

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0187
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0660/SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw An VANSTRAELEN 2. de heer Roel DAMIAANS vertegenwoordigd door advocaat Gert DAMIAANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Kolonel Dussartplein 34 bus 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door advocaat Chris SCHIJNS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Grotestraat 122
Tussenkommende partij	de nv SOM PROJECT vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juni 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 april 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt van 10 december 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van zes appartementen en twee woningen op een perceel gelegen te 3500 Hasselt, Ertbeekstraat 89 met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie F, nummer 175S6.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 9 augustus 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 september 2016.

Advocaat Gert DAMIAANS voert het woord voor de verzoekende partijen, advocaat Chris SCHIJNS voert het woord voor de verwerende partij en advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS 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. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 16 september 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Hasselt een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van zes appartementen en twee woningen / afbraak bestaande woning."

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Hasselt-Genk', vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk', goedgekeurd op 20 juni 2014.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 oktober 2015 tot en met 10 november 2015, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweer van Hasselt adviseert op 5 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

Agentschap Toegankelijk Vlaanderen adviseert op 4 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 16 november 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 december 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

" ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 16-11-2015.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich in zitting van 10-12-2015 NIET aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen weigert de aanvraag en motiveert zijn standpunt als volgt:

Het college wenst niet af te wijken van de verordening gezinswoningen wegens de te hoge woondensiteit en wegens het overschrijden van de draagkracht van het perceel.

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp niet bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ONGUNSTIG voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van 6 appartementen en 2 woningen.

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 25 januari 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

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

Na de hoorzitting van 15 maart 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 april 2016 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan de aanvraag gesitueerd is in een woongebied;

...

Overwegende dat de aanvraag gelegen is binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringplan (GewRUP) ‘Afbakening regionaal-stedelijk gebied Hasselt-Genk’ goedgekeurd door de Vlaamse minister voor ruimtelijke ordening op 20 juni 2014; dat het kwestieuze perceel niet opgenomen is in een deelgebied van het vermeld GewRUP; dat de bestemming van het gewestplan geldig blijft;

Overwegende dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen goedgekeurd bij deputatie van 12 juli 2007 (B.S. 27/08/2007) van kracht is;

Overwegende dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende woonkwaliteit goedgekeurd bij deputatie van 11 augustus 2011 (B.S. 29/08/2011) van kracht 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 er geen schadelijke effecten op het milieu, noch een verandering van de toestand van watersystemen te verwachten zijn;

...

Overwegende dat voorliggend project een woonontwikkelingsproject betreft bestaande uit meerdere woningen met een totaal bouwvolume van meer dan 1 000 m³ (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 6 bezwaarschriften werden ingediend. dat de bezwaren uitvoerig omschreven zijn in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen; dat de bezwaren voornamelijk handelen over:

- problemen van vocht en onstabielheid kelder door de aanleg van de ondergrondse garage groter dan 500 m²;*

- Inkijk, verlies van privacy, verlies van zonlicht en minder daglicht voor woning Ertbeekstraat 91;
- parking- en mobiliteitsproblemen in Acaciastraat, Ertbeekstraat en Runkstersteenweg;
- de onvolledigheid van de bouwaanvraag. Een motivatienota en omgevingsonderzoek ontbreken in het dossier;
- een onlogische opsplitsing van de tuinzone;
- de te slopen woning heeft een straatbeeldbepalende en karakteristieke waarde die in de dichtbebouwde omgeving een ruimtelijke verademing, groene uitstraling en rust biedt;
- de normale voorschriften voor een open bebouwing zijn van toepassing. Het concept is niet conform
- tot op heden werd aan de eigenaars van Acaciastraat 12 geen enkele toestemming verzocht voor het bouwen tegen deze woning; evenmin werd een akkoord bereikt inzake de overname van de gemene muur;
- zowel voor woning 2 als voor de appartementen 0.1 en 0.2 wordt op geen enkele wijze voldaan aan de voorwaarde van het behoud van minimum 10m diepe tuinzone;
- de scheidingsmuur tussen woning 1 en appartementen 0.1, 1.1 en 2.1 is een in de hoogte doorlopende muur van 12 meter diep – en dit op alle bouwlagen. Deze scheidingsmuur is in strijd met de verordening;
- de aanvraag geeft een vertekend beeld van de werkelijke en vergunde toestand van het huis gelegen te Acaciastraat 12;
- op de hoek van Acaciastraat en Ertbeekstraat overschrijdt het project op verdieping maar liefst 0.5m de rooilijn;
- noch woning 1, noch de appartementen beschikken over inpandige terrassen. Er is een directe inkijk op de tuinen van de naastliggende panden;
- welbepaalde parkings zijn onmogelijk bereikbaar (plaatsen P1, P2, P4 en P6);
- de parkeerplaatsen kennen slechts minimale afmetingen;
- woning 1 en appartementen 0.2, 1.2 en 2.2 hebben onvoldoende woonkwaliteit. Ze voldoen niet aan de Algemene Verordening Woonkwaliteit van de Stad Hasselt;
- geen enkele van de wooneenheden is aangepast voor mogelijk rolstoelgebruik;
- in Runkst is er reeds een overaanbod aan kleinere appartementen i.p.v. de focus te leggen op het tekort van eengezinswoningen;
- is er wel een kapvergunning voor de kerselaar in de hoek van de tuin van Ertbeekstraat 89;
- de plannen laten (bewust?) informatie over de burens weg die anders op een tekening al meteen duidelijk zouden maken dat zo'n project hier niet op zijn plaats is;

Overwegende dat de bestaande en als vergund te beschouwen bestemming van het pand een 'ééngesinswoning' is;

dat voor het grondgebied van de stad Hasselt een stedenbouwkundige verordening betreffende het behoud van gezinswoningen van kracht is;

dat de verordening voorschriften bevat met betrekking tot bestaande ééngesinswoningen die geschikt zijn als 'gezinswoning';

dat indien de bestaande gezinswoning een bruto-vloeroppervlakte < 250m² en een buitenruimte groter dan 12 m² heeft, dan zijn de bepalingen van artikel 04.01 van toepassing;

dat indien de bruto-vloeroppervlakte groter is dan 250 m² en de buitenruimte groter is dan 12 m² dan is artikel 04.02 van toepassing;

dat de verordening tevens bepaalt dat een bestaande gezinswoning kan worden vervangen door een nieuwbouw (art. 04.03) : 'Indien deze bestaande gezinswoning wordt verbouwd, uitgebreid of vervangen door een nieuwbouw dan zijn de bepalingen van art. 04.01 en art.

04.02 eveneens van toepassing op de woning na verbouwing, uitbreiding of vervanging en dit ongeacht de oppervlakte van de binnen- en buitenruimte na deze werken.';

dat voor een nieuwbouw de bepalingen van art. 04.01 en art. 04.02 van toepassing blijven;

Overwegende dat voorliggende aanvraag geen specifieke berekening bevat van de bruto-vloeroppervlakte van de woning;

dat aan de hand van het inplantingsplan, de gevelplannen en de berekeningswijze van de verordening (art. 01.03 en 01.04) de bewoonbare bruto-vloeroppervlakte berekend wordt op circa 195 m²;

dat aangezien de bruto-vloeroppervlakte van het pand < 250 m² en de tuinoppervlakte groter is dan 12 m² dan is het verboden om de woning op te delen in meerdere wooneenheden en om de hoofdfunctie van deze woning geheel of gedeeltelijk te wijzigen voor een nieuwe functie (art. 04.01);

Overwegende dat voorliggende aanvraag voldoet aan de verordening betreffende het behoud van gezinswoningen; dat het ontwerp voorziet in de afbraak van een bestaande woning en het oprichten van 2 woningen en een meergezinswoning met 6 appartementen; dat de bestaande ééngezinswoning vervangen wordt door een grondgebonden woning; dat de hoofdfunctie 'ééngezinswoning' van de bestaande woning behouden blijft in het ontwerp;

dat de verordening niet verbiedt dat een perceel opgesplitst kan worden en dat er meerdere wooneenheden op een perceel kunnen voorzien worden;

Overwegende dat het creëren van bijkomende wooneenheden naast de grondgebonden ééngezinswoning slechts mogelijk is indien dit in overeenstemming is met de plaatselijke context;

dat artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalt:

...

Overwegende dat bij het onderzoek naar de functionele inpasbaarheid dient nagegaan te worden of de functie van het project past in de omgeving waarbij rekening dient te worden gehouden met de bestaande omgeving en de reeds bestaande en geplande functies; dat de aanvraag zich situeert in de dichtbebouwde en stedelijke woonwijk Runkst binnen de Grote Ring van stad Hasselt;

dat in de directe omgeving van het project zowel ééngezins- en meergezinswoningen voorkomen (Ertbeekstraat nr. 85, nr.69,...) waaronder ook woningen met een nevenbestemming;

dat de bestemming van het links en rechts aanpalende pand een ééngezinswoning is;

Overwegende dat Runkst voornamelijk gekenmerkt wordt door een gesloten bebouwing en een kleinschalige percelering; dat de woondichtheid er hoog is;

dat in voorliggend project er 8 wooneenheden op een perceelsoppervlakte van 690 m² worden voorzien;

dat deze woondichtheid aansluit op deze van de omgeving; dat o.a. er 6 appartementen vergund zijn op het tegenoverliggend hoekperceel; dat dit perceel slechts een oppervlakte van circa 240 m² heeft;

Overwegende dat niet zozeer de woondichtheid maar vooral een ruimtelijk geïntegreerd bouwvolume en een goede woonkwaliteit belangrijke aspecten zijn bij een stedelijk invulproject; dat een gesloten bouwtypologie in overeenstemming is met de omgeving; dat het ontwerp aansluit op de blinde gevelmuur van zowel rijwoning Ertbeekstraat nr. 91 als van rijwoning Acaciastraat nr. 12;

dat beide woningen zelf deel uitmaken van een gesloten bebouwingsrij langs Acaciastraat en Ertbeekstraat;

Overwegende dat het voorzien van de bouwlijn op de rooilijn in overeenstemming is met de omgeving;

dat de bouwlijn van de bebouwing op de aanpalende percelen in het ontwerp aangehouden wordt;

dat een achteruitbouwstrook niet specifiek voorkomt in het straatbeeld van Acaciastraat en Ertbeekstraat; dat dit o.a. wel het geval is langs de Beukenstraat; dat hier de voortuinzone een beeldbepalend element vormt gezien het repetitief karakter ervan; dat dit niet het geval is langs de Acaciastraat en Ertbeekstraat;

dat een inplanting van het hoofdvolume tot tegen de rooilijn er tevens voor zorgt dat er meer achterliggende ruimte of tuinzone is;

Overwegende dat een gabarit van 2 tot 3 bouwlagen onder hellend dak en plat dak in overeenstemming is met de omgeving; dat het hoofdvolume van de aanpalende rijwoning Ertbeekstraat nr. 91 bestaat uit 2 bouwlagen onder zadeldak;

dat het ontwerp als aansluiting voorziet in een grondgebonden woning (woning 2); dat woning 2 aan de voorgevel dezelfde kroonlijst- en nokhoogte heeft als woning nr. 91 namelijk 6.84 meter en 9.36 meter (zie profiel linkerbuur plan 01/02);

dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping 10.27 meter bedraagt;

dat een totale bouwdiepte van 10.27 meter op de verdieping beperkt afwijkt van artikel 01.03.01 'geschakelde bebouwing' van de verordening 'woonkwaliteit'; dat dit artikel een maximale bouwdiepte bepaalt van 10 meter vanaf de 'bouwlijn'; dat een afwijkende bouwdiepte op de verdieping onder specifieke voorwaarden mogelijk is; dat voorliggende aanvraag eraan voldoet:

- *dat de aanpalende eigenaar tijdens het openbaar onderzoek in verband met de bouwdiepte aangehaald heeft dat de nieuwe woning 2 op een bouwdiepte van 12 meter zal worden gebouwd, dat er merkkelijk minder daglicht zal binnenvallen in haar woning omwille van het doortrekken van de zijgevel ten aanzien van de achtergevel van haar woning;*

dat het vermelde bezwaar van de aanpalende eigenaar niet als gegrond beschouwd kan worden:

dat de bouwdiepte van woning 2 geen 12 meter is maar 10.27 meter t.a.v. de voorgevellijn oftewel bouwlijn van woning nr. 91;

dat woning nr. 91 op het gelijkvloers een grotere bouwdiepte heeft dan woning 2 namelijk circa 11.40 meter;

dat woning nr. 91 op de verdieping wel een kleinere bouwdiepte heeft ter hoogte van de perceelsgrens met woning 2 namelijk, 7.62 meter; dat een verdiepingsbouwdiepte van 10.27 meter van woning 2 ten aanzien van de 7.62 meter van woning nr. 91 echter geen groter dan normaal te verwachten hinder zal veroorzaken;

dat de 7.62 meter bouwdiepte enkel geldt over een gevelbreedte van circa 2 meter; dat de resterende gevelbreedte van woning nr.91 dezelfde bouwdiepte heeft als op het gelijkvloers namelijk 11.40 meter (zie visualisatie sfeerbeeld 5 en 6);

dat de zuid-oostelijk georiënteerde en circa 3.80 meter uitsprong van woning nr. 91 meer schaduw geeft op het inspringende gevelgedeelte dan de noord-westelijke georiënteerde en circa 2.65 meter uitsprong van woning 2;

- *dat het ontwerp voorziet in normale bruikbare rechthoekige lokalen;*

- *dat de aanvraag een motivatienota bevat;*

dat het hoofdvolume van de aanpalende rijwoning Acaciastraat nr. 12 bestaat uit 3 bouwlagen onder zadeldak;

dat het ontwerp als aansluiting in een grondgebonden woning voorziet (woning 1); dat woning 1 aan de voorgevel een vergelijkbare kroonlijst- en nokhoogte heeft als woning 2 namelijk 6.00 meter en 9.10 meter;

dat deze hoogten lager zijn dan de aanpalende rijwoning nr. 12 (zie profiel rechterbuur plan 01/02);

dat de ontworpen bouwhoogte niet vreemd is in het straatbeeld; dat de ontworpen bouwhoogte deze van de woningen met 2 bouwlagen benadert (Acaciastraat nr. 14, 16,...);

dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping 9.60 meter bedraagt;

dat de ontworpen bouwdiepte voldoet aan de bepalingen van artikel 01.03.01 'geschakelde bebouwing' van de verordening 'woonkwaliteit';

Overwegende dat ter hoogte van de afgeronde hoekgevel de dakrandhoogte 9.10 meter en maximum 9.75 meter bedraagt; dat deze bouwhoogte harmonisch aansluit bij de bouwhoogten van woning 1 en 2 en bij deze van de omgevende bebouwing zoals o.a. de meergezinswoning nr. 85 aan de overzijde van de weg;

dat de totale bouwdiepte op het gelijkvloers en de verdieping (inclusief terras) 12 meter bedraagt;

dat deze bouwdiepte binnen het toelaatbare maximale bouwvolume valt (artikel 01.03.01) aangezien het bouwvolume van 3 bouwlagen onder plat dak namelijk niet aansluit op bestaande constructies op aangrenzende percelen maar een tussenvolume betreft binnen het project;

Overwegende dat in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkwaliteit' minimale kwaliteitsnormen zijn opgenomen; dat één van de bezwaarindieners aanhaalt dat de maatvoering van enkele lokalen niet voldoet aan de voorschriften;

dat de maatvoering is bepaald in artikel 02.03 van de verordening;

- dat woning 1 met 3 slaapkamers beperkt afwijkt van de vastgelegde minimum netto-vloeroppervlakten; dat de leefruimte een oppervlakte heeft van circa 39,40 m² i.p.v. minimum 40 m² (minimum 25 m², vermeerderd met minimum 5 m² per bijkomende slaapkamer); dat slaapkamer 3 een netto-vloeroppervlakte heeft van 7,68 m² i.p.v. minimum 8 m²; dat een afwijking toegestaan kan worden gezien de lokalen qua vorm een optimaal gebruik toelaten; dat anderzijds er binnen de woning voldoende bergingsruimte is (op gelijkvloers, verdieping en zolder);
- dat appartementen A.0.2 met 2 slaapkamers beperkt afwijkt voor wat betreft slaapkamer 1; dat slaapkamer 1 een netto-vloeroppervlakte heeft van 11,50 m² i.p.v. minimum 12 m²; dat een afwijking toegestaan kan worden gezien het lokaal qua vorm een optimaal gebruik toelaat; dat de afmetingen van de slaapkamer 3.71 meter bij 3.10 meter zijn; dat in de kamer naast een bed nog een voldoende ruime opbergkast (circa 2 meter bij 0.60 meter) kan geplaatst worden;

Overwegende dat het bezwaar inzake het voorzien van onvoldoende berging in de appartementen A.0.2, A1.2 en A2.2 (met 2 slaapkamers) niet kan worden bijgetreden;

dat de verordening een minimale oppervlakte vraagt van 4,50 m² (3 m² voor een wooneenheid met 1 slaapkamer, vermeerderd met 1,5 m² per bijkomende slaapkamer);

dat de appartementen A.0.2, A1.2 en A2.2 elk een berging hebben met een totale oppervlakte van min. 7,54 m²; dat de berging aansluitend bij de leefruimte een oppervlakte heeft van 4,13 m² en dat de berging in de kelder een oppervlakte heeft van min. 3,41 m²;

Overwegende dat het bezwaar inzake het niet voldoen van de private tuin van woning 2 aan de minimale kwaliteitsnormen niet kan worden bijgetreden; dat de buitenruimten van de woongelegenheden beantwoorden aan de bepalingen van artikel 01.03.01 en artikel 02.03 b); dat de gemiddelde tuindiepte circa 10,40 meter bedraagt (gemiddelde van circa 7.50 meter en 13.40 meter);

Overwegende dat binnen het project een ondergrondse autogarage met fietsenstalling en berging (o.a. afvalberging) voorzien wordt; dat de 12 parkeerplaatsen en 20 fietsstandplaatsen voldoen aan de bepalingen van artikel 03.04.02 en artikel 03.04.03 van de verordening;

Overwegende dat de voorgevel van de grondgebonden woningen afgewerkt wordt met een rood genuanceerde gevelsteen; dat dit gevelmateriaal aansluit bij de rood-bruine gevelsteen van de aanpalende woningen;

dat de voorgevel van het tussenvolume bekleed zal worden met hout en een beige genuanceerde gevelsteen; dat deze materialen ook reeds aanwezig zijn in het straatbeeld;

Overwegende dat het project niet ligt in de nabijheid van een cultuurhistorisch beschermd monument of landschap;

*Overwegende dat het bestaande reliëf grotendeels behouden wordt;
Overwegende dat het project voorziet in voldoende parkeerplaatsen namelijk 12 parkeerplaatsen voor 8 woongelegenheden;
dat op het openbaar domein er tevens 1 parkeerplaats zal bijkomen; dat de Acaciastraat en Ertbeekstraat namelijk aan weerszijde van de rijweg voorzien zijn van een parkeerstrook; dat bij de bestaande woning er momenteel 2 garages zijn die ontsloten worden via de Ertbeekstraat; dat na afbraak van de woning en garages deze 2 in- en uitritten terug in gebruik kunnen genomen worden als parkeerplaats; dat anderzijds er 1 parkeerplaats langs Acaciastraat zal verdwijnen omwille van een nieuwe in- en uitrit tot de ondergrondse garage;
dat deze toegang op voldoende afstand van het kruispunt gesitueerd is (circa 13 meter);
Overwegende dat het project voor de omwonenden geen groter dan normaal te verwachten hinder zal veroorzaken;
dat achter de uiterste achtergevellijn van de aanpalende woningen er enkel tuinzone voorzien wordt;
dat de tuinen van de aanpalende woningen zuidelijk georiënteerd zijn; dat het nieuwbouwproject zich noord-oostelijk ten aanzien van deze tuinen situeert;
dat ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen geen rechtstreekse zichten gecreëerd worden;
dat de terrassen van de appartementen zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen bevinden, namelijk op minimum 6 meter;
Overwegende dat het bezwaar van de buurtbewoners in verband met een mogelijk bijkomende vochtschade geen stedenbouwkundig aspect betreft; dat vochtproblemen kunnen voorkomen worden door de werken
...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid wat het belang betreft van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de verwerende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer 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 partijen minstens één ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten de hoogdringendheid van hun vordering als volgt uiteen:

“ ...

Het bestreden besluit verleent een stedenbouwkundige vergunning aan SOMPROJECT nv voor het slopen van een bestaand gebouw voor de oprichting van een project met 6 appartementen en 2 woningen.

De procedure ten gronde kan uiteraard niet afgewacht worden aangezien SOMPROJECT nv op basis van de verleende vergunning de sloopwerken en bouwwerken reeds kan aanvangen.

(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 SOMPROJECT nv hiertoe zou overgaan.

Door de oprichting van het project (uitgraven van een ondergrondse 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.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting geen concrete redenen aanvoeren die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen, maar zich beperken tot het verwijzen naar drie schorsingsarresten van de Raad. De verwerende partij analyseert deze arresten en komt tot de conclusie dat ze niet dienstig zijn voor de verzoekende partijen.

De verwerende partij stelt tevens dat de verzoekende partijen manifest nalaten om de opgeworpen ‘licht-’ en ‘zichthinder’ te omschrijven en dat uit hun uiteenzetting niet blijkt of de vergunde werken dreigen te worden aangevat, of reeds aangevat zijn. De verzoekende partijen maken de hoogdringendheid dan ook niet aannemelijk.

3.

De tussenkomen partij voegt hier nog aan toe dat ze nog geen overeenkomst gesloten heeft met een aannemer en nog geen zicht heeft op een concrete datum wanneer de werken zullen worden aangevat. Het staat volgens haar niet vast dat de werken spoedig worden uitgevoerd. Op grond

van artikel 4.6.2 VCRO worden de vervalttermijnen voor de uitvoering van de vergunning geschorst zolang een beroep tot vernietiging aanhangig is bij de Raad.

De tussenkomende partij verwijst naar artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet, dat bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht en tevens naar artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit dat bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is. Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is. De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen niet voldoen aan deze bewijslast. Ze concretiseren niet welke nadelen ze vrezen te ondergaan door de sloop en verduidelijken de beweerde visuele hinder en de inkijk niet. Het louter aangeven dat men belang heeft om beroep in te stellen omdat er als gevolg van de bestreden vergunning een afname van licht zal zijn, inkijk, geluidsoverlast of verhoogde parkeerdruk, staat niet gelijk met het aantonen van nadelige gevolgen die een schorsing bij hoogdringendheid verantwoordt. De verzoekende partijen maken volgens de tussenkomende partij niet aannemelijk dat het afwachten van de vernietigingsprocedure zulke tijdspanne vergt dat hierdoor de aangevoerde nadelen en hinder zich dreigen te realiseren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in hun 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 partijen moeten 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 partijen 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 hen 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 aanvraag betreft de afbraak van een bestaande woning en het bouwen van zes appartementen en twee woningen.

De verzoekende partijen wonen naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij stellen dat de nadelige gevolgen erin bestaan dat het slopen niet ongedaan kan worden gemaakt, dat zij hinder zullen ondervinden door de oprichting van het gebouw, dat hun lichten en uitzichten zullen worden weggenomen en dat zij inkijk zullen ondervinden.

3.

De verzoekende partijen verwijzen in algemene bewoordingen naar drie arresten van de Raad om de hoogdringendheid van hun vordering aan te tonen. Los van de vraag of de arresten waarnaar

de verzoekende partijen verwijzen enige relevantie hebben voor de voorliggende vordering, oordeelt de Raad dat een dergelijke loutere verwijzing niet kan volstaan om aan te tonen dat de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. Het komt immers aan de verzoekende partijen toe om hun vordering op een voldoende concrete manier uiteen te zetten met aan de zaak eigen, specifieke gegevens die de hoogdringendheid aantonen. Zij laten echter na om dit te doen.

De loutere uitvoering van de sloop van de bestaande, vrijstaande woning volstaat niet als argument om tot schorsing over te gaan. De Raad merkt op dat de verzoekende partijen zich niet beroepen op een persoonlijk nadelig gevolg dat voor hen voortvloeit uit de sloop van het bestaande gebouw.

De verzoekende partijen beroepen zich op de mogelijke inkijk vanuit het vergunde project, lichthinder en visuele hinder. Ze voegen ter staving van de aangevoerde nadelige gevolgen een print van Google Maps en enkele foto's toe aan hun verzoekschrift. Uit de foto's, die een zicht vanuit de straat en van de voorzijde van de gebouwen weergeven, kan echter niet afgeleid worden in welke mate de verzoekende partijen in hun woning of tuin hinder kunnen ondervinden van het vergunde project. Het komt niet aan de Raad toe om de nadelige gevolgen van de verzoekende partijen uit deze stukken te proberen afleiden.

Op de openbare zitting verduidelijken de verzoekende partijen nog dat zij inkijk zullen ondervinden door de leefruimtes aan de achterkant van de te bouwen appartementen en woningen en dat dit duidelijk zou blijken uit de vergunde bouwplannen. De Raad stelt vast dat uit de bouwplannen en de foto's in het administratief dossier niet blijkt of er inkijk in de leefruimtes van de verzoekende partijen mogelijk is. In zoverre er sprake kan zijn van inkijk, dan zal dit zich eerder ter hoogte van de tuin van de verzoekende partijen situeren en niet in de leefruimtes. De voorgelegde stukken verduidelijken echter de beweerde inkijk vanuit de vergunde appartementen of de terrassen in de tuin van de verzoekende partijen niet.

De verzoekende partijen stellen tot slot dat zij hinder zullen ondervinden door de uitvoering van de werken, meer bepaald door de aanleg van een ondergrondse garage. Ongeacht de vaststelling dat niet wordt aangetoond dat deze hinder de gebruikelijke, tijdelijke hinder ten gevolge van de uitvoering van bouwwerken zou overstijgen, dient de Raad vast te stellen dat de uitvoering van de werken nog niet is gestart en dat nergens uit blijkt dat de uitvoering spoedig zal starten.

De verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat zij het resultaat van de procedure ten gronde niet zouden kunnen afwachten.

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 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 18 oktober 2016 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Nina HERRERIA-PASSAGE

Karin DE ROO