

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 augustus 2016 met nummer RvVb/S/1516/1444
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0341/SA

Verzoekende partij	<ol style="list-style-type: none">1. mevrouw Caroline SMETS2. de heer Christian SMETS3. mevrouw Martine SMETS4. mevrouw Cecilia PROESMANS <p>vertegenwoordigd door advocaat Gert DAMIAANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Kolonel Dusartplein 34, bus 1</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van LIMBURG</p> <p>vertegenwoordigd door de heer Tom ROOSEN</p>
Tussenkomen de partij	<p>de bvba CORNER BUILDING</p> <p>vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 januari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 december 2015.

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

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een handelspand met appartementen (en slopen bestaande toestand) op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Diesterstraat 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nummer 992-X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 5 juli 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Gert DAMIAANS voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Wouter MOONEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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. TUSSENKOMST

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 mei 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 8 juni 2016 toe in de debatten.

2.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “nieuwbouw handelspand met appartementen (en slopen bestaande toestand)” op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Diesterstraat 13.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979.

Het perceel ligt tevens binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk’, goedgekeurd op 20 juni 2014.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 juli 2015 tot en met 6 augustus 2015, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het departement Onroerend Erfgoed, afdeling Limburg adviseert op 15 juli 2015 als volgt:

“ ...

Vanuit de discipline bouwkundig erfgoed is de sloop niet wenselijk in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan ruimtelijke ordening(art. 4.3.4 VCRO); in dit geval betekent dit de integratie van onroerend erfgoed in de ruimtelijke ontwikkelingen. Het advies op deze aanvraag tot sloop is bijgevolg ongunstig.

Vanuit de discipline archeologie is het noodzakelijk om voorafgaand aan de realisatie van het project een archeologische prospectie met ingreep in de bodem te laten uitvoeren en dit in opdracht van de bouwheer die de Financiële lasten hiervoor draagt. Deze prospectie heeft als doel het terrein te screenen op de aan- of afwezigheid van archeologisch erfgoed, om een niet- gedocumenteerde vernieling van waardevol archeologisch erfgoed te vermijden.

De prospectie met ingreep in de bodem moet gebeuren volgens de bepalingen van het archeologiedecreet. Dit betekent onder meer dat de prospectie, inclusief de rapportage, wordt uitgevoerd onder leiding van een archeoloog. De archeoloog vraagt hiervoor een prospectie vergunning aan bij het agentschap (Onroerend Erfgoed, Brussel, Back Office Beheer, Koning Albert 11-laan 19, bus 5, 1210 Brussel). Aan deze vergunning worden bijzondere voorwaarden gehecht. De bouwheer kan deze bijzondere voorwaarden vooraf opvragen bij de provinciale dienst van het agentschap Onroerend Erfgoed (zie bovenstaande contactgegevens) om de aanbesteding van de archeologische prospectie vlot te laten verlopen.

De archeologische prospectie met ingreep in de bodem omvat ook de opmaak van een rapport. Dit rapport moet, conform de bijzondere voorwaarden, binnen een bepaalde termijn na de afronding van het onderzoek aan het agentschap Onroerend Erfgoed worden bezorgd. Pas na de ontvangst van het rapport kan het agentschap Onroerend Erfgoed beoordelen of de gronden kunnen worden vrijgegeven omdat relevante archeologische sporen ontbreken. Als er wel relevante archeologische sporen zijn aangetroffen, moet men afwegen of behoud in situ mogelijk is. Kan dit niet, dan moet de bouwheer de nodige tijd én financiële middelen voorzien voor een volwaardige archeologische opgraving voorafgaand aan de werken. Net als bij een prospectie wordt een opgraving uitgevoerd volgens de bepalingen van het archeologiedecreet en onder leiding van een archeoloog. Deze archeoloog beschikt over een opgravingsvergunning waaraan bijzondere voorwaarden zijn gehecht.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 28 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkommende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 27 september 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 november 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt als volgt beoordeeld:

“ ...

Terzake de volgende bemerkingen:

Het te slopen pand is gelegen binnen de groene boulevard.

Overeenkomstig artikel 06.'slopen van constructies' van de stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit' kan een afbraak van een bestaand pand enkel indien het slopen van de constructie onderdeel uitmaakt van een bouwaanvraag met vervangende nieuwbouw en de bouwaanvraag voldoet aan volgende voorwaarden:

- 1. omgevingsrapport met situering van het pand in zijn ruimere context en de invloed op de omgeving bij afbraak of verbouwing*
- 2. rapport met de architecturale en technische beoordeling van het pand zelf, evenals van de erfgoedwaarde*

3. advies Ruimte & Onroerend Erfgoed waar nuttig geacht (in zoverre niet wettelijk vereist dan toch als ondersteunend deskundig advies)
4. een ontwerp van vervangende nieuwbouw of van verbouwing
5. opmaken van de motivatienota.

In voorliggend dossier ontbreekt een omgevingsrapport en een rapport met een architecturale en technische beoordeling van het te slopen pand en de erfgoedwaarde ervan.

De afbraak van het pand kan niet beoordeeld worden gezien het ontbreken van een bouwhistorisch onderzoek van het pand zelf.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan al zeker gesteld worden dat de bestaande gevel zich harmonisch inpast in het straatbeeld.

De gesloten bebouwing langs Diesterstraat bestaat uit een aaneenschakeling van individuele panden met overwegend een historisch karakter.

Naast het kwestieuze pand nr.13 zijn ook het links aanpalend pand nr. 15 en de 2 rechts aanpalende panden nr. 11 en nr. 9 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Dit geldt ook voor de panden nr. 4,6,8,18 en 20 aan de overzijde van de straat.

Met uitzondering van het pand nr. 20 dat een neoclassicistisch burgerhuis betreft zijn de andere historische panden typische stadswoningen van voornamelijk einde 18^{de} eeuw en begin 19^{de} eeuw.

Voorliggende aanvraag betreft een invulproject op een diep perceel dat gelegen is in een grotendeels bebouwde en geordende omgeving

Ter plaatse kan men niet spreken over een ongeordend binnengebied waarbij een nieuwe ruimtelijke context moet gecreëerd worden.

Het invulproject dient rekening te houden met de bestaande ruimtelijke context.

Het nieuwbouwproject wijkt af van de stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit'.

- Artikel 01.03.01 bouwdiepte geschakelde bebouwing:

Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte voorzien van circa 54 meter i.p.v. maximum 17 meter, met behoud van minimum 10 meter diepe tuinzone.

Op de eerste verdieping wordt tevens een bouwdiepte van circa 54 meter voorzien i.p.v. max. 10 meter vanaf de bouwlijn.

De stedenbouwkundige verordening voorziet onder specifieke voorwaarden in een uitbreidbaarheid van de bouwdiepte.

Terzake is op te merken:

Een bouwdiepte groter dan 17 meter op het gelijkvloers kan vanuit de bestaande ruimtelijke context verantwoord worden.

De rechts aanpalende panden hebben op het gelijkvloers een bouwdiepte van circa 26 á 27 meter. Dit geldt ook voor de volledig bebouwde percelen langs de Dokter Willemsstraat.

In voorliggende aanvraag wordt evenwel bijna 70% van het perceel bebouwd namelijk 624 m² van de 897 m² perceelsoppervlakte (zie formulier 'statistiek der bouwvergunningen'). De voorgestelde bezetting is overdreven.

Een bouwdiepte groter dan 10 meter op de verdieping kan vanuit de bestaande ruimtelijke context verantwoord worden.

– De ontworpen bouwdiepte op de verdieping is aanvaardbaar voor het hoofdvolume maar niet voor de aanbouw.

- Voor het hoofdvolume aan de Diesterstraat bedraagt de bouwdiepte op de verdieping bijna 15 meter langs de rechter perceelsgrens en 11.33 meter langs de linker perceelsgrens.

Deze bouwdiepten benaderen de bestaande bouwdiepten van het hoofdvolume van het te slopen pand.

- *De aanbouw in de zone voor koeren en hovingen wordt gerealiseerd tegen de oostelijke perceelsgrens en tot op een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens en circa 4 meter van de zuidelijke perceelsgrens.*

Langs de oostelijke perceelsgrens bevinden zich de aanbouwen van de hoofdbouw van Dokter Willemsstraat. Deze aanbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdbouw.

Het niveau van de platte daken grenzend aan het nieuwbouwproject varieert van 43.81 tot 43.12.

Voorliggend project voorziet in een verhoging van deze bouwhoogte in de zone voor koeren en hovingen. De aanbouw heeft een totale bouwhoogte van 47.13 (+7.50) ten aanzien van het niveau 39.63 van de bestaande deurdorpel aan Diesterstraat (=nulpas).

Deze bouwhoogte is 3.32 meter tot 4.01 meter hoger dan de bestaande bebouwing langs de oostelijke perceelsgrens.

De westelijk georiënteerde blinde gevelmuur met een meerhoogte van bijna 4 meter zal zicht- en lichthinder veroorzaken voor de aanpalende panden aan Dokter Willemsstraat. Dit zal onder andere het geval zijn voor de grote dakkoepel op het plat dak van het pand Dr. Willemsstraat nr. 14 (perceel 992w).

Bijkomende opmerkingen:

- *De bouwplannen duiden niet aan met welke gevelmaterialen de muren op/tegen de perceelsgrenzen worden afgewerkt (art. 01.09 stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit').*

- *Het rioleringsadvies van Infrax d.d. 17/08/2015 is voorwaardelijk gunstig. De bemerkingen van het advies houden een planaanpassing in. Het advies stelt onder meer:*

'...Volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 05/07/2013 gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, in voege sinds 01/01/2014, dient voor de verharding een infiltratievoorziening toegepast te worden of indien aangetoond wordt dat infiltratie onmogelijk is een buffervoorziening.

Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient minimum 25 liter per vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen. De grondwaterstand dient nagegaan te worden. Het buffervolume dient zich volledig tussen de gemiddelde grondwaterstand en het peil van de noodoverlaat te bevinden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening dient minimaal 4 vierkante meter per begonnen 100 vierkante meter referentieoppervlakte te bedragen....

'...de afwijking op het niet plaatsen van een infiltratievoorziening of buffering met vertraagde afvoer kan niet aanvaard worden....'

Het voorliggend project voorziet geen infiltratie gezien het proleet volledig onderkelderd wordt.

Om deze reden heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een voorwaarde gekoppeld bij de vergunning: 'De platte daken dienen als groendak uitgevoerd te worden.'

Ter zake is op te merken:

Er moet nog steeds een infiltratievoorziening (infiltratieput, infiltratiekratten,...) worden geplaatst die gedimensioneerd is op het aantal verharde aangesloten verharding (X m²) x 251.

Van dit aantal aangesloten oppervlakte verharding (25X m²) mag de oppervlakte groendak voor de helft in mindering worden gebracht voor de dimensionering van de

infiltratievoorziening. In de verordening betreffende hemelwater staat dat dit groendak minstens 35l per m² hemelwater tijdelijk moet kunnen stokkeren.

Het opvangen water van het groendak mag niet aangesloten en verrekend worden bij de hemelwaterput (vervuild). Dit opvangen water moet echter wel worden aangesloten op de infiltratievoorziening.

- *De aanvraag is onduidelijk over de evacuatiweg naar de Ossekopsteeg en de evacuatie naar doorgang servitude zoals op plan 2/5 aangeduid.*

Op de bouwplannen wordt niet duidelijk aangegeven op welke wijze er een doorgang naar de Ossekopsteeg zal worden gerealiseerd. Op het 'nieuw inplantingsplan' van plan 1/5 zijn de bestaande scheidingsmuren ingetekend. Op het plan is er geen aanduiding van enige aanpassing van de scheidingsmuren.

Hetzelfde geldt voor de verbinding ter hoogte van het aanpalend perceel nr. 1120b en de percelen nr. 995c en nr.996c. Het verdere verloop van de erfdienstbaarheid is niet op plan aangeduid.

Anderzijds is op te merken dat de evacuatie zal gebeuren via aanpalende eigendommen. Een effectief gebruik van de erfdienstbaarheid van doorgang als evacuatiweg is niet gegarandeerd gezien stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van burgerlijke rechten worden verleend.

De vergunning kan niet worden verleend.

...

Na de hoorzitting van 10 november 2015 verleent de verwerende partij op 16 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“ ...

Overwegende dat het beroepschrift in hoofdzaak gesteund is op navolgende motieven :

1. Inzake de verdunning tot slopen:

- *Door de stad Hasselt wordt nogal om zeer eenvoudige en lichtzinnige wijze omgegaan met het ongunstig advies van het Departement Onroerend Erfgoed.*
- *Het advies is tweeledig, nl. op basis van de discipline bouwkundig erfgoed en op basis van de discipline archeologie.*
- *De stad Hasselt legt enkel op dat een prospectie voorafgaandelijk aan de werken dient uitgevoerd te worden, maar verplicht de aanvrager op geen enkele wijze om ook de resultaten hiervan af te wachten.*
- *Het project is in strijd met art. 4.3.1 §2, 1° VCRO; op geen enkele wijze wordt aan de kwaliteitsvoorwaarden voldaan.*
- *De doelstelling van de Verordening inzake afbraken in de binnenstad wordt op geen enkele wijze gerespecteerd.*

2. Inzake de vergunning tot het bouwen van een handelspand met appartementen:

2.1. Algemeen:

- *Het bestaande pand -voorwerp van de sloopaanvraag- is een historisch pand dat behoort tot het onroerend erfgoed met daarachterliggend een grote stadstuin.*
- *Het overgrote deel van het project heeft betrekking op het letterlijk volbouwen van een open ruimte die gelegen is tussen de diverse woningen aan zowel de Diestersteenweg, Dr. Willemsstraat en Thonissenlaan.*
- *De aanvraag wijkt op diverse vlakken af van de eigen Verordening Woonkwaliteit.*
- *Alle omliggende eigenaars m.i.v. cliënte, boeten zwaar in een leef- en woonkwaliteit ten einde een project met zeer beperkte wooneenheden en woonkwaliteit mogelijk te maken.*

- De Stad Hasselt heeft onvoldoende op gemotiveerde wijze geantwoord op het bezwaar van cliënte.
- De verbinding met de Ossekopsteeg is echter reeds gerealiseerd en kan bezwaarlijk een motivatie omvatten om dit afwijkende project te vergunnen.
- De inkijk in de tuin van cliënte wordt verkeerd geminimaliseerd. Niet enkel langs de terrassen maar zelfs via de raampartijen op de eerste verdieping die slechts op 3 meter van de scheidingslijn aanwezig zijn; is er rechtstreek inkijk in de tuin van cliënte;

2.2. Onvolledige aanvraag

- In de plannen wordt enkel de verhouding van de bouwhoogte vergeleken met de linker- en rechterbuur ter hoogte van de Diesterstraat....een schets of duidelijke tekening waaruit de impact op de overige omliggende panden zichtbaar is ontbreekt volledig.
- Er is zelfs niet eens een schets van het zijaanzicht (of achteraanzicht) bijgevoegd van de wijze van uitvoering van het project aan de zijde die parallel loopt met de Dr. Willemsstraat en grenst aan het eigendom van cliënte.
- De Verordening verplicht de aanvrager daarenboven bij welbepaalde afwijkingen om een motivatienota neer te leggen; een dergelijke nota ontbreekt volledig.
- Het voorgestelde project voldoet niet aan de basisvoorwaarden om een afwijking toe te staan. Het project heeft geen welbepaalde grote omvang en is niet innovatief; evenmin zijn er bijzonder kenmerken die een afwijking noodzakelijk maken.
- Op diverse punten dient de toestemming van omliggende eigenaars te worden bekomen.

2.3. Specifieke grieven:

2.3.1 Inplanting:

- Het project voorziet slechts een uitermate beperkte binnentuin van amper 30m² en een groene strook langsheen het gebouw, terwijl momenteel meer dan 350 m² groenzone aanwezig is.
- de achterzijde van [-Of project, dat onmiddellijk tegen de scheidingslijn met het perceel van cliënte zal gebouwd worden, betreft één doorlopende betonnen wand van 7,50 meter hoog en 42 meter lang.
- Door deze massieve betonnen wand zal de zonlicht en belichting in de woongedeeltes en tuin van cliënte beperkt worden.
- De raampartijen van appartement 0.3 geven rechtstreekse zichten in de stadstuin van cliënte.

2.3.2 Bouwdiepte:

- Inzake de toegelaten bouwdiepte worden zowat alle voorschriften overtreden.
- Aan de voorwaarden van de uitbreidbaarheid is niet voldaan, evenmin werd een motivatienota opgemaakt.
- De zichtbelemmeringshoek van 45° wordt volkomen foutief toegepast.

2.3.3 Muren op/ tegen de perceelsgrens:

- Cliënte geeft geen toestemming om tegen de bestaande stadstuinmuur een 7,50 meter hoge muur aan te bouwen.

3. Inzake de schending van de beginselen van het behoorlijk bestuur:

- De vergunning wordt verleend met de eenvoudige mededeling dat het een inbreidingsproject betreft die de doorwaadbaarheid van de binnengebieden zou verhogen.
- De Ossekopsteeg is momenteel reeds ontsloten en het project zal hieraan geen enkele verandering aanbrengen.
Enkel het voorliggend wandelpad voor de nieuwe eigenaars van het project zal aangesloten worden; hetgeen op geen enkele wijze enige bijkomende 'doorwaadbaarheid' ten voordele van andere wandelaars zal doen ontstaan.
- Het ontwerp is in strijd met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (art. 678 en art.679).

...

Overwegende dat de VCRO onder artikel 4.4.1 bepaalt:

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen 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

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.*

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de VCRO een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze afgeweken is;

dat voor zover de afwijking kan worden toegestaan, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan te beoordelen of het aangevraagde overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, eerste lid, b) VCRO verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het pand opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen' omwille van: 'Zogenaamd huis "Boeredans ", eertijds voorlaatste huis aan de Kuringerpoort. Breedhuls van vier traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak (mechanische pannen), met twee dakkapellen. Huidig uitzicht uit de tweede helft van de 19de eeuw, doch 'mogelijk oudere kern'.

Bakstenen gebouw met cementering (schijnvoegen) der voorgevel. Rechthoekige bovenvensters. De benedenverdieping is omgebouwd tot een recente winkelpui; op de rechthoekige linker poort na. Linker zijgevel met aandak en vlechtingen.';

dat de inventaris van het bouwkundig erfgoed juridisch vastgesteld is door het besluit van de administrateur-generaal van 14 september 2009; dat op 28 november 2014 een geactualiseerde lijst van de inventaris vastgesteld is;

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen bepaalt onder artikel 1.1.g) dat het agentschap van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed om advies verzocht wordt inzake: g) aanvragen die de sloop van gebouwen of constructies bevatten, opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermeld in artikel 4.1.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met uitzondering van het in het tweede lid van dit punt bedoelde geval.

Als de vergunningverlenende overheid een overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 erkende onroerenderfgoedgemeente is, wordt het advies ingewonnen van een deskundig medewerker van de eigen diensten of de intergemeentelijke onroerendengoeddienst waar de gemeente deel van uitmaakt;

Er is een advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed Limburg aangezien de stad Hasselt geen erkende onroerenderfgoedgemeente is;

Overwegende dat het advies van Onroerend Erfgoed Limburg van 15 juli 2015 ongunstig is;

Overwegende dat het voorliggende project niet gesitueerd is in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is;

Overwegende dat uit de aanstipijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet;

dat het ontwerp voorziet in 1 hemelwaterput met een inhoud van 10.000 liter;

dat het rioleringsadvies van Infrax van 17 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het brandweeraadvies van 2 juli 2015 (nr. 2015-0092-003) de voorwaarden vermeldt betreffende de brand-beveiliging en -voorkoming van de inrichting;

Overwegende dat de handelsruimte in het project dient te voldoen aan de bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02/09/09 en latere wijzigingen);

dat bij de aanvraag een checklist Toegankelijkheid gevoegd is;

dat de vzw Toegankelijkheidsbureau op 26 maart 2015 een voorwaardelijk gunstig advies verleende (kenmerk 15-140-OGBL);

Overwegende dat voorliggend project een woonontwikkelingsproject betreft bestaande uit meerdere woningen met een totaal bouwvolume van meer dan 1 000 m³ gecombineerd met handelsruimte (rubriek 10b van bijlage III);

dat de ontwerper een nota project-m.e.r.-screening bij het dossier gevoegd heeft en stelt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek 1 bezwaarschrift ingediend werd;

dat de bezwaren uitvoerig omschreven zijn in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 28 augustus 2015;

dat de bezwaren in hoofdzaak handelen over het in strijd zijn met verschillende bepalingen van de verordening woonkwaliteit, de hinder (privacy, lichten en zichten) en het in gedrang brengen van de verkeersveiligheid;

Overwegende dat het voorliggend perceel nr. 992x bebouwd is met een pand dat gericht is naar de Diesterstraat;

dat het een voormalig handelspand betreft in gesloten bebouwing en met 2 bouwlagen onder zadeldak;

dat de aangebouwde bijgebouwen uit 1 tot 2 bouwlagen bestaan met plat dak en zadeldak;

dat op de aanpalende percelen zich tevens handelspanden bevinden bestaande uit 2 tot 3 bouwlagen onder hellend dak;

dat de hoofdbouw van het te slopen pand een bouwbreedte heeft van circa 10.15 meter aan de rooilijn;

Overwegende dat het perceel nr.992x op een diepte van circa 14 meter achter de rooilijn vergroot tot een breedte van circa 14 à 15 meter; dat de resterende perceelsoppervlakte een open zone is tussen de bebouwde percelen aan Dokter Willemstraat (handelspanden en burgerhuizen) en aan Thonissenlaan (meergezinswoningen);

dat de noordelijke perceelscheiding begrensd wordt door de private tuin van de woning Dokter Willemsstraat nr. 22 (het perceel nr. 1182d); dat op het daaropvolgend perceel nr.1184d en perceel nr. 1186r een erfdiensbaarheid van doorgang tussen Thonissenlaan en Dokter Willemsstraat gevestigd is (Ossekopsteeg);

Overwegende dat de gesloten bebouwing langs Diesterstraat bestaat uit een aaneenschakeling van individuele panden met overwegend een historisch karakter;

dat naast het kwestieuze pand nr.13 ook het links aanpalend pand nr. 15 en de 2 rechts aanpalende panden nr. 11 en nr. 9 opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed;

dat dit ook geldt voor de panden nr. 4,6,8,18 en 20 aan de overzijde van de straat;

dat met uitzondering van het pand nr. 20 dat een neoclassicistisch burgerhuis betreft de andere historische panden typische stadswoningen zijn van voornamelijk einde 18^{de} eeuw en begin 19^{de} eeuw;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de bestaande bebouwing, de heropbouw van de voorgevel en de oprichting van een meergezinswoning (4 appartementen) met 3 handelsruimten; dat de nieuwbouw bestaat uit een hoofdvolume, 2 bouwlagen onder hellend dak, aan Diesterstraat en een aanbouw met 2 bouwlagen onder plat dak; dat de aanbouw gerealiseerd wordt tegen de oostelijke perceelsgrens en tot op een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens en circa 4 meter van de zuidelijke perceelsgrens; dat het perceel bijna volledig onderkelderd en ingericht wordt als garage (23 parkeerplaatsen) en berging; dat de ondergrondse garage bereikbaar is via de ventweg aan Thonissenlaan en via de ondergrondse garage van de meergezinswoning aan Thonissenlaan nr.5/7; dat om de verbinding te kunnen maken 1 staanplaats van de in totaal 16 parkeerplaatsen van Thonissenlaan nr.5/7 gebruikt zal worden als doorgang;

Overwegende dat de deputatie het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt en de argumenten van de aanvrager, aangehaald in de verweernota van 10 november 2015, bijtreedt; en derhalve het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet bijtreedt, meer specifiek :

“ ...

Overwegende dat het te slopen pand gelegen is binnen de groene boulevard; dat overeenkomstig artikel 06.'slopen van constructies' van de stedenbouwkundige verordening Woonkwaliteit' een afbraak van een bestaand pand enkel kan indien het slopen van de constructie onderdeel uitmaakt van een bouwaanvraag met vervangende nieuwbouw en de bouwaanvraag voldoet aan volgende voorwaarden:

1. omgevingsrapport met situering van het pand in zijn ruimere context en de invloed op de omgeving bij afbraak of verbouwing
2. rapport met de architecturale en technische beoordeling van het pand zelf, evenals van de erfgoedwaarde
3. advies Ruimte & Onroerend Erfgoed waar nuttig geacht (in zoverre niet wettelijk vereist dan toch als ondersteunend deskundig advies)
4. een ontwerp van vervangende nieuwbouw of van verbouwing
5. opmaken van de motivatienota;

Overwegende dat de voorwaarden van artikel 06 van de verordening 'Woonkwaliteit' zijn vervuld; dat er voldoende informatie in de aanvraag en in de verweernota van 10/11/2015 voorhanden zijn om deze elementen te beoordelen en te concluderen dat de voorwaarden van artikel 06.01.03 zijn gerespecteerd; dat de aanvraag tot slopen kadert in een aanvraag voor vervangende nieuwbouw (waarbij de gevel van het te slopen gebouw gereconstrueerd wordt);

dat de aanvraag een beschrijvende nota en foto's bevat waarin het pand gesitueerd wordt in zijn ruime context; dat het gebouw geen bijzonder grote architecturale waarde heeft; dat de benedenverdieping Ingrijpend verbouwd is en de architecturale waarde van het pand sterk heeft aangetast; dat de enige architecturale waarde van het gebouw bestaat uit in zijn aanwezigheid als individueel pand in een aaneengesloten rij van individuele panden; dat de architecturale waarde integraal behouden blijft door de reconstructie van de gevel;

dat de bouwkundige erfgoedwaarde van het pand op zichzelf nihil is; dat in het pand geen enkel materiaal of bouwtechniek gebruikt is die het pand een bouwkundige erfgoedwaarde zou kunnen geven; dat de bouwkundige waarde ernstig is aangetast doordat de benedenverdieping ingrijpend verbouwd is door het plaatsen van grote winkelramen;

Overwegende dat omwille van de specifieke kenmerken van de site en de voorgestelde innovatieve oplossing een afwijking van artikel 01.03.01'bouwdiepte geschakelde bebouwing' van de verordening 'Woonkwaliteit' ruimtelijk verantwoord is (artikel 00.03 afwijkingsprocedure); dat voorliggende aanvraag een stedelijk inbreidingsproject betreft waarbij de doorwaadbaarheid van het stadscentrum vergroot wordt; dat het project in eerste instantie een verbinding voorziet met de Thonissenlaan via het aanpalende project, later is er de mogelijkheid om een verbinding te voorzien

met de Ossekopsteeg; dat de bouwdiepte van de bebouwing is te beschouwen vanuit de verbindingen tussen de hoofdstraten; dat een semi-publiek binnengebied gecreëerd wordt waarin op het gelijkvloers 3 handelsruimtes 'voorzien worden en 3 appartementen op de eerste verdieping; dat een vierde appartement wordt voorzien op de tweede verdieping van het pand aan de Diesterstraat; dat de appartementen ontworpen zijn binnen de krijtlijnen van de verordening woonkwaliteit;

Overwegende dat het bouwvolume in het binnengebied 2 bouwlagen omvat; dat de bestaande panden langs de Dr. Willemsstraat op het gelijkvloers bijna allemaal zijn dichtgebouwd (meestal ingevuld met een handels- en of horecafunctie op het gelijkvloers); dat de hoofdvolumes nog voldoende licht en lucht krijgen; dat de leefruimtes en terrassen van de appartementen gericht zijn naar het binnengebied; dat de privacy van de omliggende woonentiteiten gegarandeerd blijft; dat aan de zijde van het perceel van de beroeper/bezwaarindiener geen leefruimten maar enkel de slaapkamers en de dressing voorzien worden in het appartement nr. 3; dat slechts een zeer beperkte inrij theoretisch mogelijk is; dat het terras aan de rechterzijde van het appartement nr. 3 op een relatief grote afstand van het aanpalend perceel is gelegen; dat namelijk slechts een zeer kleine strook van de achtertuin van de aanpalende bewoners zichtbaar zal zijn;

Overwegende dat de 23 parkeerplaatsen in de ondergrondse parkeerkelder, ruim voldoende is voor dit project; dat de parkeerkelder wordt aangesloten op de bestaande parkeerkelder van het project langs' de Thonissenlaan; dat studies uitwijzen dat het beter is om de in- en uitritten te bundelen om de conflictzones met andere weggebruikers te minimaliseren;

Overwegende dat het project is opgevat in een eigentijdse architectuur met duurzame materialen dewelke zich inpassen in de bestaande ruimtelijke context; dat de gevelmaterialen aangegeven zijn op de plannen 3/5 en 5/5..."

Overwegende dat de verweernota van de aanvrager een gedetailleerde berekening betreffende de hemelwaternorm en een aangepaste aanstiplijst hemelwaterverordening bevat; dat de aangepaste, aanstiplijst aangeeft dat er een hemelwaterput met een inhoud van 10 000 liter en een infiltratievoorziening met een oppervlakte van 612 m² zal voorzien worden; dat de berekening en de dakopbouw conform is aan de hemelwaternorm; dat de conclusie van deze berekening is dat het groendak voldoende groot is om als buffervolume te fungeren voor alle dakoppervlaktes van het gehele project;

Overwegende dat de verweernota van de aanvrager een aanvullend inplantingsplan bevat (plan d.d.09/11/2015); dat het plan de evacuatie-erfdienstbaarheid en de doorgang naar Ossekopsteeg specificeert; dat de verweernota aanhaalt: "...De erfdienstbaarheid is een erfdienstbaarheid van doorgang verleend in de akte van 5 april 1935 verleden door Notaris Hechtermans te Hasselt. De erfdienstbaarheid is gevestigd in het voordeel van het pand Diesterstraat als heersend erf en ten nadele van het pand Dr. Willemsstraat 12 als dienend erf. De betrokken passage is hernomen in de koopakte van de BVBA Corner Building. De erfdienstbaarheid zal enkel gebruikt worden als vluchtweg voor de centrale bureel- en woonruimtes van het achtervolume van het project..."

Overwegende dat de deputatie beslist dat de stedenbouwkundige vergunning kan verleend worden onder dezelfde voorwaarden als door het college van burgemeester en schepenen werden gegeven:

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen de partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Deze exceptie dient enkel onderzocht en beoordeeld te worden indien de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

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 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

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

De procedure ten gronde kan uiteraard niet afgewacht worden aangezien CORNER BUILDING BVBA op basis van de verleende vergunning de sloopwerken en bouwwerken reeds kan aanvatten.

(RvVb, nr. S/2015/0089, 20 juli 2015)

Indien de procedure ten gronde volledig moet afgewacht worden ten einde de vernietiging te bekomen, is de kans zeer reëel dat het project reeds gerealiseerd is (of minstens ten dele).

Verzoekers zullen zodoende ernstige nadelen en schade ondervinden indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan. (RvVb, nr. S/2015/0071, 16 juni 2015)

De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich volstaat om deze nadelige gevolgen te voorkomen.

(RvVb, S/2015/0090, 28 juli 2015)

De nadelige gevolgen bestaan er uiteraard in dat het slopen van een pand niet ongedaan kan worden gemaakt indien CORNER BUILDING hiertoe zou overgaan.

Door de oprichting van het project (uitgraven van parkeergarage, oprichting van gebouw, ...) is de hinder voor verzoekers een vaststaand gegeven.

De lichten en uitzichten zullen weggenomen worden, de inkijken zullen gerealiseerd worden.

Indien de volledige procedure ten gronde moet afgewacht worden, zal het project reeds volledig gerealiseerd kunnen zijn.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen lijken te veronderstellen, volstaat het loutere gegeven dat de bestreden beslissing, zoals elke stedenbouwkundige vergunning, kan uitgevoerd worden na het verlenen ervan (vanaf de 36ste dag na de aanplakking) en het gegeven dat een beroep tot vernietiging bij de Raad geen schorsende werking heeft, in elk geval niet ter adstructie van de voorwaarde van hoogdringendheid.

Er moet overigens worden opgemerkt dat de eerste drie verzoekende partijen geenszins in de onmiddellijke omgeving van het betreffende perceel wonen, zodat het bestaan van onherroepelijke nadelige persoonlijke gevolgen ten aanzien van deze partijen geenszins aannemelijk is.

Ook de woning van de vierde verzoekende partij, gelegen aan de Dokter Willemsstraat nr. 22, grenst slechts aan de achterzijde van haar perceel zijdelings aan de achterzijde van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft. Dit impliceert dat ook ten aanzien van de vierde verzoekende partij een onherroepelijk nadelig gevolg des te concreter zal moeten aangetoond worden, hetgeen manifest niet het geval is.

De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelige gevolgen overtuigen evenmin. Deze nadelen zijn immers geenszins geconcretiseerd en overstijgen de loutere hypothese niet.

Sloop

De verzoekende partijen lijken er van uit te gaan dat het loutere feit dat het slopen van het pand niet meer ongedaan gemaakt kan worden, voor hen een voldoende ernstig persoonlijk nadelig gevolg inhoudt.

De verzoekende partijen lichten echter geenszins toe, laat staan dat zij aannemelijk maken waarom de sloop van het gebouw, waarvan de gevel overigens zal gereconstrueerd worden, voor de verzoekende partijen persoonlijk een onherroepelijk schadelijk gevolg impliceert.

Dit klemt des te meer gezien de verzoekende partijen geenszins wonen langsheen het te slopen gebouw.

Hinder door oprichting

De verzoekende partijen kunnen ook niet gevolgd worden waar er van uit gaan dat door de oprichting van het project (uitgraven van parkeergarage, oprichting van gebouw,...) er sprake is van onherroepelijke persoonlijke schadelijke gevolgen.

De eerste drie verzoekende partijen wonen niet in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft waardoor het vermelde nadeel in elk geval geen persoonlijk karakter heeft (zie RvVb 2 september 2014, nr. S/2014/0123; RvVb 29 augustus 2012, nr. 112/500/SA/3/0450).

Ook ten aanzien van de vierde verzoekende partij zijn de hinderaspecten geenszins geconcretiseerd, noch aannemelijk gemaakt.

Tijdelijke hinder ingevolge werfactiviteiten tijdens de uitvoering van de bestreden vergunning kan overigens geenszins aangenomen worden als een onherroepelijk schadelijk gevolg, aangezien die activiteiten inherent zijn aan de uitvoering van de werken en in die zin geen blijvend karakter hebben (RvVb 31 maart 2015, nr. S/2015/0031).

Lichten, uitzichten en inkijken

Ook met betrekking tot de aspecten lichten, uitzichten en inkijken brengen de verzoekende partijen geen concrete argumentatie bij waaruit blijkt dat de bestreden beslissing persoonlijke onherroepelijke schadelijke gevolgen teweegbrengt.

Zoals reeds meermaals vermeld wonen de eerste drie verzoekende partijen niet in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft waardoor de vermeende nadelen in elk geval geen persoonlijk karakter hebben (zie RvVb 2 september 2014, nr. S/2014/0123).

Ook ten aanzien van de vierde verzoekende partij zijn de, hinderaspecten geenszins geconcretiseerd, noch aannemelijk gemaakt.

Dergelijke hinderaspecten zijn nochtans geenszins uit zichzelf aannemelijk gezien van een bewoner van een verstedelijkt gebied een hogere mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder die eigen is aan dergelijke omgeving (RvVb 8 oktober 2013, nr. S/2013/0232; RvVB 30 mei 2012, nr. S/2012/0114; RvVb 28 maart 2012, nr. S/2012/0060; RvVb 7 maart 2012; S/2012/0046).

Ons college wenst terzake ook te verwijzen naar volgende overweging uit de bestreden beslissing:

"Overwegende dat het bouwvolume in het binnengebied 2 bouwlagen omvat; dat de bestaande panden langs de Dr. Willemsstraat op het gelijkvloers bijna allemaal zijn dichtgebouwd (meestal ingevuld met een handels- en of horecafunctie op het gelijkvloers); dat de hoofdvolumes nog voldoende licht en lucht krijgen dat de leefruimtes en terrassen van de appartementen gericht zijn naar het binnengebied; dat de privacy van de omliggende woonentiteiten gegarandeerd blijft; dat aan de zijde van het perceel van de beroeper/bezwaarindiener geen leefruimten maar enkel de slaapkamers en de dressing voorzien worden in het appartement nr. 3; dat slechts een zeer beperkte inkijk theoretisch mogelijk is; dat het terras aan de rechterzijde van het appartement nr. 3 op een relatief grote afstand van het aanpalend perceel is gelegen; dat namelijk slechts een zeer kleine strook van de achtertuin van de aanpalende bewoners zichtbaar zal zijn".

Er is bijgevolg geen sprake van persoonlijke schadelijke gevolgen die het niveau van de voor een dicht bebouwde stadskern tolereerbare hinder overschrijdt.

Er is niet voldaan aan de voorwaarde van hoogdringendheid.

...

De tussenkomende partij stelt:

" ...

46. De wijze waarop de verzoekende partijen de hoogdringendheid koppelen aan het uitvoerbaar karakter van de vergunningsbeslissing houdt in wezen in dat de

spoedeisendheid voor elke uitvoerbare vergunning de regel zou worden. Dit is in strijd met de hierboven weergegeven doelstellingen van de wetgever.

47. De manier waarop de verzoekende partijen het nadeel dat zij kunnen oplopen door de bestreden beslissing kaderen, gaat ervan uit dat het loutere feit dat het slopen van het pand niet meer ongedaan gemaakt kan worden, voor hen een voldoende ernstig persoonlijk nadelig gevolg inhoudt.

De verzoekende partijen lichten echter geenszins toe waarom de sloop van het gebouw voor de verzoekende partijen persoonlijk een onherroepelijk schadelijk gevolg impliceert.

48. Het standpunt van de verzoekende houdt daarnaast in dat er door de(oprichting van het project, sprake is van onherroepelijke persoonlijke schadelijke gevolgen.

De eerste drie verzoekende partijen wonen niet in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de vergunning betrekking heeft. Het beweerde nadeel kan alleen al daarom geen persoonlijk karakter hebben.

Maar ook wat de vierde verzoekende partij betreft zijn de hinderaspecten geenszins geconcretiseerd.

49. Ook tijdelijke hinder ingevolge bouwactiviteiten tijdens de uitvoering van de bestreden vergunning kan niet worden aangenomen als zijnde een onherroepelijk schadelijk gevolg. Dergelijke werfactiviteiten zijn immers inherent aan de uitvoering van de werken; zij hebben ook geen blijvend karakter.

50. Bovendien laten de verzoekende partijen na ook maar enige duiding te geven omtrent de gemiddelde doorlooptijd van een procedure voor Uw Raad en het gemiddelde tijdsbestek binnen hetwelk het project van de tussenkomende partij zou kunnen worden opgericht. Uw Raad, de verwerende en de tussenkomende partij worden dan ook in het ongewisse gelaten m.b.t. de werkelijke hoogdringendheid die met het schorsingsverzoek gepaard zou gaan.

Het klopt dat de hoogdringendheid kan worden vastgesteld wanneer het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht, maar enkel indien de verzoekende partijen er in slaagt aan te tonen dat indien er wordt gewacht, zij zich in een toestand met onherroepelijke schadelijke gevolgen zou bevinden.

Dit blijkt niet.

51. Met oog op het inwilligen van het schorsingsberoep, is niet aan de grondvoorwaarden van een schorsingsberoep voldaan.

...

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.

Het project van de aanvraag omvat de afbraak van de bestaande bebouwing en het oprichten van een meergezinswoning (4 appartementen) met 3 handelsruimten, op een perceel gelegen aan de Diesterstraat. In de bestreden beslissing wordt de aanvraag verder omschreven als een nieuwbouw bestaande uit een hoofdvolume, dat zich situeert aan de straatzijde, met twee bouwlagen onder een hellend dak, en een aanbouw die voorzien wordt tegen de oostelijke perceelsgrens tot op een afstand van 3 meter van de noordelijke perceelsgrens en tot ongeveer 4 meter van de zuidelijke perceelsgrens.

Het perceel van de verzoekende partijen is gelegen aan de Dokter Willemstraat. Dit perceel is voor het grootste gedeelte dwars gelegen ten aanzien van het betrokken bouwperceel. De tuinzijde van het perceel grenst gedeeltelijk aan de noordelijke perceelsgrens (de achterzijde) van het betrokken bouwperceel. Een deel van het perceel van de verzoekende partij ligt evenwijdig met het perceel van de aanvraag, waar zich een aanbouw van de verzoekende partijen situeert. Deze aanbouw ligt langs de oostelijke perceelsgrens van het betrokken bouwperceel.

3.

De verzoekende partijen wijden een afzonderlijke titel aan de noodzaak tot hoogdringende behandeling van de zaak. Er kan dus aangenomen worden dat dit de uiteenzetting is van de verzoekende partijen van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen stellen dat de kans zeer reëel is dat de bestreden beslissing reeds zal uitgevoerd zijn indien de procedure ten gronde moet afgewacht worden, dat de nadelige gevolgen erin bestaan dat het slopen van een pand niet ongedaan kan gemaakt worden, dat door de oprichting van het project de hinder voor verzoekende partijen een vaststaand gegeven is en dat de "lichten en zichten zullen weggenomen worden, de inkijken zullen gerealiseerd worden".

4.

Op de openbare zitting van 5 juli 2016 verklaren de verzoekende partijen dat de bestaande bebouwing inmiddels is gesloopt. In de mate dat de verzoekende partijen de afbraak van de bestaande bebouwing als een nadelig gevolg van de bestreden beslissing beschouwen, kan enkel vastgesteld worden dat de bestreden beslissing op dat punt zijn volledige uitwerking heeft gekregen en de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dus geen nut meer kan hebben in de mate dat in de bestreden beslissing een vergunning is verleend voor de afbraak van de bestaande bebouwing.

5.

De argumentatie van de verzoekende partijen dat de kans bestaat dat het aangevraagd project geheel of gedeeltelijk zal gerealiseerd zijn indien de uitspraak ten gronde wordt afgewacht, verantwoordt op zich niet het aanwenden van de procedure bij hoogdringendheid. Het feit op zich dat de vergunde werken onmiddellijk kunnen uitgevoerd worden toont de hoogdringendheid niet aan. Een verzoeker dient met concrete en aan de zaak eigen gegevens aan te tonen dat de zaak hoogdringend is door de nadelige gevolgen die gepaard gaan met de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning. Een verzoeker dient met andere woorden aan te tonen dat de onmiddellijke uitvoering dermate nadelige gevolgen voor de verzoeker zelf meebrengt, dat een hoogdringende behandeling wenselijk is. Wat dit laatste betreft stellen de verzoekende partijen enkel dat de “lichten en zichten zullen weggenomen worden, de inkijken zullen gerealiseerd zijn”, zonder op enige wijze deze nadelige gevolgen toe te lichten of in het minst aannemelijk te maken. Deze uiterst summiere bewering volstaat niet om te overtuigen tot een hoogdringende behandeling van de zaak. Zoals hiervoor reeds is aangegeven, dient een verzoeker aan de zaak eigen, specifieke gegevens bij te brengen die *in concreto* aantonen dat de zaak spoedeisend is, gelet op de gevolgen van een tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen dienden derhalve minstens op een concrete wijze uiteen te zetten welke lichten en zichten nadelig worden beïnvloed door de uitvoering van de bestreden beslissing en welke voor hen nadelige inkijken het gevolg zijn van de bestreden beslissing.

6.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen niet overtuigen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is niet derhalve niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, 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 16 augustus 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ