perceel bereikbaar is en tevens gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg; dat het plan van de werken aan deze vergunning gevoegd wordt; dat de volgende fase uitgevoerd zal worden na finalisatie van de bouwwerken om optimale aansluiting aan het project te garanderen en beschadiging aan het openbaar domein te voorkomen;

Overwegende dat op basis van het voorliggend ontwerp geoordeeld kan worden dat de basisprincipes van het BPA gerespecteerd worden en dat het voorgestelde in verhouding staat tot de grootte van het perceel; dat op basis hiervan geoordeeld kan worden dat het voorgestelde aanvaardbaar is;

Overwegende dat uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving mits het naleven van voorwaarden;

Overwegende dat het ontwerp wel is aangepast voor wat betreft de uitsprongen in het dak aan de voorgevel; dat deze beperkt zijn wat grootte en breedte betreft;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van art. 1.0 en 1.5 (nokhoogte, bouwhoogte, gabarit en dakhelling); dat hiervoor een openbaar onderzoek werd gehouden; dat art. 4.4.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening afwijkingen toelaat op de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA met uitzondering van maximum v/t, bestemming en aantal bouwlagen;

*Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend;
...*

Dit is de bestreden beslissing.

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

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en de betaling van het rolrecht

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot schorsing en vernietiging tijdig is ingesteld en dat het rolrecht tijdig werd betaald. Er worden geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen enten hun belang op artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO. De eerste verzoekende partij is eigenaar en bewoner van het pand aan Kerkplein 4 (perceel 509L), waar zij tevens een frituur uitbaat op het gelijkvloers. De tweede verzoekende partij is bewoner van het pand aan Kerkplein 5 (perceel 509M), waarvan de derde en vierde verzoekende partij eigenaar zijn.

In hun hoedanigheid als bewoners en/of eigenaars zijn zij rechtstreeks aanpalende burens van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Hiertoe verwijzen zij naar het bijgebracht kadasterplan, luchtfoto, grafisch plan van het BPA Dorpskom en foto's.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat er vanuit de aangevraagde woningen rechtstreeks zicht zal zijn op de woningen, tuinen en terrassen van de verzoekende partijen waardoor zij een ernstig privacyverlies zullen lijden en tevens lichtinval en zonlicht zullen verliezen. Zij vrezen dan ook een ernstige aantasting van hun woon-, leef- en werkklimaat. Ze zetten uiteen dat zij in hun achtertuin zullen geconfronteerd worden met de bouw van vier zogenaamde pleinwoningen van meer dan acht meter hoog, tot op de perceelsgrens, in sombere niet levendige kleuren met ramen rechtstreeks uitkijkend op hun woning. In verband hiermee stellen de verzoekende partijen nog dat het af te breken gebouw (een lokaal voor entertainment) al geruime tijd leeg staat. De nieuwbouw leidt tot een volstrekt andere situatie in vergelijking met de eerdere en de bestaande toestand met gevolgen van toenemende ernstige hinder voor de verzoekende partijen.

Verder voeren zij ook aan dat de verkeershinder zal toenemen door het aangevraagde en dat de voorziene bestemming en inplanting volstrekt in strijd is met het BPA Dorpskom.

De derde en vierde verzoekende partij voeren nog aan dat het gegeven dat zij niet woonachtig zijn ter plaatse, geen afbreuk doet aan hun belang bij voorliggend beroep. Als eigenaars van het pand beroepen zij zich op een arrest van de Raad waar werd geoordeeld dat een naakte mede-eigenaar voldoende aannemelijk maakt dat het aangevoerd verlies aan leef- en woonkwaliteit minstens als onrechtstreekse hinder of benadeling, of het risico daarop, in aanmerking moet worden genomen (RvVb 31 januari 2017, nr. A/1617/0533).

2.

De tussenkommende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen.

Vooreerst voeren zij aan dat de derde en vierde verzoekende partij niet in de omgeving van het voorwerp van de bestreden beslissing woonachtig zijn, zelfs niet in de gemeente Bocholt. Zij menen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel waarop de bestreden beslissing slaat niet volstaat om een derde het vereiste belang te verschaffen. De derde en vierde verzoekende partij putten hun belang uit hun beweerdelijke eigendom en ondervinden zelf persoonlijk geen hinder of nadelen, waardoor hun belang dan ook dient te worden betwist.

Bijkomend merken de tussenkommende partijen op dat de eerste en tweede verzoekende partij hun belang koppelen aan een beweerdelijke schending van hun privacy door het vergunde gebouw. De kritiek is evenwel onterecht, aangezien de pleinwoningen ontworpen zijn met een focus op het Matthijsplein en niet op de aanpalende woningen aan de achterzijde. De terrassen van de pleinwoningen geven uit op het Matthijsplein, waardoor de omwonenden hiervan geen privacyhinder kunnen ondervinden. De patio's aan de achterzijde zijn volledig ommuurd om de inkijk te beperken. In de richting van de aanpalende woningen worden enkel dakvensters in het dakvlak voorzien. Ter ondersteuning van hun argumentatie voegen de tussenkommende partijen een afbeelding uit de plannen toe ter visualisatie van de achtergevel.

Gelet op het feit dat de woningen maar één bouwlaag onder schuin dak bevatten kan volgens hen ook niet in alle ernst worden beweerd dat er sprake zou zijn van een beperking van licht en bezonning voor de tuinen en de woningen van de verzoekende partijen. Het bestaand gebouw op het perceel heeft reeds een nokhoogte van 8,50m. De hoogte van het aangevraagde verschilt dan ook niet noemenswaardig van de huidige toestand. Er moet overigens op worden gewezen dat het voorwerp van de bestreden beslissing ten noorden van de woningen van de verzoekende partijen zijn gelegen, waardoor een vermindering van bezonning onmogelijk is. Daarnaast zorgt het ontwerp met maar één bouwlaag onder zadeldak – en geen drie bouwlagen zoals ten onrechte beweerd – ervoor dat er geen sprake is van enige vermindering van lichtinval.

Verder menen de tussenkomende partijen nog dat uit de fotoreportage van de verzoekende partijen zelf blijkt dat zij thans uitzicht hebben op een gebouw dat een verloederde en verkrotte indruk geeft. Ook zijn er ramen aanwezig die volledige inkijk geven in de tuin en woning van de verzoekende partijen. Dat er momenteel niemand in het pand (vroeger een dancing) woonachtig is, betekent niet dat het pand niet terug bewoond zou kunnen worden. In dat geval zullen de verzoekende partijen geconfronteerd met veel grotere hinder. De realisatie van de aanvraag zal de ruimtelijke kwaliteit dan ook slechts ten goede komen en de privacy van de bewoners van het Kerkplein verbeteren.

Tot slot stellen de tussenkomende partijen nog dat het perceel pal in het centrum van de gemeente ligt. Op deze locatie is er reeds sprake van een zekere verdichting en komt het voorgestelde bouwprogramma niet vreemd voor. Het valt dan ook niet in te zien hoe de verzoekende partijen enige hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden beslissing zouden kunnen ondervinden.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 56, §1 Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang.

2.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij, als eigenaars en/of bewoners van één van de aanpalende percelen, hinder of nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing. Uit de bijgebrachte foto's en de plannen van het aangevraagde blijkt afdoende dat de realisatie van de vergunde werken een mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen kan teweegbrengen, onder meer door het mogelijk verlies aan privacy, zonlicht en lichtinval. De bestreden beslissing vergunt immers de bouw van vier woningen met een nokhoogte van 8,50m op korte afstand van de achterste perceelsgrenzen van de verzoekende partijen (deels tot tegen de perceelsgrenzen, deels met patio's van ongeveer drie meter diep).

In zoverre de tussenkomende partijen opwerpen dat de aangevoerde hinder en nadelen onvoldoende persoonlijk zijn in hoofde van de derde en de vierde verzoekende partij, oordeelt de Raad dat het mogelijk verlies aan privacy, zonlicht en lichtinval minstens als onrechtstreekse hinder of benadeling, of het risico daarop, in aanmerking moet worden genomen.

De beoordeling van het concreet bestaan van de aangevoerde nadelige gevolgen maakt deel uit van het debat inzake de hoogdringendheid van voorliggende vordering.

De exceptie wordt verworpen.

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.

De verzoekende partijen menen dat voldaan is aan de vereiste hoogdringendheid om de vordering tot schorsing te verantwoorden. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing brengt meerdere ernstige nadelen met zich mee.

Vooreerst vrezen de verzoekende partijen voor een verlies aan privacy door rechtstreekse inkijk vanuit de ramen aan de achterzijde van de aangevraagde pleinwoningen. Deze ramen zullen zich bijna op de perceelsgrenzen bevinden, alleszins minder dan drie meter van de perceelsgrens. Zij voegen hierbij een kadasterplan, luchtfoto, plan van het BPA Dorpskom en foto's van de onmiddellijke omgeving bij ter uiteenzetting.

Waar zij momenteel een vrij open zicht genieten met veel licht, leidt de bestreden beslissing, die voorziet in vier woongelegenheden, tot een aantasting van hun woongenot en privacy. Dit temeer nu het bestaand af te breken pand al zeer geruime tijd leeg staat en er ter plaatse nooit vier woongelegenheden zijn geweest.

De verzoekende partijen voegen nog toe dat bomen of andere groenelementen de gevreesde inbreuk op hun woongenot en privacy niet kunnen verhelpen. Het volledige perceel wordt volgebouwd waardoor er geen plaats vrij is voor bomen of andere groenelementen, voor zover deze al het verlies aan privacy en woongenot zouden kunnen verhelpen.

De afstand van de nieuw op te richten pleinwoningen tot bijna op de perceelsgrenzen doet volgens de verzoekende partijen afbreuk aan hun woonkwaliteit.

Verder zetten de verzoekende partijen uiteen dat het aangevraagde visuele hinder zal veroorzaken. De bestreden beslissing vergunt de bouw van vier woningen van meer dan acht meter hoog in sombere niet levendige kleuren op een perceel dat volledig volgebouwd wordt tot op de perceelsgrens. Dit zal volgens hen naast visuele hinder eveneens tot verlies van zonlicht en lichtinval leiden. De uitvoering van de beoogde werken leidt tot een volstrekt andere situatie vergeleken met de bestaande toestand. De voorziene bestemming en inplanting is volgens hen bovendien volstrekt in strijd met het BPA Dorpskom.

In hoofde van de eerste verzoekende partij is er nog een bijkomend element ter staving van de hoogdringendheid. Zij stelt vast dat de bestreden beslissing uitgaat van verkeerde perceelsgrenzen en er een inname zal zijn van een deel van haar perceel. Voor deze inbreuk op haar eigendomsrechten is een vordering tot afpaling ingesteld.

Tot slot kan de behandeling van het vernietigingsberoep niet worden afgewacht. Het valt aan te nemen dat de aanvrager na twee voorafgaande weigeringen de werken snel zal aanvatten. De stedenbouwkundige vergunning blijft uitvoerbaar zolang de tenuitvoerlegging niet wordt geschorst. Van zodra een gebouw is opgetrokken is het ook bijzonder moeilijk om het terug te doen afbreken na een lange en kostelijke procedure.

2.

De verwerende partij werpt op dat er niet voldaan is aan de toepassingsvoorwaarde van de hoogdringendheid. Alvorens in te gaan op de ernstige nadelen wijst de verwerende partij erop dat deze argumenten reeds aan bod kwamen in de beslissing in eerste aanleg en in de bestreden beslissing. De verzoekende partijen doen niet meer dan terugkomen op problematieken die in de besluitvorming zelf reeds ontmoet werden.

Inzake de gevreesde privacyhinder stelt de verwerende partij dat de summiere uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende ernst mist om de hoogdringendheid te onderbouwen. De woningen zijn ontworpen als pleinwoningen met een focus op het Matthijsplein en niet op de aanpalende woningen aan de achterzijde. De terrassen bij de woningen situeren zich aan de voorzijde, zodat hiervan geen enkele privacyhinder kan uitgaan. De patio's aan de achterzijde zijn volledig ommuurd om inkijk te beperken. In de richting van de aanpalende woningen van de verzoekende partijen worden er enkel dakvensters in het dakvlak voorzien.

Verder wijst de verwerende partij er nog op dat uit de foto's van de verzoekende partij zelf duidelijk blijkt dat zij heden allermist een open zicht hebben met veel licht waarbij hun privacy wordt gerespecteerd. De eerste verzoekende partij kijkt uit op een eerder slecht uitzien pand met vlakke ramen op verdiepingsniveau die rechtstreeks uitkijken op haar achtertuin.

Op basis van de vergunde plannen blijkt dat de toekomstige situatie niet van die aard is dat de verzoekende partijen een ernstig nadeel kunnen zien in privacyhinder, temeer daar ook rekening moet worden gehouden met de ligging van zowel hun percelen als het aanvraagperceel in het centrum van Bocholt, waar er een redelijke mate van tolerantie terzake aangewezen is. De plannen tonen aan dat er enkel een aantal kleinere schuine dakvensters worden voorzien, die enkel bedoeld zijn voor natuurlijke verlichting en verluchting van de aan de achterzijde gelegen slaapkamers op verdiepingsniveau. Er kan dan ook geen sprake zijn van een ernstige schending van de privacy ten nadele van de verzoekende partijen.

Wat betreft het verlies aan woonkwaliteit beklemt de verwerende partij dat de vergunde toestand niet veel verschilt van de huidige bestaande toestand waar het perceel ook quasi volledig bebouwd is. Het valt dan ook niet in te zien waarom de afbraak van het minderwaardig, leegstaand en verloederd uitzien pand en de vervanging door een hoogwaardig, kleinschalig woningbouwproject met vier kleine gesloten eengezinswoningen, met een quasi gelijkaardige bouwdichtheid, tot een ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen zou leiden.

Daarenboven vestigt de verwerende partij de aandacht op het gegeven dat de ontwikkeling van het aanvraagperceel louter uitvoering geeft aan de planopties zoals vervat in het BPA Dorpskom. Het nadeel van dichte bebouwing op het bewuste perceel vindt met andere woorden zijn directe oorzaak in het vermelde BPA, eerder dan in de nu verleende stedenbouwkundige vergunning.

Wat betreft de visuele hinder stelt de verwerende partij dat de summiere bewering van de verzoekende partijen dat zij zichthinder zullen ondervinden niet voldoende ernstig is om van zwaarwichtige, dan wel onherroepelijke schade te kunnen spreken bij een uitvoering van de vergunning.

Het aangevraagde ligt in het centrum van Bocholt en in een zone die volgens het BPA Dorpskom gelegen is in een voor woningbouw bestemd gebied. Van de bewoners in de omgeving van deze percelen mag een normale mate van tolerantie met betrekking tot de visuele hinder, eigen aan een dergelijke omgeving, verwacht worden. De beweerdde visuele hinder moet volgens de verwerende partij dan ook sterk worden gerelativeerd, in het licht van de bestaande toestand en de

omstandigheid dat de vergunde pleinwoningen door hun concept, volume en materiaalgebruik ook geen aanleiding geven tot abnormale visuele hinder.

De verwerende partij voegt ook nog toe dat er geen zonverlies te lijden valt doordat de vergunde woningen ten noorden van de woningen van de verzoekende partijen gelegen zijn.

Tot slot werpt de verwerende partij nog op dat de eerste verzoekende partij zich beperkt tot vage formuleringen en veronderstellingen die niet worden gestaafd inzake haar mogelijke eigendomsaantasting. Bovendien is de bestreden vergunning, zoals iedere vergunning, verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten en valt deze kwestie hoe dan ook buiten de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid en de Raad.

3.

De tussenkomenende partijen wijzen op rechtspraak van de Raad en benadrukken dat op de verzoekende partijen de bewijslast rust 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 nadelige gevolgen te voorkomen.

Van de verzoekende partijen wordt verwacht dat zij aantonen dat de aanvrager op korte termijn een aanvang zal nemen met de uitvoering van de vergunning. Volgens de tussenkomenende partijen tonen de verzoekende partij dit niet aan, maar beperken zij zich tot de overweging dat de schorsing noodzakelijk is opdat zij geen schade zouden lijden ten gevolge van onder meer inkijk, verlies aan woonkwaliteit en aan bezonning.

De verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat de met de bestreden beslissing vergunde gebouwen voor hen nadeliger zouden zijn dan de op het perceel bestaande constructies, die momenteel reeds voor veel inkijk zorgen. Zoals reeds aangehaald door de verwerende partij stellen de tussenkomenende partijen dat de bestaande constructie een nokhoogte heeft van 8,5m en het voorwerp van de bestreden beslissing ten noorden van de woningen van de verzoekende partijen gelegen is, waardoor een vermindering van bezonning onmogelijk is. Dienaangaande verwijzen zij naar hun uiteenzetting aangaande de onontvankelijkheid van de vordering van de verzoekende partijen.

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.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van vier eengezinswoningen na afbraak van een gebouw.

De verzoekende partijen zijn eigenaars en/of bewoners van de percelen die direct palen aan de achterzijde van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij vrezen onder meer te worden geconfronteerd met rechtstreekse inkijk vanuit de raampartijen aan de achterzijde van de vier woningen op hun woningen en tuinen.

Hoewel de Raad de verwerende en tussenkomende partijen kan bijtreden waar zij stellen dat de ontworpen woningen een focus hebben op het Matthijsplein, wat onder andere blijkt uit de voorziene terrassen aan de voorzijde van het perceel, stelt hij tevens vast dat de leefruimtes ('zithoek') van de woningen op het gelijkvloers aan de achterzijde gelegen zijn.

Uit de plannen blijkt dat elke leefruimte ("zithoek") met een groot raam (2,20 m hoog) uitgaat op een patio van ongeveer 3 m diep. De patio's zijn ter hoogte van de perceelsgrens afgesloten met een muur van 1,65 m hoog. Los van de vraag wat de concrete afstand is van de ramen tot de perceelsgrenzen, valt redelijkerwijze aan te nemen dat vanuit de zithoek een rechtstreeks zicht kan worden genomen op de percelen van de verzoekende partijen. Ondanks het gegeven dat de patio's afgesloten zijn met een muur tot 1,65 m hoogte en de overweging dat van de verzoekende partijen een zekere mate van tolerantie in verstedelijkt gebied mag worden verwacht, maken zij aan de hand van foto's afdoende aannemelijk dat de aantasting van hun privacy, gelet op de mogelijke inkijk en de beperkte afstand tussen deze ramen en hun percelen, voldoende zwaarwichtig is om een behandeling bij hoogdringendheid te verantwoorden. Dat de verzoekende partijen niet meer doen dan terugkomen op een problematiek die reeds eerder in de besluitvorming werd ontmoet, doet geen afbreuk aan voorgaande vaststelling.

De verwerende partij overtuigt niet in haar betoog waar zij stelt dat het aangevoerd ernstig nadeel zijn directe oorzaak niet vindt in de bestreden beslissing, maar in het BPA Dorpskom. De stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 1.5 'zone voor wonen – gemengde bestemming', die volgens de bestreden beslissing van toepassing zijn, bevatten immers geen specifieke bepalingen die een invloed kunnen hebben op de zichten vanuit de aangevraagde woningen op de percelen van de verzoekende partijen. Het is pas met de bestreden beslissing dat aan dit laatste een concrete invulling wordt gegeven door het voorzien van ramen aan de achterzijde van de percelen.

De stelling van de tussenkomende partijen dat de bestaande constructie momenteel veel ramen bevat die een volledige inkijk geven in de tuinen en woningen van de verzoekende partijen en dat de realisatie van de aanvraag de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt en de privacy van de bewoners van het Kerkplein verbetert, is niet van die aard om de hoogdringendheid in hoofd van de verzoekende partijen ten gevolge van het aangevraagde te weerleggen. De bestreden beslissing vergunt vier woongelegenheden, met leefruimtes die ramen hebben die naar de achterzijde gericht zijn, terwijl het bestaande gebouw volgens de gegevens van de partijen slechts één woongelegenheid omvatte. Het kan niet ontkend worden dat de mogelijke inkijk vanuit vier woongelegenheden meer nadelige gevolgen met zich mee kan brengen dan de mogelijke inkijk vanuit één woongelegenheid.

3.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht. In dat verband merkt de Raad nog op dat de doelmatigheid van een vernietigingsprocedure afhangt van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de snelheid van uitvoering van de

bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben noch het een, noch het ander in de hand. Van hen kan en mag dan ook geen onredelijke bewijslast worden gevraagd.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – tweede onderdeel, tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.3.1, §1, 1° a) VCRO, de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Dorpskom, artikel 4.4.1, §1 VCRO in samenhang met artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In een tweede middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat de weerhouden afwijking van het BPA Dorpskom bezwaarlijk als beperkte afwijking kan worden beschouwd. De motivering van de verwerende partij om de afwijking inzake het dak te verantwoorden, overtuigt niet. Het valt volgens de verzoekende partijen redelijkerwijze niet in te zien hoe de afwijking van de nokhoogte tot bijna het dubbele van wat het BPA Dorpskom voorschrijft kan aanzien worden als een beperkte afwijking. De overwegingen die de verwerende partij maakt om de afwijking toch te aanvaarden, zijn niet pertinent.

2.

De verwerende partij antwoordt dat zij in dezelfde zin als de eerste tussenkommende partij heeft geoordeeld. De beoordeling van de afwijking is afdoende gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk.

3.

De tussenkommende partijen stellen dat er op het betreffend voorschrift een geldige afwijking werd toegekend op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO. Dit artikel bevat namelijk uitdrukkelijk de mogelijkheid om na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen toe te staan met betrekking tot de afmetingen van de constructies en de dakvorm.

De afwijking op de nokhoogte en de dakvorm werd in dit geval toegestaan aangezien de ruimtelijke impact van deze afwijking beperkt is en de afwijking een kwalitatieve invulling van deze woonzone mogelijk maakt met een woonfunctie die voldoet aan de huidige kwaliteitseisen. Zonder deze afwijking is geen kwalitatieve invulling van het perceel met een woonfunctie die aan de huidige wooneisen beantwoordt mogelijk. Mits het toestaan van de afwijking is er voldoende ruimte om de slaapvertrekken en een sanitaire ruimte in het dakvolume te voorzien, overeenkomstig de voorschriften van het BPA. Een nokhoogte van slechts 3 m zou geen leefbare vertrekken op de verdieping kunnen toestaan.

Verder stellen de tussenkommende partijen nog dat het feit dat de nokhoogte op 5,40 m boven de dakrand ligt, in plaats van 3 m zoals voorzien in de voorschriften, als afwijking uitvoerig werd gemotiveerd door de verwerende partij. Hierbij verwijst de bestreden beslissing eveneens naar de bestaande toestand die bebouwd is met een nokhoogte van 8,50 m.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen.

Uit de parlementaire voorbereiding (*Parl. St. VI Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, 136, nrs. 430 en 431) blijkt verder dat de afwijking afgemeten moet worden aan de toepasselijke voorschriften en dat geen afbreuk mag gedaan worden aan essentiële gegevens. De maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat, is het stedenbouwkundig voorschrift zelf en de discrepantie van de aanvraag daarmee.

2.

Het wordt door partijen niet betwist dat de vergunde situatie, waarbij het dakvolume een nokhoogte heeft van 5,4 m, een afwijking betreft op het BPA Dorpskom. Het wordt evenmin betwist dat het toepasselijk stedenbouwkundig voorschrift slechts een maximale nokhoogte van 3 m boven de dakrand toestaat.

De verwerende partij vergunt de aanvraag met toepassing van de afwijkingsregel van artikel 4.4.1, §1 VCRO en overweegt hierbij in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag voorziet in een maximale nokhoogte van 5,4 meter in plaats van 3 meter; dat op deze bepaling evenwel een afwijking kan worden toegekend;

Dat de ruimtelijke afweging door het college van burgemeester en schepenen kan bijgetreden worden; dat het een beperkte afwijking betreft; dat er een openbaar onderzoek werd georganiseerd; dat de afwijking geen uitgesloten afwijking vormt conform art. 4.4.1 §1 VCRO;

Overwegende dat de voorgeschreven bouwhoogte beperkt wordt tot 3m met een nokhoogte van 3m hierboven; dat de achtergevel bestaat uit 1 bouwlaag van 3,10m met 2 uitsprongen naar 4,60m; dat de voorgevel een bouwhoogte van 3,80m als borstwering van de terrasoppervlakte in het dakvolume met 3 raampartijen in het dakvolume met een hoogte van 5,85m; dat de nokhoogte 8,50m bedraagt; dat de huidige nokhoogte bij benadering 6,5m bedraagt; dat het op basis van de huidige situatie dus geoordeeld kan worden dat de impact hiervan beperkt is waardoor deze afwijking aanvaardbaar is;

dat de afwijking noodzakelijk is om een kwalitatieve invulling van de strook ‘zone voor wonen – gemengde bestemming’ met een woonfunctie conform de huidige kwaliteitseisen te kunnen bewerkstelligen;

Overwegende dat door de afwijking in het dakvolume voldoende ruimte is om de slaapvertrekken en een sanitaire te ruimte voorzien, zoals voorgeschreven in het BPA;

Overwegende dat het gedeelte dat buiten het gabarit valt minimaal is; dat dit niet gaat over een functionele ruimte waardoor deze afwijking aanvaardbaar is;

3.

De Raad stelt vast dat de afwijking van de nokhoogte van 3 m naar 5,4 m bijna een verdubbeling is van wat is toegelaten volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Dorpskom. Dit kan redelijkerwijze niet als een beperkte afwijking beschouwd worden ten opzichte van de voorgeschreven maximale nokhoogte van 3 m, temeer daar artikel 4.4.1, §1 VCRO een

uitzonderingsbepaling is en als dusdanig restrictief moet worden geïnterpreteerd. Artikel 4.4.1, §1 VCRO laat slechts “beperkte” afwijkingen toe.

De overwegingen dat de afwijking noodzakelijk is om een kwalitatieve invulling van de strook ‘zone voor wonen – gemengde bestemming’ met een woonfunctie conform de huidige kwaliteitseisen te kunnen bewerkstelligen, dat er door de afwijking in het dakvolume voldoende ruimte is om de slaapvertrekken en een sanitaire ruimte te voorzien (zoals door het BPA toegelaten op de verdieping) en dat het gedeelte dat buiten het gabarit valt minimaal is en geen functionele ruimte betreft, vormen geen wettige redenen om af te wijken van het verordenend stedenbouwkundig voorschrift.

Ook de vergelijking met de huidige nokhoogte is geen draagkrachtige motivering om een beperkte afwijking te verantwoorden. Dergelijke gegevens van de bestaande toestand zijn geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De bestaande bebouwing wordt immers volledig gesloopt en er wordt een nieuwbouw gerealiseerd, waarop de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA moeten worden toegepast. Uit de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften blijkt de visie van het BPA om in deze zone slechts kleinschalige bebouwing toe te staan.

In het licht van artikel 4.4.1, §1 VCRO is de motivering in de bestreden beslissing dus niet deugdelijk.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente BOCHOLT en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOCHOLT is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018, waarbij aan bvba BEN GOYENS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de afbraak van een gebouw en het bouwen van vier pleinvoningen op een perceel gelegen te 3950 Bocholt, Matthijsplein 5, 7, 9 en 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 507T.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 februari 2019 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO