

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0013 van 10 februari 2015
in de zaak 1314/0785/SA/3/0759

In zake:

1. mevrouw **Leonia VERHAERT**
2. mevrouw **Marijcke MUSSCHE**
3. mevrouw **Véronique MUSSCHE**
4. cva **DULLAERT INVEST**
5. bvba **LES FOUGARS**
6. de heer **Jelis Pieter SIKKENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Karolien SEYS
kantoor houdende te 8630 Veurne, Kaaipplaats 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 augustus 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 juni 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Siegfried VERBRAEKEN, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas van 10 februari 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na slopen van bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9170 Sint-Gillis-Waas, Stationstraat 1 – Kronenhoekstraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 577d.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 november 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Karolien FEYS en advocaat Lieven LAMBRECHT die verschijnen voor de verzoekende partijen en mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

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

III. FEITEN

Op 25 oktober 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw na slopen van bestaande bebouwing”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’, gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 22 maart 2006 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Sportcentrum-herziening’, meer bepaald in een strook voor gesloten woningbouw en in een zone voor bijgebouwen. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 november 2013 tot en met 5 december 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de eerste drie verzoekende partijen.

De gemeentelijke verordening van 6 november 2008 betreffende de parkeerplaatsen buiten de openbare weg is van toepassing.

De brandweer van de gemeente Sint-Gillis-Waas brengt op 26 november 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 2014 een gunstig advies:

“ ...

De daarin vermelde bezwaren / opmerkingen hebben betrekking op volgende elementen :

- *de bouwheer heeft nagelaten een gemotiveerd verzoek bij te voegen tot afwijking op de thans geldende voorschriften... meer nog verklaart hij in de nota dd. 24/10/2013 die gevoegd werd als bijlage bij de aanvraag dat de richtlijnen van het BPA maximaal werden gevolgd. Ook is er geen vermelding over de overeenstemming en de verenigbaarheid van*

de aanvraag met andere stedenbouwkundige voorschriften, zoals de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 06/11/2008 betreffende de parkeerplaatsen buiten de openbare weg... De bezwaarden kunnen dus slechts gissingen maken over de redenen waarom naar het oordeel van de aanvrager de in de aanvraag voorkomende afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften slechts beperkte afwijkingen zijn. Tegen gissingen kan geen tegenspraak gevoerd worden. Daardoor is het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging geschonden, zodat de aangevraagde vergunning alleen reeds om die reden geweigerd moet worden.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Artikel 4.4.1. van de VCRO stelt enkel uitdrukkelijk dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloer/terreinindex en het aantal bouwlagen. Het is de vergunningverlenende overheid die nagaat of het aangevraagde al dan niet in overeenstemming is met de op die locatie van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften, in voorkomend geval de stedenbouwkundige voorschriften die gelden binnen de grenzen van het bij MB dd. 29/12/1988 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 2 "Sportcentrum", herzien bij de ministeriële besluiten dd. 09/06/1998 en dd. 22/03/2006 en thans genaamd "Sportcentrum – Herziening". Deze werkwijze kadert in het beginsel van behoorlijk bestuur zodat dient geoordeeld dat afwijkingen kunnen worden toegekend ook als ze niet uitdrukkelijk worden gevraagd. In voorkomend geval zijn afwijkingen vastgesteld waardoor de aanvraag valt onder toepassing van art. 3 § 3, 8° van het besluit van de Vlaamse regering dd. 05/05/2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaansvragen. Bijgevolg werd de aanvraag conform de in voormeld besluit voorgeschreven procedure bekendgemaakt. In de bij ter post aangetekende brief die vanuit de gemeente werd verstuurd aan de eigenaars van de aanpalende percelen staat duidelijk vermeld "bouwen van een appartementsgebouw met afwijking na slopen van bebouwing". Het voormeld besluit van de Vlaamse regering legt geen verplichting op dat in de brief aan die eigenaars van aanpalende percelen in detail moet worden vermeld wat de voorgestelde afwijkingen inhouden. Voor die rechtstreeks belanghebbenden gelden deze brieven als het ware een uitnodiging naar het gemeentebestuur toe, inzonderheid de dienst ruimtelijke ordening en kadaster, alwaar zij met de nodige kennis van zaken voldoende worden ingelicht over de aard van de aanvraag. Het argument als zouden de bezwaarden enkel gissingen moeten maken over de aard van de aanvraag en haar afwijkingen is dus gelet op wat voorafgaat manifest onjuist te noemen. Er kan bijgevolg geen sprake zijn van enige dwaling noch van het feit dat het algemeen rechtsbeginsel van het recht van verdediging geschonden is.

De verwijzing door de bouwheer en zijn architect dat de richtlijnen van het BPA maximaal werden gevolgd is inderdaad niet helemaal correct te noemen maar is geenszins van die aard om te besluiten de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

- de trapzaal die een hoogte heeft van 11.30m betreft een afzonderlijk bouwwerk dat geconcepieerd is achter het meergezinsgebouw om toegang te verlenen tot 12 woonegelegenheden van dat meergezinsgebouw. Een dergelijk bouwwerk is niet toegelaten door de bestemmingsvoorschriften van artikel 3.1. .. Het bouwwerk is op zichzelf geen één- of meergezinswoning, zijnde de hoofdbestemming van de desbetreffende strook voor gesloten woningbouw. Het bouwwerk beantwoordt ook niet aan de toegelaten nevenbestemmingen zoals handel en horeca. Het bouwwerk kan ook niet aanzien worden als een oprit die toegang geeft tot achterliggende bestemmingen. Artikel 4.4.1.§1, tweede lid van de VCRO bepaalt dat afwijkingen niet kunnen worden

toegestaan voor wat betreft : 1° de bestemming. Vermits de hier vastgestelde afwijking betrekking heeft op de bestemming van de kwestieuze strook voor gesloten woningbouw, kan de afwijking hoe dan ook niet worden toegestaan.

Bezwaar ongegrond. De trapzaal waarvan sprake maakt ontegensprekelijk deel uit van het flatgebouw gezien het er bouwfysisch één geheel mee vormt en gezien de noodzakelijkheid voor het goed functioneren ervan. De trapzaal is bijgevolg in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, inzonderheid art. 3.1..

- De kroonlijsthoogte van de achtergevel van het gebouw aan de Stationstraat bedraagt 9.81m en boven de kroonlijst steken 2 trapzalen uit waarvan de hoogten respectievelijk 11.30m en 12.25m zijn. Deze bebouwing is strijdig met de maximum bouwprofielen voor gesloten bebouwing met 3 bouwlagen en met de artikelen 3.2.3. en 3.5.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA. De hoogtes van de trapzalen betekent een afwijking van respectievelijk 25,55% en 36,11% van de toegelaten hoogte zodat hier geen sprake kan zijn van beperkte afwijkingen. Daarenboven zijn de trapzalen ook strijdig met de door de maximum bouwprofielen en door art. 3.5.1. voorgeschreven dakvorm, welke verplicht hellend is tot 11m achter de voorgevellijn.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. De kroonlijsthoogte aan de achtergevel evenals de hoogte en dakvorm van de trapzalen is inderdaad hoger en afwijkend ten opzichte van de geldende stedenbouwkundige voorschriften. Het gemeentebestuur heeft dit gegeven op geen enkel ogenblik ontkend of op geen enkele manier gepoogd hieraan oogluikend voorbij te gaan, vandaar dat die afwijkingen aanleiding hebben gegeven tot het organiseren van een openbaar onderzoek via bekendmaking van de stedenbouwkundige aanvraag. Het door bouwheer voorgestelde doet geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg waarbinnen de aanvraag is begrepen en is tevens niet onbestaanbaar met de door dat plan beoogde ruimtelijke ordening. Het gevraagde kan dus worden gezien als zijnde beperkte afwijkingen.

- er zijn slechts 10 parkeerplaatsen voorzien voor 23 wooneenheden. Artikel 4.1.2.1. van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 06/11/2008 betreffende de parkeerplaatsen buiten de openbare weg schrijft voor dat bij nieuwbouw of herbouwen voorzien moet worden in 1 parkeerplaats per wooneenheid. Het herleiden van het aantal parkeerplaatsen van 23 naar 10 betreft geen beperkte afwijking. Daarenboven is de hier vastgestelde afwijking een afwijking voor wat betreft de bestemming. Voor elk deel van de nieuwbouw of herbouw dat bestemd wordt tot wooneenheid, moet voorzien worden in een deel dat bestemd wordt tot parkeerplaats. Artikel 4.4.1.§1, tweede lid, 1° VCRO geldt ongeacht de aard van de reglementaire bepaling waarin het toepasselijk stedenbouwkundig voorschrift is opgenomen (ruimtelijk uitvoeringsplan, plan van aanleg, stedenbouwkundige verordening of bouwverordening). Vermits de hier vastgestelde afwijking betrekking heeft op de bestemming van delen van de herbouw, kan de afwijking hoe dan ook niet toegestaan worden.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. De gemeente beschikt inderdaad over een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening genaamd "parkeerplaatsen buiten de openbare weg", definitief vastgesteld door de GR op 06/11/2008 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 15/01/2009. Er dient evenwel verwezen naar punt 6 van deze verordening waarin wordt gesteld : "de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 56 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In geval de bepalingen van deze verordening in strijd zouden zijn met andere reglementeringen van de gemeente of hogere overheden geldt er een

vrijstelling van de verplichtingen die voortkomen uit deze verordening.” Er dient bijgevolg geoordeeld dat de verordening niet van toepassing is op de thans voorliggende aanvraag om stedenbouwkundige vergunning. De aangehaalde bezwaren/opmerkingen zijn dan ook zonder voorwerp.

- een dakterras is enkel mogelijk boven een eerste en tweede bouwlaag. Een dakterras is een plat dak dat zo ingericht is dat men erop kan vertoeven, inzonderheid door de aanwezigheid van een balustrade. Aan de achtergevel van het gebouw aan de Stationstraat is een open gaanderij met balustrade voorzien op de eerste verdieping, op de tweede verdieping en op de dakverdieping. Deze open gaanderijen dienen niet enkel om op elk van die bouwlagen toegang te verlenen tot telkens 4 woongelegenheden, maar dienen op elk van die bouwlagen tevens als terras voor al de woongelegenheden van elke bouwlaag. Het uitzicht gevende gedeelte van de gaanderijen (voorbij de trapzaal) heeft een lengte van 5m en een breedte van 1.46m, zodat elke gaanderij gemakkelijk gebruikt kan worden om daar een tafeltje en enkele stoelen te plaatsen. Het dakterras boven de tweede verdieping (derde bouwlaag) is niet toegelaten en vermits de open gaanderij op de dakverdieping dient als terras boven de derde bouwlaag (tweede verdieping) is dat terras een afwijking op het voorschrift van art. 3.5.5. BPA. De hier vastgestelde afwijking kan onmogelijk aanzien worden als een beperkte afwijking, vermits er boven de tweede verdieping in het geheel geen dakterras mag voorzien worden. Het is daarenboven een afwijking voor wat betreft de bestemming, vermits de bedekking van de gaanderij op de tweede verdieping enkel mag dienen als dak en niet als terras. Een afwijking voor wat betreft de bestemming kan hoe dan ook niet vergund worden.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Zoals bezwaarindieners terecht verduidelijken is een dakterras een plat dak dat zo ingericht is dat men erop kan vertoeven, inzonderheid door de aanwezigheid van een balustrade. In voorkomend geval gaat het echter om open gaanderijen als toegang tot de individuele woonvertrekken. Deze gaanderijen zijn eerder beperkt in breedte zodat de ingebruikname ervan als terras onmogelijk is. De gehele of gedeeltelijke inrichting van de gaanderij als terras door de plaatsing van een tafeltje en één of meerdere stoelen heeft immers als rechtstreeks gevolg dat een normale doorgang en dus tevens toegang tot de (overige)flats quasi onmogelijk is. De bij de aanvraag gevoegde plannen of nota doen besluiten dat deze open gaanderijen daadwerkelijk als gaanderij en dus niet als terras zullen worden ingericht. De gaanderij noodzakelijk om de woonvertrekken onder zadeldak te bereiken wijkt dan ook niet af van de van kracht zijnde stedenbouwkundige voorschriften. De bezwaren hieromtrent zijn duidelijk ingegeven door vermoedens, hetgeen geen basis vormt om te oordelen dat een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd.

- art. 3.5.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 2 bepaalt dat voor gebouwen met twee bouwlagen de dakvorm verplichtend is naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder 45°. Pas vanaf 11 tot 15m achter de voorgevellijn is een plat dak mogelijk. De dakvorm van gebouwen bestaande uit drie bouwlagen is eveneens hellend naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder 45°... De open gaanderij op de dakverdieping dient als plat dak voor de open gaanderij op de tweede verdieping, zijnde de derde bouwlaag. Dat is een afwijking op het voormeld voorschrift van art. 3.5.1.... Dat voorschrift geldt voor gans het dak, ook al is het toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheden. De open gaanderij op de dakverdieping verhindert dat kan voldaan worden aan het voorschrift dat de dakvorm van gans het dak van de tweede verdieping, zijnde de derde bouwlaag, hellend moet zijn. Daarenboven is de open gaanderij op de dakverdieping geen woongelegenheden, maar een toegang tot woongelegenheden. Ook daardoor wijken de plannen af van het voormeld voorschrift van artikel 3.5.1., welk voorschrift weliswaar toelaat een

dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheden, maar niet, ook niet gedeeltelijk, tot toegangsweg voor woongelegenheden. Deze afwijkingen kunnen onmogelijk aanzien worden als beperkte afwijkingen met betrekking tot de dakvorm. De open gaanderij op de dakverdieping heeft een oppervlakte van meer dan 12m². Een dak dat met een dergelijke oppervlakte afwijkt van de bestemming evenals van het voorschrift dat de dakvorm hellend moet zijn, kan niet vergund worden als beperkte afwijking.

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Er werd reeds eerder vermeld dat de aanwezigheid van de onoverdekte gaanderij ten voordele van de dakappartementen niet afwijkt van de thans geldende stedenbouwkundige voorschriften. Hierdoor wordt onterecht geoordeeld dat deze gaanderij fungeert als plat dak ten voordele van de daaronder gesitueerde gaanderij in functie van de woonvertrekken in derde bouwlaag. Het is in principe enkel het plat dak van de bovenste gaanderij die over een beperkte breedte, nl. ter hoogte van trapzaal 2, is afgewerkt met plat dak. Dit summier gedeelte plat dak (afwijkend gedeelte) is aanvaardbaar gezien het is ingeschreven binnen het op die locatie maximum toelaatbaar profiel cfr. art. 3 gesloten bebouwing (3 bouwlagen). De gaanderij waarvan sprake maakt ontegensprekelijk deel uit van het flatgebouw gezien het er bouwfysisch één geheel mee vormt en gezien de noodzakelijkheid voor het goed functioneren ervan. De bovenste en gedeeltelijk overdekte gaanderij is bijgevolg niet strijdig met de bestemmingsvoorschriften vermeld onder art. 3.1..

- *de ontworpen constructie zal een kennelijk overdreven hinder voor de buren veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de buren overschreden en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze zal worden verbroken. Zo zal de abnormale hoogte van de trapzalen abnormaal veel zon en licht wegnemen ten nadele van de eigendom van de klagers. Er zal vanuit de open gaanderij een abnormale inkijk zijn in de tuin en in de woning van de klagers, er zal ook abnormale inkijk zijn vanuit de ramen van de verdiepingen, inzonderheid de dakverdieping en de tweede verdieping. De open gaanderijen zullen ook zorgen voor andere vormen van overlast zoals lawaai, visuele hinder door het plaatsen van vuilniszakken of ander gerief en gebruik van de gaanderij als terras, voornamelijk in de zomermaanden. De constructie als geheel en voornamelijk de twee trapzalen zullen een abnormale visuele hinder veroorzaken. Er is de onevenwichtige verhouding tussen het aantal bijkomende woongelegenheden en het aantal bijkomende parkeerplaatsen die het parkeerprobleem in de omgeving zal doen toenemen hetgeen een abnormaal ongunstige weerslag zal hebben op de bestaande verhouding tussen parkeerbehoefte en openbare parkeerplaatsen, hetgeen de bereikbaarheid van de woning van de klagers abnormaal zal bemoeilijken. De 23 nieuwe kleine woongelegenheden, waarvan het aantal abnormaal groot is in verhouding tot de ingenomen grondoppervlakte, zal het sociaal evenwicht in de buurt, wat een belangrijk aspect is van de woonkwaliteit abnormaal verstoren. De uitbating van een terras aan de achterzijde van de eigendom Kronenhoekstraat 6 wordt praktisch onmogelijk gemaakt door een overdreven inkijk en door een gebrek aan zon en licht. De toename van het parkeerprobleem zal zeer nadelig zijn voor de uitbating van de handelszaak. Uit ervaring blijkt dat, als men een appartementsbouw opricht in de buurt van een café, er nadien steeds klachten komen over de zelfs normale hinder van de uitbating... uit niets blijkt hoe de eigendom van de klager/eigenaar van het handelspand/café zal beschermd worden tegen de schade die aan de eigendom veroorzaakt kan worden door de afbraak van het aanpalend gebouw en door het droogpompen.*

Bezwaren/opmerkingen ongegrond. Het BPA voorziet op de bouwplaats in principe een 100% bezetting. Dit betekent dat een 3-laags gebouw kan worden opgetrokken ingeplant tot tegen de perceelsgrenzen en over een diepte van 11m afgedekt met zadeldak onder 45° gelijkhellende dakvlakken. In voorkomend geval blijft de bouwdiepte voor het volume

gebouwd langsheen Stationstraat beperkt tot max. 9.80m onder zadeldak. De diepte van het volume langsheen Kronenhoekstraat is zelfs beperkt tot 8.05m. Ook de breedte van trapzaal 2 gemeten op de perceelsgrens is beperkt tot 3.78m zodat het overschrijden van de maximaal toegelaten hoogte op de perceelsgrens aanvaardbaar is. Het niet optimaal benutten van de bouwmogelijkheden heeft in voorkomend geval als gevolg dat een open ruimte ontstaat met als bijkomend voordeel dat de aangrenzende eigenaars meer zon kunnen verwachten dan wanneer het perceel volgens het BPA zou volgebouwd worden. Hierbij wensen we te benadrukken dat behoud van licht, zon en zicht niet te beschouwen is als een "absoluut" recht.

Wat de inrijmogelijkheden betreft dient opgemerkt dat het gebouw in aanvraag van het type gesloten bebouwing is, waardoor het bijgevolg evident is dat een noodzakelijke glaspartij voorzien wordt in de vrijstaande voor- en achtergevels. Verwijzend naar de aangehaalde schending van de privacy dient opgemerkt dat door behoud van de betonplaten tuinmuur er vanuit de gelijkvloerse bouwlaag op geen enkele manier inrij mogelijk is.

Wat betreft de inrijmogelijkheden vanuit de woonvertrekken op de niet-gelijkvloerse bouwlagen dient opgemerkt dat de in de achtergevel voorziene raam- en deuropeningen gesitueerd zijn op ten minste 1.90m afstand t.o.v. die perceelsgrens. Hierdoor is de voorziene plaatsing ervan conform de bepalingen vermeld in het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald de bepalingen inzake het nemen van lichten en zichten.

Wat betreft andere vormen van overlast zoals lawaai dient geoordeeld dat het appartementen betreft met slechts één slaapkamer en met als duidelijke doelgroep oudere mensen i.p.v. jonge gezinnen met kinderen. Wat de visuele hinder betreft door het plaatsen van vuilniszakken en de inrichting als terras dient opgemerkt dat zoals reeds hoger vermeld de gaanderijen enkel als dusdanig zullen worden gebruikt. Het eventueel plaatsen van vuilniszakken zou eerder storend zijn ten opzichte van de bewoners van de flats onderling en dus in principe niet wenselijk. Mocht dit toch sporadisch gebeuren dan dient opgemerkt dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de naburige erven gezien de 1.10m-hoge borstwering.

Inzake parkeermogelijkheid dient geoordeeld dat, ondanks niet verplicht, de aanvrager voorziet in een ondergrondse garage met 10 autostaanplaatsen. Dit betekent dat in het minst gunstige geval 13 bijkomende auto's op openbaar domein dienen te parkeren, hetgeen een ruime schatting is gezien de doelgroep waarvoor de kleine flats worden opgetrokken. Bovendien zijn er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen om dit op te vangen.

Wat betreft de opmerking aangaande eventuele schade aan aangrenzende panden en veroorzaakt door de afbraak van het thans opstaand gebouw en door het droogpompen dient opgemerkt dat dit zaken van burgerlijke aard betreft, welke de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning niet als determinerend element in de beslissing mag betrekken. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter en niet onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en schepenen.

Artikel 4.2.22 §1 van de VCRO stelt dienaangaande "Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten."

Besluit : het ingediend bezwaarschrift wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard om de hierboven vermelde redenen.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Gillis-Waas weigert op 10 februari 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Bijgevolg beslist het college van burgemeester en schepenen in de zitting van 10/02/2014 het volgende:

1. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich integraal aan bij deel 1 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en maakt dit tot haar eigen motivatie.

2. Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij deel 2 van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar en wijzigt volgende punten:

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften / wettelijke en ruimtelijke context

De aanvraag behelst de oprichting van een appartementsgebouw dat 23 kleine flats telt.

Het college is van oordeel dat de gevraagde stedenbouwkundige vergunning dient geweigerd om volgende redenen :

- de woondichtheid is te hoog;
- de druk op de omgeving is te hoog;
- het is onduidelijk welke doelgroep wordt beoogd voor deze appartementen;
- de appartementen hebben te weinig voorzieningen.

Algemene conclusie :

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er bezwaren tegen de inwilliging van de aanvraag.

...”

De aanvrager van de vergunning tekent tegen deze beslissing op 14 maart 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 april 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Voorliggende strijdigheden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid vormen reeds een onoverkomelijke legaliteitsbelemmering voor het afleveren van een vergunning, aangezien essentiële planaanpassingen vereist zijn om aan de verordening te kunnen voldoen.

...

De aanvraag is op volgende punten in strijd met de voorschriften van het BPA:

1) de kroonlijsthoogte bedraagt voor 3 bouwlagen 9m, dit is zowel voor- als achteraan. In casu bedraagt de kroonlijsthoogte achteraan 9,81m in plaats van 9m;

2) de nokken van de daken liggen in elkaars verlengde op 5,50m achter de voorgevellijn, wat ook de bouwdiepte weze. In casu ligt de nok van het gebouw op 5,24m achter de voorgevellijn;

3) voor wat de beide trapzalen betreft: de strook voor gesloten woningbouw heeft een diepte van 15m. Beide trapzalen zitten volledig binnen deze strook voor gesloten woningbouw, waar volgend profiel geldt: kroonlijsthoogte 9m en dakvorm verplicht hellend. Beide trapzalen hebben een hoogte van 11,30m (plaatselijk zelfs 12,25m) onder plat dak.

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een

vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

De afwijking op de hoogte van de trapzalen valt niet onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1.§1 aangezien het aantal bouwlagen wijzigt van 3 onder zadeldak naar 4.

De in punt 1 & 2 vastgestelde strijdigheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg valt niet a priori buiten het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1. De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval het BPA) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013). De kroonlijsthoogte achteraan is slechts 0,81m hoger dan de verplichte 9m en de nok bevindt zich op 5,24m in plaats van 5,50m achter de voorgevellijn, dit is een verschil van slechts 0,26m. Beide afwijkingen brengen de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg geenszins in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "parkeerplaatsen buiten de openbare weg", zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2008 en goedgekeurd door deputatie op 15 januari 2009 niet van toepassing is aangezien "de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 56 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening."

In het BPA zijn echter geen voorschriften mbt parkeerplaatsen opgenomen, zodat de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening niet strijdig kunnen zijn met het BPA. Derhalve is de stedenbouwkundige verordening wel degelijk van toepassing op onderhavige aanvraag.

Conform artikel 4.1.2.1. van de verordening dient één parkeerplaats per wooneenheid te worden voorzien. De meergezinswoning telt 23 appartementen, in de ondergrondse parkeergarage zijn slechts 10 parkeerplaatsen aanwezig.

...

Na de hoorzitting van 6 mei 2014 beslist de verwerende partij op 19 juni 2014 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom van de aanvraag. De aanvraag heeft de watertoets goed doorstaan.

...

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid.

Het ontwerp wijkt onder meer af van artikel 14 & 15 van voormeld besluit aangaande de breedte van het looppad. Zowel voor het looppad tussen de binnenmuren (op het gelijkvloers) als voor de open gaanderij geldt een versmalling van de vereiste breedte, hetgeen volgens voormeld besluit enkel toegestaan is indien aan het begin en het einde van de versmalling voor een vrije en vlakke draairuimte wordt gezorgd. Deze vrije en vlakke draairuimte ontbreekt.

Daarnaast is het ontwerp in strijd met volgende artikels van voormeld besluit:

- artikel 18 dat stelt dat niveauverschillen tot en met 18 cm minstens met een helling moeten overbrugd worden;
- artikel 21 §2 dat stelt dat voor een lifttoegang een vrije en vlakke draairuimte moet aanwezig zijn, hetgeen hier zowel voor de lift in trapzaal 1 als de lift in trapzaal 2 niet het geval is;
- artikel 22 §2 dat stelt dat de ruwbouwmaten van toegangen of deuropeningen minstens 1 m breed moeten zijn, zodat na afwerking een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 85 cm gegarandeerd wordt. Meerdere toegangdeuren tot de appartementen hebben een breedte van slechts 80 cm.
- artikel 24 dat stelt dat vóór en achter elke toegang of deur waarop dit besluit van toepassing is, voor een vrije en vlakke draairuimte moet gezorgd worden, hetgeen niet het geval is voor bijvoorbeeld de deur welke zich bevindt midden het looppad richting trapzaal 2.
- artikel 25 dat stelt dat bij een manueel te bedienen deur naast de krukszijde voor een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte moet worden gezorgd, met een ruwbouwmaat van minstens 45 cm, zodat na de afwerking een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte van minstens 50 cm gegarandeerd wordt.

Appellant legde evenwel beperkt aangepaste plannen neer dewelke tegemoet komen aan voormelde tekortkomingen. Wanneer de werken uitgevoerd worden conform deze plannen wordt de toegankelijkheidsverordening wel gerespecteerd.

...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag dient getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Sportcentrum – herziening', zoals goedgekeurd bij MB van 22 maart 2006. Het perceel ligt binnen een strook voor gesloten woningbouw en een zone voor bijgebouwen waarvoor o.a. volgende voorschriften gelden:

Artikel 3: strook voor gesloten woningbouw

- hoofdbestemming: één- of meergezinswoningen;
- aantal bouwlagen: 3;
- de kroonlijsthoogte bedraagt 9 m;
- uitsprongen van max. 0,60 m vanaf 2,50 m hoogte zijn toegelaten, op voorwaarde dat ze ten minste 1 m van de zijgevels verwijderd blijven;
- de dakvorm is hellend naar de niet-gemeenschappelijke gevels, onder 45°, de nok ligt op 5,50 m achter de voorgevellijn;
- het is toegelaten een dakverdieping om te bouwen tot woongelegenheid;
- een dakterras is enkel mogelijk boven 1^e en 2^e bouwlaag mits inachtneming van de wetgeving inzake lichten en zichten. Indien nodig kunnen zichtschermen voorzien worden.

Artikel 12: zone voor bijgebouwen

Deze strook is bestemd voor constructies die dienstig zijn als afhankelijkheden van het hoofdgebouw en / of gebouwen in de zone voor lichte ambachtelijkheid met één bouwlaag, maximum hoogte 3,50 m. Een dakterras is mogelijk mits inachtneming van de

wetgeving inzake lichten en zichten. Indien nodig kunnen zichtschermen voorzien worden.

De aanvraag is op volgende punten in strijd met de voorschriften van het BPA:

- 1) de kroonlijsthoogte bedraagt voor 3 bouwlagen 9 m, dit is zowel voor- als achteraan. In casu bedraagt de kroonlijsthoogte achteraan 9,81 m in plaats van 9 m;*
- 2) de nokken van de daken liggen in elkaars verlengde op 5,50 m achter de voorgevellijn, wat ook de bouwdiepte weze. In casu ligt de nok van het gebouw op 5,24 m achter de voorgevellijn;*
- 3) voor wat de beide trapzalen betreft: de strook voor gesloten woningbouw heeft een diepte van 15 m. Beide trapzalen zitten volledig binnen deze strook voor gesloten woningbouw, waar volgend profiel geldt: kroonlijsthoogte 9 m en dakvorm verplicht hellend. Beide trapzalen hebben een hoogte van 11,30 m (plaatselijk zelfs 12,25 m) onder plat dak.*

De voorschriften van een bijzonder plan van aanleg hebben bindende en verordenende kracht.

Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het standpunt van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt bijgetreden dat de afwijking van de bovenste gaanderij over een beperkte breedte, ter hoogte van trapzaal 2, die overdekt is door middel van een plat dak in plaats van een zadeldak beperkt is en wel degelijk binnen het toepassingsgebied valt van de in art. 4.4.1 §1 voorziene afwijkingsbepaling. Dit platte dakdeel is aanvaardbaar gezien het is ingeschreven binnen het op die locatie maximum toelaatbaar profiel cfr. art. 3 gesloten bebouwing (3 bouwlagen).

Ook de redenering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar in verband met de voorgestelde kroonlijsthoogte gemeten op de achtergevel van het gebouw wordt bijgetreden : Wat betreft de afwijkingen betrekking hebbend op de hoogte van de trapzalen (respectievelijk 11.30m en 12.25m) wordt geoordeeld dat trapzaal 1 is ingeplant op voldoende afstand van de perceelsgrens en dus enkel trapzaal 2 is ingeplant tot tegen de perceelsgrens, en dit over een beperkte breedte van 3.78m.

Hier is het overschrijden van de maximaal toegelaten hoogte aanvaardbaar gezien, ten nadele van de aangrenzende eigenaars, dit minder visuele hinder veroorzaakt dan in het geval de bouwheer de op die locatie maximum toegelaten bouwmogelijkheden optimaal zou benutten; m.a.w. door huidig voorstel kunnen de aangrenzende eigenaars, alhoewel dit geen absoluut recht is, meer licht, zon en zicht verwachten dan bij een 100% bezetting en met 9m-hoge muren ingeplant tot tegen de perceelsgrens.

De afwijkingen – die zoals hiervoor uiteengezet kunnen gezien worden als zijnde beperkte afwijkingen – doen geen afbreuk aan de essentiële gegevens van het bijzonder plan van aanleg waarbinnen de aanvraag is begrepen en tevens niet onbestaanbaar zijn met de door dat plan beoogde ruimtelijke ordening.

De vastgestelde strijdigheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg valt niet buiten het toepassingsgebied van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1. De Raad voor

Vergunningsbetwistingen heeft in diverse arresten reeds geoordeeld dat steeds dient gemotiveerd te worden waarom de afwijking in redelijkheid te beschouwen is als een 'beperkte afwijking', en dat een afwijking die niet kan geacht worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van het plan (in dit geval het BPA) niet als 'beperkt' te beschouwen is (arrest nr. A/2013/0159 van 16 april 2013). De kroonlijsthoogte achteraan is slechts 0,81 m hoger dan de verplichte 9 m en de nok bevindt zich op 5,24 m in plaats van 5,50 m achter de voorgevellijn, dit is een verschil van slechts 0,26 m. Beide afwijkingen brengen de algemene strekking van het bijzonder plan van aanleg geenszins in het gedrang.

Het college van burgemeester en schepenen is van oordeel dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'parkeerplaatsen buiten de openbare weg', zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 6 november 2008 en goedgekeurd door deputatie op 15 januari 2009 niet van toepassing is aangezien "de stedenbouwkundige voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen of andere plannen van aanleg heffen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de bepalingen van deze stedenbouwkundige verordening die daar strijdig mee zijn, van rechtswege op, overeenkomstig artikel 56 van het decreet van 18/05/1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening."

Dit standpunt wordt bijgetreden, zodat hier geen sprake is van een strijdigheid van het gevraagde met voormelde verordening.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Er wordt vastgesteld dat voorliggend ontwerp zich -op enkele beperkte afwijkingen na- schikt naar de in het geldende plan voorziene bouwwijze, die toen geacht werd te resulteren in een goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg kan bezwaarlijk gesteld worden dat voorliggend ontwerp toch strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Het gaat hier om een kernversterkend project in het centrum van deze gemeente. Er ontstaat, in combinatie met het aanpalend project, een mix van kleine en grote appartementen, dit conform de in het bpa mogelijk gemaakte bouw mogelijkheden. Een dergelijke ontwikkeling is niet vreemd op deze plek, wel integendeel : verdichting in deze kern verdient de voorkeur boven meer in de rand gelegen projecten.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op een ruimtelijk kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein en binnen deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

Zo voorziet appellant ook vrijwillig ondergrondse parkeerplaatsen.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder volgende voorwaarde dat inkom 2, trapzaal 1 en trapzaal 2 dienen uitgevoerd conform het tijdens de beroepsprocedure ingediend beperkt aangepast plan.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente SINT-GILLIS-WAAS heeft bij aangetekende brief van 18 augustus 2014 een beroep ingesteld dat eveneens strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze bestreden beslissing. Dit beroep is bij de Raad geregistreerd onder het rolnummer 1314/0752/SA/3/0723.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig werd ingesteld. Er worden ten aanzien van de tijdigheid van het beroep geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het belang waarover zij menen te beschikken als volgt:

“ ...

Verzoekers zijn eigenaars van de naastgelegen percelen van het perceel waarop de aanvraag van de bouwvergunning, voorwerp van huidige betwisting, betrekking heeft.

De bouwvergunning betreft het perceel gelegen te 9170 SINT-GILLIS-WAAS, Kronenhoekstraat 2, kadastraal gekend SINT-GILLIS-WAAS, afdeling 1, sectie C, nr. 577/D.

Verzoekers zijn respectievelijk eigenaar van het perceel gelegen te 9170 SINT-GILLIS-WAAS, Kronenhoekstraat 6 en 4.

Deze percelen zijn aldus rechtstreeks aanpalend aan het perceel waarop de bouwvergunning betrekking heeft.

Verzoekers werden bovendien met aangetekend schrijven d.d. 29/10/2013 rechtstreeks door de Gemeente SINT-GILLIS-WAAS in kennis gesteld van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

Dat verzoekers tevens een bezwaarschrift lastens voormelde aanvraag tot bouwvergunning hebben ingediend tot het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande gebouwen op voormeld perceel.

Dat verzoekers in voormeld bezwaarschrift diverse punten aanhalen inzake de hinder of nadelen die zij zullen ervaren indien het vooropgesteld project zou tot uitvoering komen, onder meer de aantasting van hun privacy, verlies van zonlicht, waardevermindering van hun eigendom.

Verzoekers lichten meer concreet toe. Zij zullen vooreerst door de abnormale hoogte van de trapzalen minder zon en licht krijgen, zij zullen bovendien met een abnormale inkijk geconfronteerd worden in hun tuin en woning vanop de open gaanderij, alsook de ramen in de woongelegenheden, de open gaanderij zullen tevens aan de basis liggen van

overlast, m.n. lawaai, alsook visuele hinder door het plaatsen van de bewoners van vuilniszakken en andere zaken ter hoogte van de open gaanderij en de terrassen, alsook zal door de onevenwichtige verhouding tussen extra woongelegenheden en het aantal parkeerplaatsen een bijkomend parkeerprobleem gecreëerd worden.

Tot slot, en dit is niet onbelangrijk, zal het sociaal evenwicht in de buurt, gelet op de abnormaal aantal nieuwe woongelegenheden op een de beperkte grondoppervlakte, abnormaal verstoord worden, hetgeen een nefaste invloed heeft op de woonkwaliteit van verzoekers.

Deze nadelen zijn bovendien persoonlijk, direct en actueel.

...

2.

De verwerende partij betwist in haar antwoordnota als volgt de ontvankelijkheid van de vordering:

“ ...

Ten aanzien van de eerste en zesde verzoekende partij wordt geen opmerking gemaakt.

Evenwel de tweede en derde verzoekende partij wonen niet op de aanpalende percelen, maar zijn de kinderen van de eerste verzoekende partij en zouden belang hebben omdat ze hun moeder vaak bezoeken.

De hinder en nadelen die evenwel worden aangehaald, betreffen geen nadelen ide de tweede en derde verzoekende partij zullen ondervinden, maar wel hun moeder. In dat opzicht beschikken tweede en derde verzoekende partij niet over het vereiste belang en in hun beroep onontvankelijk.

De vierde en vijfde verzoekende partij zijn rechtspersonen.

Een vennootschap kan echter geen “zintuigelijke hinder” ervaren, namelijk visuele hinder ingevolg het ondoelmatig ruimtegebruik, mobiliteitshinder, geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder of lichthinder (RvVb nr. A/2012/0193 van 21 mei 2012). Deze verzoekende partij tonen derhalve onvoldoende aan dat zij persoonlijk rechtstreeks of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Hun beroep is dan ook onontvankelijk.

Het beroep van tweede, derde, vierde en vijfde verzoekende partij is derhalve onontvankelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

De verwerende partij betwist het belang van de eerste en zesde verzoekende partij niet. Uit het dossier en de hoger geciteerd uiteenzetting blijkt dat de eerste en zesde verzoekende partij over het vereiste belang beschikken om een vordering in te stellen bij de Raad. In zoverre minstens één verzoekende partij getuigt van het rechtens vereiste belang, zoals wordt bedoeld in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, is een onderzoek van het belang en de hoedanigheid van de andere verzoekende partijen niet aan de orde, voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

Verzoekers hebben niet alleen persoonlijk belang bij huidige procedure, zij zien zich ook geconfronteerd met een persoonlijk ernstig nadeel, dat tevens moeilijk herstelbaar is wanneer de beslissing onmiddellijk tot uitvoer zou worden gebracht.

Dat wordt op overtuigende wijze aangetoond door de stukken die neergelegd worden door verzoekers.

Vooreerst wordt verwezen naar het plan van de omgeving dat afgebeeld staat (op schaal 1:1000) op het plan 4/4 dat gevoegd was bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (stuk 3).

Daarbij moet evenwel meteen opgemerkt worden dat het gebouw, dat op dat omgevingsplan afgebeeld staat tussen de kadastrale percelen 574 b 2, 574 d, 576 c, 577 d en 578 f en dat deel uitmaakte van de eigendom van de eerste drie verzoekende partijen, sinds geruime tijd afgebroken is. De grond, waarop dat gebouw stond, maakt nu deel uit van de tuin van de eerste drie verzoekende partijen.

Het gebouw, dat vergund werd op het perceel 577 d, zal dus veel dichterbij de tuin van de eerste drie verzoekende partijen dan blijkt uit het omgevingsplan dat gevoegd was bij de aanvraag.

Het is evident dat, wanneer dat gebouw eenmaal opgericht is, een herstel van de oorspronkelijke toestand of een uitvoering van aanpassingswerken, die de door de verzoekende partijen geleden nadelen wegnemen, zeer moeilijk is en in feite onmogelijk is zonder de nieuwbouw af te breken. Dit wegens de wijze waarop de nieuwbouw geconcipieerd is. Zo blijkt bijvoorbeeld uit het plan 2/4 van de aanvraag dat, wanneer de open gaanderij op de eerste en tweede verdieping zal moeten afgebroken worden, meteen de toegang zal verdwijnen voor vier van de zes appartementen op elk van die verdiepingen.

Dat het in hoofdte van de verzoekende partijen om ernstige en zelfs zeer ernstige nadelen gaat, kan reeds vastgesteld worden op zicht van het voormeld omgevingsplan en op zicht van de bouwplannen.

Om elke twijfel daaromtrent weg te nemen, voegen de verzoekende partijen de volgende

stukken bij hun dossier:

- een simulatie van de inkijk die er zal zijn vanuit de ramen van de nieuwbouw in de voortuin van de eerste drie verzoekende partijen (stuk 4) ;*
- een simulatie van de inkijk die er zal zijn vanuit de ramen en vanuit de open gaanderijen van de nieuwbouw in de achtertuin van de eerste drie verzoekende partijen (stuk 5) ;*
- een simulatie van de inkijk die er zal zijn vanuit de ramen en vanuit de open gaanderijen van de nieuwbouw in de bovenverdieping van de eigendom van de eerste drie verzoekende partijen (stuk 6) ;*
- een simulatie van de inkijk die er zal zijn vanuit de ramen en vanuit de open gaanderijen van de nieuwbouw in de bovenverdieping van de eigendom van de vierde verzoekende partij (stuk 7).*

Deze simulaties geven ook een overtuigend beeld van de visuele hinder die door de nieuwbouw zal veroorzaakt worden.

En vermits de nieuwbouw gelegen is aan de zuidzijde van de eigendommen van verzoekers, geven die simulaties ook een goed beeld van de schaduwhinder die door de nieuwbouw zal veroorzaakt worden.

Die schaduwhinder wordt verder ook nog aangetoond door de schaduwstudie die neergelegd wordt (stukken 8). Die studie toont aan welke de schaduw is die door de nieuwbouw zal afgeworpen worden op verschillende tijdstippen van het jaar : op 13 februari 10u30, op 13 februari 12u30, op 23 oktober 9u30, op 20 december 10u30 en op 20 december 13 uur.

Voor de duidelijkheid wordt die studie vervolledigd met een stuk waarop de ligging is aangeduid van de terrassen van de respectieve eigendommen (stuk 9).

De hierboven beschreven nadelen vormen onbetwistbaar moeilijk te herstellen ernstige nadelen.

Dat is uiteraard zo in hoofde van de eerste verzoekende partij en in hoofde van de vijfde verzoekende partij, die de respectieve eigendommen bewonen/benutten.

Maar dat is ook zo voor de tweede en de derde verzoekende partij, die de enige kinderen zijn van de eerste verzoekende partij en die zeer dikwijls hun moeder bezoeken en samen met haar en dikwijls ook samen met hun eigen kinderen en verdere familie genieten van de aangename leefomgeving. De eigendom is de ouderlijke woonst waarin de tweede en de derde verzoekende partij zijn opgegroeid.

Het is de wens van de eerste verzoekende partij om daar zo lang mogelijk te blijven wonen en te blijven genieten van haar vertrouwde en aangename leefomgeving. Gelet op haar hoge leeftijd, heeft zij vanzelfsprekend de steun en de bijstand nodig van haar kinderen, voor wie het ook aangenaam moet blijven om daar te vertoeven.

Wanneer wegens gebrek aan zon, wegens inkijk en wegens visuele hinder, de eerste verzoekende partij beroofd wordt van die leefomgeving, dan is dat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, niet alleen voor de eerste verzoekende partij, maar ook voor de tweede en de derde verzoekende partij die haar kinderen zijn.

Voor wat betreft de vijfde verzoekende partij moet daar nog aan toegevoegd worden dat

hij niet alleen last zal hebben van inkijk, visuele hinder en gebrek aan zonlicht, maar dat voor hem daarenboven de uitbating van zijn handelszaak en daarmee zijn broodwinning in het gedrang komt. De regel dat financiële nadelen geen moeilijk te herstellen ernstige nadelen zijn, geldt niet wanneer die financiële nadelen, wegens hun omvang en hun duur, van die aard zijn dat zij de stopzetting van een handelszaak voor gevolg hebben.

Door de uitvoering van de bouwwerken zal de uitbating van de handelszaak van vijfde en zesde verzoeker zware klappen krijgen. Immers zal enerzijds door de visuele hinder en inkijk en anderzijds door de lawaaihinder de uitbating van het café als het ware onmogelijk worden gemaakt. Het terras zal niet meer benut kunnen worden. Het hoeft immers geen betoog dat geen enkele klant bereid zal zijn een consumptie te nuttigen op een bouwterrein of op een terras waar men permanent kan bekeken worden vanuit de ramen en vanuit de gaanderijen van de nieuwbouw, zonder dan nog te spreken van de permanente schaduwhinder.

Vermits de broodwinning van de vijfde en zesde verzoeker onbetwistbaar dreigt verloren te gaan, wanneer de beslissing onmiddellijk tot uitvoer wordt gebracht, moet de vordering tot schorsing ook om die reden ingewilligd worden.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

...

Vooreerst moet worden opgemerkt dat verzoekers over geen voortuin beschikken. De woning en het café in de Kronenhoekstraat zijn gelegen aan de straat. Er kan bezwaarlijk worden opgeworpen dat er sprake is van inkijk in hun voortuin, als dergelijke voortuin niet bestaat.

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

Uit de bouwplannen blijkt dat er enkel ter hoogte van de slaapkamers ramen aanwezig zijn in de achtergevel. Bovendien zijn de ramen in de dakverdieping veluxramen. Verder zijn er open gaanderijen om de woonruimtes van de eerste en tweede verdieping te bereiken, maar deze dienen enkel om toegang te nemen tot de woonruimtes en zijn geen plaatsen waar men zich kan neerzetten op een stoel of iets dergelijks. Dit zijn dus geen terrassen, wat toch een duidelijk verschil is in termen van inkijk.

Het terras van het café bevindt zich bovendien achter de gelijkvloerse uitbouw, net als het terras van de woning. De inkijk zal hierdoor sowieso beperkter zijn.

Gelet op de functie van de kamers waarvan de ramen uitgeven richting verzoekers'eigendommen en de functie van open gaanderijen, rekening houdend met de ligging van de terrassen en de afstand tot de achtergevels kan bezwaarlijk worden gesteld dat de aanvraag aanleiding geeft tot verstrekende inkijk of een ingrijpende

aantasting van de privacy.

Verzoekers werpen op dat het gebouw ook voor visuele hinder zal zorgen, maar ze maken niet concreet wat de omvang van deze hinder zal zijn, noch waaraan deze hinder te wijten zou zijn.

Wat de schaduwhinder betreft, wordt gewezen op foto's van oktober, december en februari waarvan het merendeel in de voormiddag zijn genomen. Uit de schaduwstudie blijkt weliswaar dat ze schaduwhinder zullen ondervinden ingevolge de uitvoering van de vergunde werken, maar echter niet dat er ook sprake is van een substantiële reductie. Tijdens deze herfst- en wintermaanden staat de zon laag gedurende deze tijdstippen. De periodes van verlies van zonlicht blijken beperkt in tijd en blijken zich niet in de lente en zomerperiode voor te doen.

De ernst van de nadelen blijkt dus niet.

De lawaaihinder in hoofde van zesde verzoekende partij wordt niet aannemelijk gemaakt. De aanvraag heeft betrekking tot het bouwen van een appartementsgebouw, waarbij lawaaihinder zeker niet evident is. Deze verzoeker laat na de omvang en de ernst ervan te preciseren.

De derving van de broodwinning van zesde verzoeker waarvoor de verzoekende partij geen enkel concreet stuk aanreikt, kan op zich niet kennelijk zonder meer de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verantwoorden. Een financieel nadeel dient daarenboven in beginsel, en zeker bij gebrek aan concrete gegevens, als herstelbaar te worden aangemerkt.

In de mate het beroep van tweede, derde, vierde en vijfde verzoeker niet onontvankelijk wordt verklaard, kan ten aanzien van de gevorderde schorsing het volgende worden opgemerkt:

Aangaande de opgeworpen inkijk, visuele hinder en schaduwhinder verduidelijken tweede en derde verzoekende partij niet in welke mate dit een persoonlijk nadeel oplevert. Het blijken nadelen in hoofde van hun moeder en bewoonster van de woning.

Een vennootschap kan bovendien geen "zintuigelijke hinder" ervaren, namelijk visuele hinder, hinder ingevolg het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder, geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder of lichthinder (RvVb nr. A/2012/0193 van 21 mei 2012). De schaduwhinder, visuele hinder, inkijk en lawaaihinder kunnen derhalve niet nuttig worden opgeworpen door vierde en vijfde verzoekende partij.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

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

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, wijst de eerste verzoekende partij onder meer op de omstandigheid dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal worden geconfronteerd met inkijk in haar tuin en bovenverdieping, met schaduwhinder en derhalve met een aantasting van haar woonkwaliteit.

De Raad stelt vast dat zowel de woning van de eerste verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de eerste verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Voorgaande overweging mag evenwel niet zo worden begrepen dat van de eerste verzoekende partij mag worden verwacht dat zij elk nadeel dat voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en dat inherent is aan de bestemming van het gebied, zonder meer dient te tolereren.

3.

De voorgelegde stukken, met name een aantal simulaties van de mogelijke inkijk in de tuin en de bovenverdieping, maken voldoende concreet en precies aannemelijk dat het geplande project een ernstige impact zal hebben op de woonkwaliteit van de eerste verzoekende partij die in redelijkheid niet als normaal te tolereren kan worden beschouwd en die derhalve de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Uit de toegevoegde simulaties (stuk 4 tot en met 7 van het stukkenbundel van de verzoekende partijen) blijkt dat de inkijsmogelijkheden in de tuin en de bovenverdieping van de eerste verzoekende partij dermate groot zijn dat haar woonkwaliteit inderdaad aangetast wordt. De Raad meent dan ook dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen

aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de eerste verzoekende partij mag verondersteld worden daadwerkelijk wordt verbroken ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De Raad treedt de eerste verzoekende partij bij in zoverre zij stelt dat het ingeroepen nadeel evenzeer moeilijk te herstellen is. Hoewel niet onmogelijk, is het voor particulieren, zoals de eerste verzoekende partij, immers steeds moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig nuttig herstel te verkrijgen.

4.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. In zoverre minstens één verzoekende partij doet blijken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, is een onderzoek naar het bestaan ervan in hoofde van de andere verzoekende partijen niet aan de orde.

B. Ernstige middelen – tiende middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun tiende middel de schending aan van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, recht van verdediging en gelijkheidsbeginsel en van artikel 9.3 van het verdrag van Aarhus van 25 juni 1998.

“...

Met ‘Verzoek om gehoord te worden’ d.d. 28/03/2014 hebben verzoekers bij toepassing van art. 4.7.23 § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening een verzoek ingediend om te worden gehoord in de procedure inzake het administratief beroep in hoofde van de heer Siegfried VERBRAEKEN.

Verzoekers verzochten tevens om kennis te kunnen krijgen van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor de hoorzitting.

Tot hun verbazing werd het verzoek om te worden gehoord in graad van beroep afgewezen. Verzoekers zouden als derden niet toegelaten kunnen worden op de hoorzitting.

Verzoekers kunnen zich niet verzoenen met dergelijk standpunt. Immers dient te worden gewezen dat de Deputatie zich ten onrechte baseert op een minderheidsstelling die stelt dat derden niet toegelaten kunnen worden.

“...

Aan deze hoorplicht, zoals vastgelegd in het aangehaald artikel, is voldaan indien degene die verzoekt te worden gehoord, op het ogenblik dat hij wordt gehoord, inzage heeft of beschikt over alle gegevens en stukken die door de bevoegde overheid bij de beoordeling van de aanvraag zullen worden betrokken en hij aan de bevoegde overheid zijn opmerkingen met betrekking tot de zaak heeft kunnen toelichten.

Welnu in casu werd aan geen van beide vereist voldaan. Verzoekers werden niet gehoord, noch mochten zij kennis nemen van alle gegevens, zijnde het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verzoekers zijn met betrekking tot de huidige aanvraag evident betrokken partijen. De Deputatie heeft ten onrechte een te enge interpretatie genomen van het begrip 'betrokken partij'. Dit strookt niet met de ratio legis.

Dergelijk hoorrecht werkt niet alleen in het voordeel van de betrokken bestuurden, zij heeft ook een belangrijke informatieve functie ten aanzien van de beslissende overheid. Het bestuur kan immers enkel op behoorlijke wijze beslissingen nemen, indien het op afdoende en volledige wijze werd geïnformeerd over de situatie waarin het moet beslissen.

Dat is een wezenlijk aspect van de zorgvuldigheidsplicht die op de overheid rust.

In casu heeft de overheid geoordeeld dat zij de verzoekende partijen niet wenst te horen, waardoor op deze wijze de overheid niet op volledige wijze werd geïnformeerd omtrent de belanghebbende elementen in dit dossier.

Dergelijke beslissing klemmt derhalve met het algemeen zorgvuldigheidsbeginsel in bestuurlijke aangelegenheden.

...

*De administratieve praktijk die erin bestaat dat derden, die een bezwaar indienden en die niet zelf een administratief beroep instelden, niet worden gehoord, steunt op de regeling die vóór het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 voorzien was in het toenmalige artikel 120 van het decreet van 18 mei 1999. Dat artikel gaf een beperkende opsomming van wie toen kon gehoord worden, met name: de aanvrager, het college van burgemeester en schepenen, de stedenbouwkundig inspecteur en **degene die beroep instelt**.*

Maar ingevolge het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 voorziet artikel 4.7.23.§1 van de Codex thans dat "de betrokken partijen" op hun verzoek dienen gehoord te worden.

Artikel 9.3. van het Verdrag van Aarhus van 25 juni 1998 voorziet dat elke Partij bij het Verdrag moet waarborgen "dat leden van het publiek, wanneer zij voldoen aan de eventuele in haar nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu".

Welnu, de nieuwe regeling van het aanpassingsdecreet van 27 maart 2009 is precies bedoeld om te voldoen aan die verdragsrechtelijke verplichting (zie J. De Jonghe, Ruimtelijke ordening, stedenbouw en onroerende goederen, 2011, blz. 509).

Diegenen, die bij toepassing van artikel 7 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 van bij de aanvang van het openbaar onderzoek van meet af aan en individueel door het gemeentebestuur daarvan in kennis gesteld worden, moeten aanzien worden als "betrokken partijen" in de zin zoals bedoeld in artikel 4.7.23.§1 van de Codex. Zij zijn het die voldoen aan de in het nationale recht neergelegde criteria, zoals bedoeld in artikel 9.3 van het Verdrag van Aarhus.

Hun rechtspositie is overigens merkelijk verschillend van de rechtspositie van hen die slechts via de aanplakkingen kennis krijgen van de ingediende aanvraag en die in sommige gevallen zeer talrijk zijn om een bezwaar in te dienen. De partijen die individueel worden aangeschreven zijn de rechtstreekse aangelanden, zodat niet is in te zien waarom zij geen “direct” betrokken partijen zouden zijn. Ze zijn daarenboven beperkt in aantal, zodat het in de praktijk ook doenbaar is om hen te horen.

...

De beperkende interpretatie, die door de administratie gegeven wordt aan het begrip “betrokken partijen”, kan dus niet gevolgd worden.

...

Door de beperkende interpretatie van het begrip “betrokken partijen” wordt tevens het gelijkheidsbeginsel geschonden. Meer bepaald door de ongelijke behandeling van belanghebbende partijen die bezwaar indienden en die in laatste administratieve aanleg ongelijk behandeld worden, naargelang zij in eerste administratieve aanleg ongelijk kregen (en daarom zelf administratief beroep instelden en dus gehoord moeten worden in laatste aanleg), of gelijk kregen (en daarom geen administratief beroep kunnen instellen en dus niet gehoord worden in laatste aanleg).

** * **

Daarenboven werd ook het recht van verdediging geschonden, des te meer nu er tegen het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar replieken werden ingediend, zelfs door de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar (en dit in strijd met het standpunt van de gemeente zelf), replieken waarvan de verzoekende partijen vóór de hoorzitting geen kennis hebben gekregen (zie de uiteenzetting van de feitelijke gegevens, I,7.4.)

...”

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Deze rechtspraak is niet in strijd met het arrest nr. A/2011/0171 van 23 november 2011 van uw Raad, in tegenstelling tot wat verzoekers beweren. De kwestie in het voormelde arrest van 2011 was namelijk of de deputatie ook derden die niet betrokken zijn in de administratieve vergunningsprocedure, zoals kandidaat-kopers van een kavel in een vergunde verkaveling, kon horen. Uw Raad oordeelde dat de deputatie tot dergelijke beslissing kon overgaan en dit is conform het hogervermelde arrest van 2014, waarin letterlijk staat dat de deputatie ook andere dan de bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen kan horen.

In elk geval kon de deputatie in alle redelijkheid beslissen om verzoekers niet te horen, aangezien het geen verplicht te horen betrokken partijen zijn. Ze waren namelijk geen bij de administratieve beroepsprocedure betrokken partijen, zodat de deputatie ze niet moest horen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt:

“ ...

De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen met betrekking tot de hoorprocedure bepalen.

...”

Zolang de Vlaamse Regering evenwel geen toepassing heeft gemaakt van artikel 4.7.23, §1, tweede lid VCRO en geen nadere regels met betrekking tot de hoorprocedure heeft vastgesteld, kan de omschrijving ‘*de betrokken partijen*’, zoals vervat in artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, niet zo uitgelegd worden dat zij de mogelijkheid tot inspraak bij de besluitvorming, in dit geval het nemen van een beslissing over een vergunningsaanvraag in graad van administratief beroep, beperkt.

2.

Uit het administratief dossier blijkt dat minstens de eerste verzoekende partij in de administratieve procedure in eerste aanleg een bezwaarschrift heeft ingediend naar aanleiding van het openbaar onderzoek en aldus heeft aangegeven welke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen zij kan ondervinden ingevolge het inwilligen van de vergunningsaanvraag. Een vaststelling die de verwerende partij overigens niet betwist.

Uit het administratief dossier blijkt verder dat de eerste verzoekende partij de verwerende partij op 28 maart 2014, en dus ruim voor de hoorzitting van 6 mei 2014, schriftelijk heeft verzocht om gehoord te worden. Nog los van de vraag of de verwerende partij, zoals zij in haar verweer lijkt aan te nemen, discretionair kan beslissen of zij de eerste verzoekende partij, mede gelet op haar uitdrukkelijk verzoek hiertoe, wenst te horen en in die zin als betrokken partij aanduidt, dan nog moet vastgesteld worden dat de bestreden beslissing geen enkele overweging bevat waaruit blijkt waarom de verwerende partij van oordeel was dat de eerste verzoekende partij niet als een betrokken partij in de zin van artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO kon aangemerkt worden en derhalve niet diende gehoord te worden.

3.

Het tiende middel lijkt op het eerste gezicht, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen van 19 juni 2014 waarbij aan de heer Siegfried VERBRAEKEN een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw na het slopen van bestaande bebouwing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER