

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 30 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1509  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0454/SA

Verzoekende partij                      de heer **Yvan GOETVINCK**

vertegenwoordigd door advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ  
met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

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

---

### **I.        BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 18 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 28 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de heer John VAN IMPE en mevrouw Henny LAMBRECHT (de aanvragers) een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het oprichten van een meergezinswoning met twee duplexappartementen op een perceel gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Varent 4B en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummer 2744c.

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

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 augustus 2016.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK *loco* advocaten Laurent PROOT en Karolien BEKÉ voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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 14 januari 2014 dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van 2 duplexappartementen*”. Nadat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 14 april 2014 de aanvraag heeft geweigerd, verleent de verwerende partij op 17 juli 2014 de stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij stelt tegen deze beslissing een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging in. Deze zaak is gekend bij de Raad onder het rolnummer 1415/0024/SA/3/0002. Met een arrest van 27 januari 2015 (nummer S/2015/0007) heeft de Raad de beslissing van de verwerende partij van 17 juli 2014 geschorst.

2.

Op 29 juni 2015 dienen de aanvragers bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst opnieuw een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “*bouwen van 2 duplexappartementen*”. De bouwdiepte op het niveau van de tuin, op het gelijkvloers en op de eerste verdieping wordt ten opzichte van de vorige aanvraag aangepast.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 10 juli 2003.

Tijdens het eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2015 tot en met 29 juli 2015, dient de verzoekende partij geen bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig.

De brandweer van de stad Aalst adviseert op 18 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 28 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvragers. Het college beslist:

“ ...

**Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften**

**Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg**

*Het goed is gelegen in het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. De plaats van de voorgenomen werken ligt in woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en di'gewestplannen van toepassing zijn.*

...

**Openbaar Onderzoek**

*De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

*De aanvraag heeft betrekking op werken en handelingen opgesomd in art 3 § 3, 13° van het desbetreffende BVR van 05-05-2000 en wijzigingen.*

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 30-06-2015 tot 29-07-2015, werden geen bezwaarschriften ingediend.

...

#### **Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

...

##### **Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project**

Het goed bestaat uit een braakliggend perceel dat bezwaard is met 2 wachtgevels ter hoogte van de linker- en rechter perceelsgrens. Het perceel is gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van gesloten, halfopen en vrijstaande bebouwing. De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 duplexappartementen.

##### **Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening**

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

De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden. De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt onder hellend dak en sluit aan qua gabarit (kroonlijsthoogte, voorste — en achterste dakhelling) op de aanpalende woningen.

Gelet op het groot niveauverschil tussen de straatzijde en de tuin bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.

Er wordt een duplexappartement voorzien op het gelijkvloers en tuinniveau. Het tweede duplexappartement wordt ingericht op de eerste verdieping en in het dakvolume. Iedere woongelegenheid beschikt over een buitenruimte.

De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13 m met aansluitend een terras van 3 m. Op niveau van de tuin bedraagt de bouwdiepte 16 m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte overgenomen van de rechts aanpalende woning, namelijk 10,30 m. Aansluitend hierop wordt nog een terras ingericht met een diepte van 2,70 m.

In het volume van het hoofdgebouw wordt een overdekte autostaanplaats voorzien. Een tweede plaats wordt ingericht aan de rechter zijde van de voortuinstrook.

Er wordt ruimte voorzien voor het stallen van fietsen en voor het plaatsen van vuilnis.

Het advies van de stedelijke Brandweer van 18-08-2015 is voorwaardelijk gunstig.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 30-06-2015 tot 29-07-2015, werden geen bezwaarschriften ingediend.

Het voorstel is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17-07-2014 (publicatie BS 25-08-2014).

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

De gemeente is ontvoegd. Bijgevolg moet het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar niet worden ingewonnen.

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

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 28 SEPTEMBER 2015 HET VOLGENDE:**

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en geeft de vergunning af aan 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 volgende voorwaarden:**

- ***De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 0409-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR van 05-07-2013, publicatie BS 08-10-2013) dient nageleefd te worden.***
- ***De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17-07-2014 (publicatie BS 25-08-2014) dient nageleefd te worden.***
- ***Het advies van de stedelijke Brandweer van 18-08-2015 dient stipt nageleefd te worden.***

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van haar administratief beroep voert de verzoekende partij aan dat het openbaar onderzoek niet correct is verlopen aangezien zij, als naaste buur, nooit de vereiste aangetekende kennisgeving van de stad heeft ontvangen. De verwerende partij heeft tijdens de loop van de beroepsprocedure de stad Aalst gevraagd om een nieuw en correct openbaar onderzoek te voeren.

Tijdens het tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 december 2015 tot en met 1 januari 2016, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 28 januari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

**1.4 Historiek**

*Op 14 april 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige aanvraag geweigerd voor het oprichten van een meergezinswoning met 2 woonegelegenheden. (dossiernr 2013/812)*

*Het beroep dat door de aanvrager werd ingesteld bij de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen tegen deze weigeringsbeslissing van 14 april 2014 werd op 17 juli 2014 ingewilligd.*

*Op 15 september 2014 werd een verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.*

*De uitspraak van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen werd geschorst.*

**1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project**

*Het goed situeert zich binnen het zuidelijke deel van het grondgebied van de gemeente Erembodegem, deelgemeente van de stad Aalst, op ongeveer 150m noordelijk gelegen van de autosnelweg E40.*

*Het goed betreft een onbebouwd perceel, dat gelegen is langsheen de Varent, een goed uitgeruste gemeenteweg.*

*De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van woningen met zowel een gesloten, halfopen als vrijstaande bouwtypologie.*

*Het goed bestaat uit een braakliggend perceel dat bezwaard is met 2 wachtgevels ter hoogte van de linker- en rechter perceelsgrens.*

*De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 woongelegenheden in duplexvorm.*

*De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak en sluit aan op het gabarit, de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, van de aanpalende woningen.*

*Gelet op het groot niveauverschil tussen de straatzijde en de tuin bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.*

*Er wordt een duplexappartement voorzien op het gelijkvloers en tuinniveau. Het tweede duplexappartement wordt ingericht op de eerste verdieping en in het dakvolume. Iedere woongelegenheid beschikt over een buitenruimte.*

*De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt 13m met aansluitend een terras van 3m. Op niveau van de tuin bedraagt de bouwdiepte 16m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte overgenomen van de .rechts aanpalende woning, namelijk 10,30m. Aansluitend hierop wordt nog een terras ingericht met een diepte van 2,70m.*

*In het volume van het hoofdgebouw wordt een overdekte autostaanplaats voorzien. Een tweede plaats wordt ingericht aan de rechter zijde van de voortuinstrook.*

*Er wordt ruimte voorzien voor het stallen van fietsen en voor het plaatsen van vuilnis.*

#### 1.6 Resultaten openbaar onderzoek

*Tijdens het eerste openbaar onderzoek gehouden van 30 juni 2015 tot 29 juli 2015 werden geen bezwaren ingediend.*

*Appellant meldt in zijn beroepschrift een procedurefout n.a.v. het openbaar onderzoek. Naar aanleiding van het georganiseerde openbaar onderzoek stuurde de stad nooit het vereiste aangetekende schrijven naar appellant. Zij stuurden een aangetekend schrijven naar de eigenaars/bewoners van de linker aanpalende woning (Varent 4C) en naar de heer en mevrouw Goetvinck Bert De Waele Anja, 'die evenwel geen enkele uitstaans hebben met voorliggende aanvraag.*

*Bovenstaande betekent volgens appellant dan ook dat de voorgeschreven procedure niet werd gevolgd en de vergunning niet op wettige wijze kon worden verleend. Deze procedurefout leidde er volgens appellant toe dat de stad Aalst geen bezwaren heeft ontvangen en om die reden meende de vergunning te kunnen verlenen.*

*Tijdens de loop van de beroepsprocedure werd de stad Aalst verzocht om alsnog een correct openbaar onderzoek te organiseren.*

*Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 3 december 2015 tot en met 1 januari 2016.*

*De resultaten en het verslag van sluiting openbaar onderzoek, zoals vastgesteld door het college van burgemeester en schepenen op 5 januari 2016, hebben ons op heden nog niet bereikt.*

*Advocaat van appellant, bezorgde ons een copy van het bezwaarschrift, dat aangetekend werd verstuurd op 11 december 2015 en werd afgeleverd op 14 december 2015.*

*De inhoudelijke argumentatie van het bezwaarschrift stemt overeen met de ontwikkelde argumentatie in het beroepschrift, welke verder aan bod komt.*

*...*

### 2.3 De juridische aspecten

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

*Lopende de beroepsprocedure werd de in eerste aanleg gemaakte fout in het openbaar onderzoek alsnog rechtgezet.*

### 2.4 De goede ruimtelijke ordening

*Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning met 2 wooneenheden.*

*De beoogde bebouwing bestaat langs de straatzijde uit 2 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak en sluit aan op het gabarit, de kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, van de aanpalende woningen.*

*De woning op het links aanpalende perceel heeft een bouwdiepte van 10.45m op de verdieping.*

*De rechts aan te bouwen woning heeft een bouwdiepte van 10.30m op de verdieping.*

*Rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, bevindt zich aan de achterzijde een extra bouwlaag.*

*In voorliggende aanvraag wordt voorzien in twee wooneenheden, waarvan een eerste duplexappartement, ingericht op het gelijkvloers en het tuinniveau. Het tweede duplexappartement bevindt op de eerste verdieping en binnen het dakvolume. Iedere wooneenheid beschikt over een buitenruimte.*

*De aanvraag voorziet in een overdekte en een niet-overdekte staanplaats voor wagens, waarbij de overdekte staanplaats wordt voorzien binnen het hoofdvolume en de niet-overdekte staanplaats binnen de voortuinstrook, aan de rechtse zijde.*

*Het voorliggende project voorziet in de integratie van een overdekte fietsenberging, bij het gelijkvloers aan de rechtse zijde, binnen de open ruimte onder het hoofdvolume, waar voldoende fietsen kunnen gestald worden in verhouding tot het aantal wooneenheden.*

*De maximale bouwdiepte op het gelijkvloers en op het niveau van de tuin bedraagt in het voorliggende ontwerp momenteel 16m.*

*Ook het onderliggende tuinniveau reikt tot eenzelfde bouwdiepte van eveneens 16m, gemeten vanaf de voorgevellijn.*

*De bouwdiepte op de eerste verdieping bedraagt 10.30m overeenkomstig de rechts aan te bouwen woning met aansluitend daarachter een terras met een diepte van 2.70m, ingericht op het platte dak van het gelijkvloers. Hierdoor wordt hier een bouwdiepte — inclusief terras - gerealiseerd van 13m.*

*Door het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers en 10.30m bij de verdieping, resulteert de aanvraag erin dat de beoogde bebouwing, wat betreft het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de respectievelijke aanpalende percelen, en bij de verdieping gelijklopend zal zijn gezien hier in het voorliggende ontwerp een bouwdiepte wordt voorzien van 10.30m.*

*Het beroepschrift heeft betrekking op het terras op de verdieping en het beroep stelt tevens, dat er geen meergezinswoningen in de ruime omgeving aanwezig zijn.*

*Vooreerst dient gesteld, dat er inderdaad geen meergezinswoningen voorkomen binnen de directe omgeving van de bouwplaats.*

*Het voorzien van een meergezinswoning binnen deze omgeving, welke deel uitmaakt van een woongebied, kan onder meer gelet op de ligging binnen stedelijk gebied, aanvaard worden, voor zover zij zich op kwalitatieve wijze laat inpassen in de omgeving.*

*Met betrekking tot de impact van het beoogde nieuwbouwvolume ten overstaan van de aanpalende woningen, waaronder deze van de bezwaarhebbende, dient gesteld, dat de eerste verdieping identiek wordt voorzien op een diepte van 10.30m als de aan te bouwen woningen op de verdieping, zodat het verwaarloosbaar is wat impact betreft op de aanpalende percelen.*

*Het ruimtelijke volume dat in voorliggende aanvraag, als tweewoonst, wordt ingenomen, komt ruimtelijk overeen met het klassieke gabariet dat een eengezinswoning omvat, zowel wat betreft gelijkvloers, verdieping, kroonlijsthoogte als dakvolume. De twee duplexen worden bijgevolg ingeschreven binnen een woninggabariet dat volledig past binnen de omgeving van de (aanpalende) eengezinswoningen.*

*Het in voorliggende aanvraag toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers resulteert erin, dat de beoogde bebouwing, op het gelijkvloers, over een afstand van 3.00m en 2.10m dieper zal reiken dan de bestaande bebouwingen op de aanpalende percelen. Hierbij rekening houdend met het ruime niveauverschil van het perceel, tussen de straatzijde en de lager gelegen tuin, komt dit er op neer dat er zich aan de achterzijde een extra bouwlaag bevindt. Hierdoor reikt de hoogte van de 'gelijkvloerse' bouwlaag tot 6.00m boven het maaiveld van de tuin van aanvrager en de aanpalende woningen.*

*Rekening houdend met de oriëntatie van het perceel van bezwaarhebbende, waarbij de achtergevel volledig zuidwestelijk is gericht, zodat de zon het perceel nog rechtstreeks zal beschijnen tot omstreeks de late namiddag en er pas nadien van slagschaduw en*

*gedeeltelijk minder bezonning zal sprake zijn, dient gesteld dat de impact van de beoogde gelijkvloerse bouwdiepte geen grote impact zal hebben op het afnemen van zonlicht, voor wat betreft bezwaar hebbende, eigenaar van het links aanpalende perceel.*

*Wat betreft het rechts aanpalende perceel dient opgemerkt te worden, dat het achterliggende deel van het perceel over de eerste 15m werd aangelegd als parking, zodat de impact ook hier niet onaanvaardbaar zal zijn, zo wordt geen zonlicht weggenomen uit een ingerichte tuinzone.*

*Het ontwerp houdt zich, door het toepassen van een bouwdiepte van 16m op het gelijkvloers aan de tuinzijde en 10.30m bij de verdieping, aan de algemeen gangbare norm wat betreft bouwdiepten. Deze bouwdieptes vallen eveneens binnen de voorschriften van de oorspronkelijke verkaveling, welke ondertussen echter is vervallen en hierdoor haar rechtskracht had verloren. Dit geeft wel aan dat het de oorspronkelijke optie van de ruimtelijke planning was om op betreffende percelen, gelegen in eenzelfde verkaveling, dergelijke bouwdiepten te kunnen en mogen realiseren.*

*Het beoogde project houdt gelet op de overname van het gabariet wat betreft kroonlijsthoogte en voorste dakhelling, en de bouwdiepte eerste verdieping, voldoende rekening met de bestaande aanpalende bebouwingen.*

*Wonen in een stedelijke omgeving veronderstelt eveneens een zekere tolerantie inzake inkijk vermits dit inherent verbonden is aan het wonen binnen het stedelijk weefsel, zeker wanneer men zich als smal perceel (bouwbreedte 6.40m) binnen een gesloten bouwtypologie bevindt.*

*Het terras op het plat dak van de aanbouw houdt vrije afstanden tot de perceelsgrenzen van minimaal 1.90m en is bijgevolg volledig in overeenstemming met de voorschriften en bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake het nemen van, lichten en zichten. De diepte welke wordt voorzien wordt beperkt tot 2.60m. Een terras met een omvang van 2.60m bij 2.60m kan als niet overdreven worden beschouwd en biedt aan de bovenste duplexwoning een meerwaarde op het gebied van wooncomfort.*

*De hinder die met voorgesteld ontwerp gepaard gaat zal de mate van normale burenhinder in dergelijke situaties niet overstijgen.*

*Het voorstel is in overeenstemming met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 (publicatie BS 25 augustus 2014).*

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

## 2.5 Conclusie

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

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

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 4 september 2001, goedkeuring door de BD van 14 februari 2002 en publicatie in het BS van 16 april 2002) en de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake*



*hemelwater (BVR van 5 juli 2013, publicatie BS 8 oktober 2013) dient nageleefd te worden.*

- *De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen, goedgekeurd door de deputatie op 17 juli 2014 (publicatie BS 25 augustus 2014) dient nageleefd te worden.*
  - *Het advies van de stedelijke Brandweer van 18 augustus 2015 dient stipt nageleefd te worden.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

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

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

#### **V. 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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid van haar vordering als volgt:

*“ ...*

*De schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden gevorderd indien de zaak te hoogdringend is voor een behandeling ervan in een louter beroep tot nietigverklaring.*

*De tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing zal aan de verzoekende partij een zwaarwichtig nadeel berokken. De belangen van de verzoekende partij kunnen slechts gevrijwaard worden door een onmiddellijke schorsing van de bestreden vergunningsbeslissing. Het staat immers vast dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen:*

- 1. In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ernstige ongemakken zal veroorzaken aan de verzoekende partijen (visuele hinder, schending privacy, vermindering dag- en zonlicht,...).*
- 2. De meergezinswoning kan worden gerealiseerd alvorens er — redelijkerwijze - een uitspraak is over de vernietiging.*
- 3. Het staat bovendien vast dat, eens het gebouw zal zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. Uw Raad kan dit vaststaande feit niet negeren bij de beoordeling van de hoogdringendheid.*

Eén en ander wordt hieronder verduidelijkt:

1. Afname zonlicht

Zoals gezegd, overweegt verwerende partij enkel dat (de afname van de) bezonning ten aanzien van verzoekende partij niet veel uitmaakt aangezien de tuinzone niet als zodanig is ingericht. Hiermee gaat verwerende partij nochtans volledig voorbij aan het **verlies van bezonning op het terras (dat evident intensief wordt gebruikt wegens de opbouw van de woning zonder rechtstreekse tuinzone wegens niveauverschil) én in de woning van verzoekende partij.**

Bijgevoegde simulaties (**stuk 9**) tonen aan dat grote delen van het jaar (niet in het minst in de maanden waar de zon en het licht het meest welkom is) sprake is van een groot verlies aan zonlicht op het terras én in de woning van verzoekende partij.

Uw Raad overwoog reeds n.a.v. de eerdere aanvraag van de heer en mevrouw VAN IMPE — LAMBRECHT (**stuk 3**):

...

Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning waarvan de bouwdiepte opnieuw ruimschoots de bouwdieptes van de aanpalende woningen (waaronder de woning van de verzoekende partij) overschrijdt, zodat de overwegingen van uw Raad onverkort blijven gelden.

2. Visuele hinder

Tevens wordt verzoekende partij - die zich niet verzet tegen een bebouwing op het aanpalende perceel —geconfronteerd met een ware muur ter hoogte van zijn terras en tuinzone, muur van maar liefst 6 meter hoog en tot op **3 meter** voorbij zijn achtergevel.

Het hoeft weinig betoog dat zulke uitbouw — nog los van de afname van de bezonning - een onaanvaardbare visuele hinder geeft voor verzoekende partij, zeker gelet op de bestaande configuratie en de te verwachten aansluiting op beide identieke gabarieten.

Er blijkt dan ook dat er **hoogdringende redenen** zijn die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware nadelige gevolgen zal leiden in hoofde van de verzoekende partij. Uw Raad oordeelde zeer recent nog dat een verkavelingsvergunning in die omstandigheden dient te worden geschorst (RvVb 29 september 2015, nr. RvVb/S/1516/0036).

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De vordering van de verzoekers is in de eerste, plaats niet 'dringend' aangezien er op geen enkele concrete manier sprake is van een tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning. Op heden is er nog niets gewijzigd aan het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, zodat de vrees voor enige visuele hinder of afname van licht dan ook geheel hypothetisch is. Het is een logisch gevolg dat een verleende vergunning ook kan worden uitgevoerd en dit gegeven volstaat op zich niet om een schorsing te verantwoorden.

*Ook de loutere bewering van de verzoekers dat 'de meergezinswoning kan worden gerealiseerd alvorens er een uitspraak is over de vernietiging' is slechts een nietszeggende bewering die voor alle verleende vergunningen kan worden gehanteerd.*

*...*

*Het gegeven dat de aangevraagde woningen reeds gerealiseerd zouden kunnen zijn alvorens de vernietiging door uw Raad kan worden uitgesproken, is te algemeen en is een onvoldoende concreet element om de hoogdringendheid van het dossier vast te stellen.*

*...*

*Vervolgens trachten de verzoekers de hoogdringendheid van hun vordering tot schorsing te verantwoorden door te stellen dat de bestreden beslissing 'met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid' ernstige nadelen zal veroorzaken in hun hoofd. Deze vermeende ernstige nadelen dienen echter sterk genuanceerd te worden. De verzoekers lijken immers voorbij te gaan aan het feit dat de huidige aanvraag sterk verschilt van de eerder ingediende aanvraag voor hetzelfde perceel (zie supra).*

*De verwijzingen die de verzoekers maken naar het arrest van uw Raad nr. S/2015/007 van 27 januari 2015 zijn dan ook niet dienstig nu dat arrest de eerdere aanvraag betrof, waarbij de bouwdieptes veel verder reikten.*

*In tegenstelling tot bij de eerste aanvraag bedraagt de bouwdiepte op het niveau van het gelijkvloers nu nog slechts 13m in plaats van de oorspronkelijke 18m. Op het niveau van de tuin — waar zich enkel de garage en parkeerplaatsen van de verzoekers bevinden — is de bouwdiepte 16m in plaats van de oorspronkelijke 18m. Op de eerste verdieping wordt de bouwdiepte overgenomen van de rechtsaanpalende woning, namelijk 10,3m. Bij een vergelijking van de profielen van de woning van de verzoekers met deze van de aanvrager blijkt dan ook dat de aangevraagde meergezinswoning quasi volledig het gabarit van de naastgelegen woning volgt (zie inplantingsplan bij aanvraag). De enige uitzondering hierop vormt de aangevraagde bouwlaag op tuinniveau en het kleine stukje van de gelijkvloerse verdieping dat hoger komt dan het tuinmuurtje van de verzoekers.*

*Deze afwijkingen ten opzichte van het gabarit van de rechtsaanpalende woning — zijnde de woning van de verzoekers — is echter niet van die aard dat die de hinder kan veroorzaken waarvan de verzoekers gewag maken.*

*De bouwlaag op tuinniveau bedraagt slechts 3m in hoogte en steekt ook slechts 3m uit ten opzichte van de bouwdiepte van de woning van verzoekers.*

*Belangrijker is echter dat het achterliggende deel van het perceel van de verzoekers over de eerste 15m werd aangelegd als een parking, zodat er geen sprake kan zijn van de wegname van enig zonlicht op dit niveau, althans niet in die mate dat de levenskwaliteit van de verzoekers er op achteruit zou gaan.*

*Voor zover de verzoekers hun ernstig nadeel zouden putten uit een 'verlies aan bezonning op het terras', dient nogmaals te worden opgemerkt dat het op het terrasniveau in de eerste plaats de aanwezigheid van de eigen tuinmuur is, die het zonlicht vanaf die zijde voor de verzoekers beperkt. Zoals gezegd steekt het gabarit van het aangevraagde project op het gelijkvloerse niveau (niveau van het terras) namelijk maar een klein stukje boven de tuinmuur uit. Dit is niet voldoende om te kunnen worden beschouwd als een ernstig nadeel, nu dit geen onaanvaardbare onttrekking van licht en uitzicht voor de verzoekers met zich meebrengt.*

*Als er al een afname van zonlicht en uitzicht zou zijn, dan is dat in de eerste plaats te wijten aan het reeds gerealiseerde tuinmuurtje van de verzoekers.*

*Daarnaast blijkt uit de plannen dat de achtergevel van de verzoekers in zuidwestelijke richting is georiënteerd, zodat de zon het perceel nog rechtstreeks zal beschijnen tot omstreeks de late namiddag en er pas nadien van slagschaduw en gedeeltelijk minder bezonning zal sprake zijn, zodat de impact van de beoogde gelijkvloerse bouwdiepte geen 'ernstig nadeel' kan uitmaken.*

*Wat de vermeende 'visuele hinder' betreft die de verzoekers menen te zullen leiden, geven zij geen enkele concrete aanwijzing wat deze visuele hinder dan wel moet inhouden. Zij brengen geen bewijzen bij van enig uitzicht waarvan zij op heden kunnen genieten, noch tonen zij aan hoe dit vermeende uitzicht zou worden verstoord door de uitvoering van de bestreden beslissing.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, 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.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. 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.

De verzoekende partij voert aan dat zij door de bestreden beslissing ernstige ongemakken zal ondervinden, zoals de afname van zonlicht op haar terras en in haar woning. Zij verwijst ter staving van deze 'ongemakken' naar het arrest van de Raad van 27 januari 2015 (nummer S/2015/0007) waarbij de tenuitvoerlegging van een eerdere aan de aanvrager verleende stedenbouwkundige vergunning werd geschorst. Daarnaast stelt de verzoekende partij dat zij visuele hinder zal ondervinden omdat zij zal uitkijken op een muur van 6 meter hoog die tot 3 meter voorbij haar achtergevel komt.

Volgens de verzoekende partij is de vordering dan ook hoogdringend en zal de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat komen om de nadelige gevolgen te voorkomen. De verzoekende partij verwijst hierbij naar een arrest van de Raad van 29 september 2015 (nummer RvVb/S/1516/0036), waarbij een verkavelingsvergunning werd geschorst.

3.

De verzoekende partij gaat er zonder meer van uit dat de vordering hoogdringend is aangezien de onmiddellijke uitvoering van de bestreden beslissing naar eigen zeggen twee ernstige nadelen met zich brengt. De verzoekende partij verwijst hiervoor naar de afname van zonlicht en de visuele hinder en stelt dat de meergezinswoning gerealiseerd kan worden voor er een uitspraak is over de vernietigingsprocedure.

Zij laat echter na concreet aan te tonen dat het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht om die eventuele nadelen te voorkomen. Een loutere verwijzing naar een arrest van de Raad dat geenszins vergelijkbaar is met het voorliggende dossier, volstaat niet. De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partij de vereiste hoogdringendheid niet aantoont. Daarnaast merkt de Raad op dat de verzoekende partij evenmin zonder meer kan verwijzen naar het arrest van 27 januari 2015 (nummer S/2015/0007) om de afname aan zonlicht aan te tonen. De bouwdiepte van de meergezinswoning conform het huidige ontwerp is immers niet gelijk aan de bouwdiepte uit het vorige ontwerp.

Wanneer de verzoekende partij stelt dat zij visuele hinder zal ondervinden omdat zij van op haar terras en in de tuin op een muur van maar liefst 6 meter hoog zal uitkijken, oordeelt de Raad dat dit niet correct is. Uit de stedenbouwkundige plannen blijkt dat zij vanop haar terras, dat zich op het gelijkvloerse niveau bevindt, uitkijkt op haar eigen gemetselde muur die zelf bijna 2 meter hoog is. De meergezinswoning reikt op de gelijkvloerse verdieping even diep als die gemetselde muur en is slechts 1,05 meter hoger. Op het tuinniveau reikt de meergezinswoning slechts 3 meter dieper dan de woning van de verzoekende partij en is ze maximum 3 meter hoger. De verzoekende partij toont niet aan deze configuratie voor haar dermate nadelig is dat zij, gelet op de vereiste van de hoogdringendheid, aanleiding kan geven tot schorsing van de bestreden beslissing.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. 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 30 augustus 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER