

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. RvVb/S/1516/0046 van 29 september 2015  
in de zaak 1213/0526/SA/3/0496

*In zake:*

1. de heer **Luc VAN DER CAMMEN**
2. de heer **Eric VAN GEERT**
3. de heer **Jacques BONTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Thierry TAFFIJN  
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 244  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
de partij:*

De cv-cvba **SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ  
DENDERSTREEK**

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

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 april 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 28 februari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad van Aalst verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning en 4 eengezinswoningen, na slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9308 Gijzegem (Aalst), Neerhoflaan/Gijzegem-Dorp en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 0212, 0213A, 0214A, 0215A, 0216A en 0217D.

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

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 24 september 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Johan DE SMET die loco advocaat Thierry TAFFIJN verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Erika RENTMEESTERS die loco advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

## **III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

De raadsman van de verzoekende partijen legt ter zitting een bijkomend stuk neer, met name een pleitnota.

De tussenkomende partij formuleert hiertegen geen bezwaar te hebben. De verwerende partij vraagt om de nota uit de debatten te weren.

### *Beoordeling door de Raad*

De Raad sluit vermelde pleitnota op grond van artikel 4.8.22 VCRO uit de debatten betreffende de vordering tot schorsing. De tegensprekelijkheid van het debat en de wapengelijkheid zijn bovendien gegarandeerd aangezien de verzoekende partijen, vertegenwoordigd ter zitting, de mogelijkheid hebben om desgevallend mondeling te reageren op de replieken van de verwerende en de tussenkomende partij.

## **IV. TUSSENKOMST**

De cv-cvba SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen te bezorgen en dit ten laatste op het ogenblik van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## **V. FEITEN**

Op 18 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“oprichten van een meergezinswoning (12 appartementen met 2 garages + 7 carports + 3 open parkeerplaatsen) + 4 eengezinswoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn ook gelegen binnen het gezichtsveld van de Sint-Martinuskerk, die vermeld staat in de ‘Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed’ en in de lokale ‘Inventaris Waardevol onroerend cultureel erfgoed’.

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juli 2012 tot en met 17 augustus 2012, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer ook door de verzoekende partijen.

De dienst Openbare Werken van de stad Aalst brengt op 23 juli 2012 een gunstig advies uit met betrekking tot de voorgestelde hemelwaterafvoer.

De dienst Monumentenzorg van de stad Aalst brengt op 25 juli 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 30 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening brengt op 8 augustus 2012 een ongunstig advies uit.

De dienst Planning van de stad Aalst brengt op 10 augustus 2012 een gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de stad Aalst brengt op 12 september 2012 een gunstig advies uit.

De dienst Leefmilieu van de stad Aalst meldt op 2 oktober 2012 geen advies te kunnen uitbrengen bij gebrek aan gegevens over de te rooien bomen en het zeer summier groenplan.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 22 oktober 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

*Het goed bestaat uit een bebouwd perceel met een hoevewoning en stallingen en is gelegen op de hoek aan twee goed uitgeruste gemeentewegen. De omgeving wordt*

gekenmerkt door een heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten bebouwing. De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning (12 appartementen met 2 garages + 7 carports + 3 open parkeerplaatsen ) + 4 eengezinswoningen.

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 12 appartementen met 2 garages, 7 carports en 3 open parkeerplaatsen + het oprichten van 4 ééngesinswoningen. Het bestaande goed betreft een hoekperceel waarbij de bestaande bebouwing (verouderde hoevewoning en stallingen) gesloopt zal worden.

Op de hoek van Gijzegem-dorp met de Neerhoflaan zal een meergezinswoning opgericht worden. Deze zal qua gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) aansluiten op de links aanpalende woning. Het bouwvolume bevat twee bouwlagen onder hellende bedaking met plaatselijk toevoegingen van dakkapellen in het verlengde van het gevelvlak.

De bouwdiepte bedraagt 12m en overschrijdt de bouwdiepte van de links aanpalende buur niet.

Op elke verdieping worden 4 woonegelegenheden ondergebracht. Op het gelijkvloers worden tevens 2 garages voorzien binnen het bouwvolume, aan de kant Gijzegem-dorp.

Drie van de 4 appartementen op het gelijkvloers hebben een tuin met een tuinberging.

De overige appartementen bezitten elk een buitenruimte/terras.

Het voorstel voorziet tevens in een ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling met achterliggend 7 carports en 3 open parkeerplaatsen.

Elke woonelegenheden is bijgevolg voorzien van een autostaanplaats.

De meergezinswoning wordt opgetrokken in een traditionele gevelsteen in combinatie met ceder bekleding.

Het tweede deel van de aanvraag betreft het oprichten van 4 ééngesinswoningen ter hoogte van de Neerhoflaan. Het voorstel voorziet 2 gesloten en 2 halfopen woningen met een bouwvrije strook van minimaal 3m ten opzichte van de rechts aanpalende bebouwing.

De woningen, met een bouwdiepte van 10,60m, bevatten twee bouwlagen en worden afgewerkt met platte bedaking.

Elke woning is voorzien van een garage en een voldoende ruime tuin met tuinberging. De woningen worden afgewerkt in dezelfde materialen als de meergezinswoning.

Een eerdere versie van het project werd besproken in het 3P0 van 07-12-2010. In het huidige project wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen geformuleerd in de betreffende vergadering van het 3P0 :

De derde bouwlaag boven de woningen werd gesupprimeerd

Het hoekgebouw beschikt over 2 bouwlagen met een hellend dak

Langs de Neerhoflaan beschikt het gebouw over een overgangsvolume (met plat dak) dat, gescheiden door de groenzone, overgaat in de lagere ééngesinswoningen.

Elke woonentiteit werd voorzien van een buitenruimte

Tussen de straat en de parkeerplaatsen werd een groenbuffer voorzien

De carports zijn te bereiken via een smallere doorgang waardoor ze visueel onttrokken worden aan het straatbeeld.

De restzones achter de carports en parkeerplaatsen werden toegevoegd aan de aanpalende tuinen

Appartementen met zicht op de tuin van een aangrenzend appartement : ramen werden weggelaten, voorzien van mat glas en/of op een hoogte gebracht van 1,90m.

Het betreft hier een aanvraag met een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden en toegangsdeuren op exact 3 niveau's.

De stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) is bijgevolg van toepassing. Gezien deze vergunningsaanvraag wordt ingediend voor 01-01-2013 geldt voor dit project de overgangsmaatregel zoals vermeld in artikel 35/1: het volstaat dat de gelijkvloerse verdieping ( met uitzondering van de trappen naar andere niveau's) voldoet aan de normen van de verordening.

Er wordt één aangepaste parkeerplaats voorzien in de carports.

Het hoogteverschil ter hoogte van de inkomdeuren blijft beperkt tot maximaal 2cm. Daarenboven worden ook de andere normen voor bouwelementen en andere inrichtingselementen gevolgd. Het voorgestelde project voldoet aldus aan de voornoemde verordening.

...

Het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu van 02-10-2012 is ongunstig... Voor het rooien van bomen dient een stedenbouwkundige aanvraag ingediend te worden.

Het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) van 08-08-2012 is ongunstig....

Bespreking advies Gecoro:

- Het nieuwbouwvolume volgt het gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) van de links aanpalende woning nr 19. De keuze van een afgeknot dak reduceert het maximale dakvolume dat zou kunnen gerealiseerd worden en beperkt bijgevolg ook een mogelijke impact naar de aanpalenden. De keuze van deze dakvorm wordt bijgevolg niet als storend ervaren.
- Elk appartement is voorzien van een buitenruimte. Mogelijke of bestaande inkijk naar de onderliggende tuinen is onvermijdelijk. Dit fenomeen stelt zich niet enkel bij het voorzien van buitenruimtes op verdieping. Inkijk zal steeds voorkomen, ook bij het voorzien van ramen op verdieping is er altijd zicht op de onderliggende tuinen mogelijk.
- Niet elk appartement kan ideaal georiënteerd worden aangezien het hier een hoekperceel betreft.
- Alle ruimtes van de woongelegenheden worden qua oppervlakte in functie van de normen van sociale woningen voorzien. Bijgevolg kan geen uitspraak gedaan worden over de aanwezige bergruimten.
- De keuze van een topgevel op de hoek van het perceel heeft als positief gevolg dat er op het niveau van het dakvolume ook een volwaardig raam kan geplaatst worden met een aansluitend terras wat de woonkwaliteit ten goede komt.
- De meergezinswoning sluit aan op de links aanpalende woning nr 19 in Gijzegemdorp terwijl de 4 nieuwe eengezinswoningen in de Neerhoflaan dienen bekeken te worden in functie van de omringende bebouwing in de Neerhoflaan. De vormgeving van beide projecten dient apart van elkaar beoordeeld te worden. De leefruimtes van de eengezinswoningen werden zuid georiënteerd aan de tuinzijde. De gevelbreedte van de woningen laat niet toe om nog een volwaardige ruimte te voorzien ter hoogte van de straatzijde. Het voorzien van een garage is prioritair om de parkeerdruk op de straat zo laag mogelijk te houden.

Het advies van de Gecoro kan door onze dienst ruimtelijke ordening niet worden bijgetreden.

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

...

**Algemene conclusie**

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

### Voorwaarden

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.*
- *De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) dient stipt nageleefd te worden.*
- *Er dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend te worden voor het rooien van bomen.*
- *Het advies van Eandis, aangevraagd op 11-10-2012, dient stipt gevolgd te worden.*
- *Het advies van de stedelijke Brandweer van 30-07-2012 dient stipt gevolgd te worden.*

...

De eerste verzoekende partij tekent, tevens namens een aantal andere derden, waaronder ook de tweede en de derde verzoekende partij, op 27 november 2012 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 februari 2013 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen en motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

#### 2.1 De watertoets

*Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.*

*Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.*

*De aanvraag voorziet wat betreft de meergezinswoning in een regenwateropvang met een inhoud van 20.000 liter en 7.350 liter, evenals de aanleg van een infiltratiebekken met een grootte van 16m<sup>2</sup>.*

*Wat betreft de vier eengezinswoningen wordt voorzien in de plaatsing van een hemelwaterput met inhoud 5200 liter/woning.*

*Er wordt tevens voorzien in de recuperatie van het hemelwater via aansluiting op een pompinstallatie.*

*Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.*

#### 2.2 De toegankelijkheidstoets

*De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid. Gezien deze vergunningsaanvraag wordt ingediend voor 1 januari 2013 geldt voor dit project de overgangsmaatregel zoals vermeld in artikel 35/1 : het volstaat dat de gelijkvloerse verdieping voldoet aan de normen van de verordening. Er wordt één aangepaste parkeerplaats voorzien in de carports. Het hoogteverschil ter hoogte van de inkomdeuren*

*blijft beperkt tot maximaal 2cm.*

### 2.3 De juridische aspecten

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

*Wat betreft de door de aanvragers opgeworpen onontvankelijkheid wordt vastgesteld dat in het beroepschrift, dat uitgaat van bewoners van de onmiddellijke omgeving, onder meer wordt verwezen naar vrees voor parkeeroverlast, wat volstaat als aanduiding van hinder of nadeel om het beroep ontvankelijk te verklaren.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt vooreerst het oprichten van een meergezinswoning met 12 appartementen en 2 garages, 7 carports en 3 open parkeerplaatsen en voorziet eveneens in 4 aan elkaar sluitende eengezinswoningen.*

*Voorliggende aanvraag is tweeledig.*

*Vooreerst sluit de meergezinswoning aan op de links aanpalende woning nr 19 in Gijzegem-dorp terwijl de 4 nieuwe éengezinswoningen ingeplant langsheen de Neerhoflaan dienen bekeken te worden in functie van de omringende bebouwing in de Neerhoflaan.*

*De vormgeving van beide projecten dient dan ook afzonderlijk van elkaar beoordeeld te worden.*

*De meergezinswoning sluit wat betreft gabarit, kroonlijsthoogte voorgevel en voorste dakhelling, aan op de links aanpalende woning, welke een kroonlijsthoogte heeft van 6.50m en een nokhoogte van 10.85m.*

*Het beoogde bouwvolume bevat twee bouwlagen onder een afgeknotte hellende bedaking met plaatselijk toevoegingen van dakkapellen in het verlengde van het gevelvlak.*

*De keuze van een afgeknot dak reduceert hierbij het maximale dakvolume dat mogelijks zou kunnen gerealiseerd worden en beperkt bijgevolg ook door de lagere nokhoogte de mogelijke impact en schaduwvorming naar de aanpalenden toe.*

*De keuze van deze dakvorm wordt dan ook niet als storend ervaren.*

*De bouwdiepte bedraagt 12m en overschrijdt aldus de bouwdiepte van de links aanpalende buur langsheen Gijzegem-Dorp niet.*

*Op elke verdieping worden 4 woonegelegenheden ondergebracht. Op het gelijkvloers worden aan de kant Gijzegem-Dorp, tevens 2 garages voorzien binnen het bouwvolume.*

*Drie van de 4 appartementen op het gelijkvloers hebben een tuin met een tuinberging. De overige appartementen bezitten elk een buitenruimte/terras.*

*Mogelijke of bestaande inkijk naar de onderliggende tuinen is onvermijdelijk. Dit fenomeen stelt zich niet enkel bij het voorzien van buitenruimtes op verdiepingen. Ook bij het voorzien van ramen op verdiepingen, is er onvermijdelijk altijd zicht op de onderliggende tuinen mogelijk, zeker aangezien het hier een hoekperceel betreft, waarbij zich een specifieke zicht- en onvermijdelijke inkijsituatie voordoet.*

*Alle ruimtes van de woongelegenheden worden qua oppervlakte in functie van de normen van sociale woningen voorzien.*

*De keuze van een topgevel, achteruit springend ingeplant, op de hoek van het perceel en waarbij vooraan op de hoek van beide straten voorzien wordt in een twee niveaus tellend volume onder een platte bedaking, heeft als positief gevolg dat er op het niveau van het dakvolume ook een volwaardig raam kan geplaatst worden met een aansluitend terras langsheen de straatzijde, wat de woonkwaliteit ten goede komt en het hoekvolume op ruimtelijk vlak sterk reduceert.*

*Het voorstel voorziet tevens in een ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling met achterliggend 7 carports en 3 in de lengte achter elkaar gelegen open parkeerplaatsen. In de thans voorliggende aanvraag wordt er voor het gehele project per woongelegheden één autostaanplaats, carport of garage voorzien. Er wordt hierbij gestreefd naar één parkeerplaats per woonentiteit zodat de parkeerbehoefte niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein. Het project wordt bijgevolg gunstig beoordeeld wat betreft het voorzien van autostaanplaatsen.*

*Er dient tevens opgemerkt te worden dat een tekort aan parkeermogelijkheden in verschillende situaties (kerkdiensten, kermissen ea) onvermijdbaar is in Gijzegem- dorp, zoals dat ook voor andere dorpscentra geldt. Dit kan echter niet aangemeten worden aan voorliggend project, waarbij er alles aan gedaan werd om de parkeerproblematiek niet af te wenden op het openbaar domein.*

*De carports, ingeplant tussen de meergezinswoning en de vier eengezinswoningen langsheen de Neerhoflaan, zijn te bereiken via een smalle doorgang waardoor ze visueel onttrokken worden aan het straatbeeld.*

*Tussen de straat en de parkeerplaatsen werd eveneens een groenbuffer voorzien, zodat het project wordt omkaderd door een groene ruimte.*

*De meergezinswoning wordt opgetrokken in een traditionele gevelsteen in combinatie met ceder bekleding, welke aanvaardbaar is binnen de omgeving. Het tweede deel van de aanvraag beoogt het oprichten van 4 aaneensluitende eengezinswoningen met de voorgevel langsheen de Neerhoflaan. Het voorstel voorziet 2 gesloten en 2 halfopen woningen.*

*De voorgevelbreedtes bedragen respectievelijk 9.40m links, twee maal 7.70m in het midden en de rechtse woning heeft een gevelbreedte van 7.90m. Er wordt voorzien in een bouwvrije zijdelingse strook van minimaal 3m aan de straatzijde tot 3.84m verderop het terrein, ten opzichte van de rechts aanpalende bebouwing.*

*De woningen, welke een bouwdiepte hebben van 10.60m, bevatten twee bouwlagen en worden afgewerkt met platte bedaking.*

*De leefruimtes van de eengezinswoningen werden in voorliggend project zuid georiënteerd aan de tuinzijde. De gevelbreedte van de woningen, welke varieert van 9.40m (links) tot 7.70m, laat niet toe om nog een volwaardige leefruimte te voorzien ter hoogte van de straatzijde.*

*Elke woning is voorzien van een inpandige garage en een voldoende ruime tuin, met een*



*diepte van ca.10.00m tot 13.00m, met elk de mogelijkheid tot het oprichten van een tuinberging.*

*Het voorzien van een garage werd in voorliggend project als prioritair aanzien om de parkeerdruk op de straat zo laag mogelijk te houden.*

*De 4 eengezinswoningen worden afgewerkt met dezelfde materialen als de meergezinswoning.*

*Het advies van de stedelijke Brandweer Aalst, van 30 juli 2012 is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden in dit advies dienen stipt gevolgd te worden.*

*De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt door voorliggend project niet in het gedrang gebracht. Het ontwerp kadert wat betreft functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving en is bijgevolg vatbaar voor vergunning.*

*De evaluatie van de bezwaren en het project, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen, wordt bijgetreden.*

## **2.5 Conclusie**

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.*

*Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende bijkomende voorwaarden:*

- De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.*
- De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) dient stipt nageleefd te worden.*
- Er dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend te worden voor het rooien van bomen.*
- Het advies van Eandis, aangevraagd op 11-10-2012, dient stipt gevolgd te worden.*
- Het advies van de stedelijke Brandweer van 30-07-2012 dient stipt gevolgd te worden.*

*De in het bestreden beslissing opgenomen algemene voorwaarden zijn na te leven.  
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

## VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

*De verzoekende partijen zijn allen woonachtig in de straat Gijzegem-Dorp, en in de directe omgeving (rechtstreeks naaste buur-rechtstreekse overbuur) van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. (aangeduid met zwarte pijl)*

*De bestreden beslissing voorziet enerzijds in de oprichting van een appartementsgebouw van 12 wooneenheden op de hoek van Gijzegem-Dorp met de Neerhoflaan en anderzijds de oprichting van 4 eengezinswoningen langsheen de Neerhoflaan.*

*Het zwaartepunt van de ontwikkeling ligt zonder meer ter hoogte van de straat Gijzegem-Dorp, waarbij de realisatie van het project een **bijzondere impact genereert op de leefomgeving in de straat, op de mobiliteit en de woondichtheid.***

*[afbeelding]*

*Immers de realisatie van 16 wooneenheden (waarvan 12 appartementen en 4 eengezinswoningen) impliceert minstens **een bijkomend aantal bewoners tussen de 32 en 48 personen**, hetgeen zonder meer een aanzienlijke impact heeft op de woon- en leefkwaliteit van de straat en zelfs de ruimere omgeving. Rechtstreeks zowel als onrechtstreeks brengt de realisatie van het project van zo'n omvang in een kleine bescheiden straat dagelijkse drukte en activiteiten te weeg die een verstoring kunnen vormen voor de rust en de kalmte van de straat, die heden enkel voorziet in bescheiden eengezinswoningen.*

*Ter verwijzing naar de bijzondere impact van de meergezinswoning op de straat, wordt verwezen naar de **hoge dichtheid** waarin het project voorziet. Niet minder dan een woondichtheid van **ca. 84 woningen/ha** wordt beoogd in de aanvraag, hetgeen een onaanvaardbare dichtheid betekent voor de omgeving.*

*Enkel en alleen al vanwege deze hoge dichtheidsgraad, kan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden aangenomen dat de realisatie van het project een bijzondere en niet te verwaarlozen impact zal hebben op de gehele straat én zelfs de ruimere omgeving. Meer in het bijzonder zal de verzoekende partij, als buur, de nodige hinder en **weerslag van het project op zijn woonkwaliteit** ondervinden.*

*Naast het hoge aantal bijkomende bewoners dient ook gewezen te worden op het feit dat de realisatie van dit project onmiskenbaar ook **op vlak van mobiliteit** een en ander zal teweegbrengen in de straat. Immers, in deze kleine straat waarbij aan de*

ene zijde geparkeerd wordt, blijft slechts één rijstrook over voor het doorgaand verkeer. Zulks is niet voldoende draagkrachtig voor het opvangen van minstens 18 bijkomende auto's (waarbij enkel wordt rekening gehouden met de invulling van de meergezinswoning) die zich meerdere malen daags moeten begeven van en naar de meergezinswoning. Hierbij moet ook rekening gehouden worden met het feit dat de bewoners ook geregeld bezoekers, die zich eveneens verplaatsen met de wagen, zullen ontvangen.

...

Tevens zal de **verkeersveiligheid en de zichtbaarheid op het kruispunt Gijzegem-Dorp—Neerhoflaan** in het gedrang worden gebracht door de oprichting van de meergezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

...

Uit voorgaande foto's, alsmede uit het fotomateriaal betreffende de bestaande bebouwing **in de nabije omgeving**, zowel langs de zijde Gijzegem-Dorp als de Neerhoflaan, blijkt duidelijk dat de omgeving hoofdzakelijk voorziet in **bescheiden bebouwing** met in hoofdzaak eengezinswoningen in dit buitengebied.

Het is zonder meer duidelijk dat een 'massief gebouw' dat voorziet in de huisvesting van 12 gezinnen niet past binnen de bestaande omgeving.

...

Tevens dient gewezen te worden op **de schaalbreuk** die het project vormt met niet alleen de omgeving, doch ook **met de bestaande bebouwing op het perceel**.

Thans zijn de bestaande gebouwen amper opgebouwd uit één bouwlaag met dak (zie foto's hieronder). De vervanging ervan door een meergezinswoning met 2 bouwlagen en een hellend dak, waarin 12 woningen worden voorzien, staat in groot contrast met de huidige situatie op het perceel.

...

Uit bovenstaande blijkt genoegzaam dat de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de site een bijzonder impact zal hebben op de leefomgeving en woonkwaliteit van de verzoekende partij, die zich bovendien uitstrekt tot de medebewoners van de straat Gijzegem-Dorp en Neerhoflaan. Niettegenstaande het gegeven dat het perceel bestemd is voor 'wonen' wordt de bestemming ervan op een onaanvaardbare wijze gemaximaliseerd door het voorzien in een woondichtheid van 84 woningen/ha.

Het project voorziet in een duidelijk schaalbreuk met de omgeving, en zal ongetwijfeld een ruime impact hebben op de verstoring van de rust en orde in de straat, waarbij bovendien ook de verkeersafwikkeling in het gedrang zal komen.

De aangehaalde elementen geven zonder meer aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing onmiskenbaar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou teweegbrengen zodat een schorsing van de beslissing in deze verantwoord en noodzakelijk is.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*De bouwplaats ligt in woongebied volgens het gewestplan, waarvan de omgeving gekenmerkt wordt door een heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten bebouwing. Dit perceel bevindt zich tegenover het oud gemeentehuis van Gijzegem, dat verbouwd werd tot meergezinswoning. Een meergezinswoning is derhalve niet vreemd aan de omgeving, in tegenstelling tot wat verzoekers voorhouden.*

*In dergelijke woonzone mag van de verzoekende partijen dan ook een normale mate van tolerantie verwacht worden zodat niet kennelijk zonder meer kan aangenomen worden dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan een woonomgeving. Het is aan verzoekers om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonomgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.*

*Het feit dat er tussen de 32 en 48 bewoners bijkomen, betekent niet automatisch dat de woon- en leefkwaliteit van de straat wordt aangetast.*

*In zoverre de verzoekende partijen aanvoeren dat de bestreden beslissing de bestaande omgeving gekenmerkt door bescheiden bebouwing aantast en voor een schaalbreuk in de omgeving zal zorgen, tonen verzoekers niet concreet aan in welke zin dit voor hen een persoonlijk nadeel is.*

*Wat de bijkomende verkeersbewegingen (mobiliteit) en verkeersonveiligheid betreft, kunnen deze aspecten pas ontstaan na de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde bouwwerken, namelijk bij het in gebruik nemen van de woningen en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing. Bovendien laten ze na te concretiseren dat de problematiek van de verkeersveiligheid een moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft. Noch tonen ze aan hoe de meergezinswoning de zichtbaarheid op het kruispunt in het gedrang zou brengen. Uit de inplantingsplannen van de bestaande en de nieuwe toestand blijkt namelijk dat de beoogde meergezinswoning binnen de contouren van de bestaande bebouwing staat, zodat het verschil op het vlak van zichtbaarheid op het kruispunt onduidelijk is.*

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.*

*...”*

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...*

*Verzoekende partijen beperken zich in hun uiteenzetting evenwel tot algemene en vage beweringen die zij op geen enkele wijze concretiseren, laat staan bewijzen. Conform de vaste rechtspraak van de Raad volstaat de eenvoudige bewering van verzoekers dat hun woonkwaliteit als burens aangetast zal worden niet om de schorsing te kunnen bekomen.*

*...*

*Zowel de eigendom van verzoekende partijen als het perceel, voorwerp van de aanvraag, zijn gelegen in woongebied en bovendien binnen de dorpskern vlakbij de kerk van Gijzegem. De invulling van een perceel met een aanzienlijke oppervlakte*

*zal in elke hypothese aanleiding geven tot enige mate van 'hinder' die echter niet abnormaal is en die het relatieve evenwicht niet verbreekt. Zoals het CBS in de beslissing in eerste aanleg reeds opmerkte, zou een alternatief erin bestaan dat het perceel bebouwd wordt met eengezinswoningen in gesloten bebouwing (zoals aan de overzijde van de Neerhoflaan waar op 2/3e van de straatbreedte al 8 woningen staan): dit zou neerkomen op evenveel bijkomende woongelegenheden maar een kwalitatief slechter project met minder ruimte voor groen, tuinen en parkeergelegenheid.*

*Ten opzichte van de woningen van verzoekende partijen is geen rechtstreekse hinder te verwachten nu zij op voldoende afstand van het perceel gelegen zijn en geen van hun woningen rechtstreeks aan het perceel palen...*

*...*

*Verzoekers klagen over mogelijke verkeersproblemen door de bijkomende 'toevloed' aan wagens, maar geven geen inzicht in hun eigen situatie. Uit niets blijkt dat zij op eigen terrein niet over voldoende parkeermogelijkheid beschikken en momenteel al problemen hebben om hun wagen in de onmiddellijke omgeving kwijt te geraken. Verzoekers slagen er bijgevolg niet in aan te tonen dat zij een persoonlijk nadeel zouden ondervinden. Bovendien negeren zij het feit dat er op het perceel, voorwerp van de procedure, parkeermogelijkheid wordt voorzien: 2 inpandige garages in de meergezinswoning, 10 parkeerplaatsen in open lucht (waarvan 7 onder carport) en een garage in elke eengezinswoning. Rekening houdend met het feit dat hier een sociaal woonproject wordt gerealiseerd, volstaat het om 1 parkeerplaats per woongelegenheid te voorzien.*

*Dat de straat Gijzegem-Dorp onvoldoende draagkrachtig zou zijn om het bijkomende verkeer van 16 woongelegenheden op te vangen, wordt op geen enkele manier bewezen en is een louter hypothetisch en bijgevolg niet ernstig nadeel. Dat een verkeersonveilige situatie gecreëerd zou worden op de hoek van de Neerhoflaan en Gijzegem-Dorp wordt evenmin aangetoond. Men vergeet daarentegen dat ook de bestaande bebouwing zich vandaag de dag tot op de rooilijn bevindt; naar zichtbaarheid toe wijzigt de situatie zelfs in positieve zin omdat de nieuw op te richten gevels schuiner en daardoor meer naar achter geplaatst worden.*

*...*

*Verzoekers gaan ervan uit dat de 'rust en kalmte' van de huidige straat verloren zou gaan, maar laten ook op dit punt na enig bewijs te leveren van het huidige woonklimaat. De straten Neerhoflaan en Gijzegem-Dorp zijn hoofdstraten van de deelgemeente Gijzegem en veroorzaken hierdoor in elk geval al enige mate van hinder, die verzoekende partijen gemakkelijks halve negeren.*

*Ook de verwijzing naar het feit dat – volgens verzoekende partijen – het voor particulieren moeilijk is om het herstel in de oorspronkelijke staat van reeds opgerichte constructies te benaarstigen na vernietiging, volstaat niet. Ook hier rust op verzoekers nog steeds de bewijslast dat er ook in casu sprake is van een moeilijk te herstellen nadeel*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

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

bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

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

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

Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partijen, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden. De bij het verzoekschrift gevoegde stukken hebben immers uitsluitend tot doel de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van het in het verzoekschrift omschreven nadeel nader te concretiseren, aanschouwelijk dan wel bijkomend aannemelijk te maken.

## 2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel roepen de verzoekende partijen het verstoren van de rust en kalmte door het mogelijk gemaakte aantal bijkomende bewoners (32 tot 48 personen) en hun bezoekers (1), de verminderde verkeersveiligheid (2) en een schaalbreuk (3) in. De straat zou niet voorzien zijn op het extra voertuigenverkeer, zoals moet blijken uit de foto's van het straatbeeld Gijsegem-Dorp en het kruispunt in kwestie. Er zijn ook foto's bijgevoegd van woningen in het dorp, aanpalend en aan de overzijde van de Neerhoflaan, en een luchtfoto.

De Raad is evenwel van oordeel dat deze nadelen het niveau van de loutere hypothese niet overstijgen en aldus de voor schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ontberen. De verzoekende partijen veronderstellen immers dat de toekomstige bewoners zich (meermaals per dag) met de wagen zullen verplaatsen, doch laten na concreet aan te tonen in welke mate dit dan kan aangemerkt worden als een ernstig en persoonlijk nadeel in hoofde van elk van hen dat bovendien rechtstreeks voortvloeit uit de bestreden beslissing. Zelfs al is Gijsegem-Dorp inderdaad geen brede straat en wordt er ook effectief aan één zijde geparkeerd, dan nog kan niet zonder meer aangenomen worden dat het mogelijk bijkomende verkeer de mate van de redelijkheid overschrijdt en hen persoonlijk schaadt.

De verzoekende partijen veronderstellen ook zonder meer dat de 'schaal' van het project, die tot uiting komt in de woondichtheid enerzijds en anderzijds het gabariet (2 bouwlagen onder hellend dak), de nabije omgeving met bescheiden bebouwing schaadt. Verder zou de schaal volgens hen ook de zichtbaarheid op het kruispunt met de Neerhoflaan belemmeren, maar weerom tonen zij dit niet concreet aan en evenmin maken zij aannemelijk dat dit nadeel in hun hoofde voldoende persoonlijk is.

Met de ingeroepen schaalbreuk lijken de verzoekende partijen dan ook veeleer de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing (middel 2) te viseren. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft echter een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, zijn de ingeroepen nadelen dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig. Deze vaststelling impliceert dat een onderzoek van het mogelijks moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen niet langer relevant is.

3.

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

## **B. Ernstige middelen**

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

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

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 september 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER