

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0649
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0152-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Julien DE SWAEF 2. mevrouw Christiane BURSENS vertegenwoordigd door advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH met woonplaatskeuze op het kantoor te 9230 Wetteren, Wegvoeringstraat 41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de nv CANARIA INVEST COMPANY vertegenwoordigd door advocaat Wim DE CUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 23 oktober 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 13 september 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 23 april 2018 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 43 woonunits op de percelen gelegen te 9200 Oudegem (Dendermonde), Lambroeckstraat 94 (en 102-104), met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummers 0309B, 0310B, 0355B, 0356A2, 0356G2, 0356H2, 0357H, 0358L en 0360F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 8 januari 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende 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 5 februari 2019.

Advocaat Bruno VAN CAUWENBERGH voert het woord voor de verzoekende partijen.

Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Roy VAN DER CRUYSSSEN *loco* advocaat Wim DE CUYPER 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

1.

Voor de percelen afdeling 6, sectie B, nummers 0309B, 0310B, 0355B, 0357H en 0360F – wat slechts een deel van huidig projectgebied betreft – verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde op 20 januari 2014 een (inmiddels vervallen) voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest voor een verkaveling met 9 loten, bestemd voor eengezinswoningen.

Op 1 september 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een verkavelingsvergunning voor percelen in de Lambroeckstraat 102-104 te 9200 Oudegem (Dendermonde).

2.

Op 23 januari 2017 neemt het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde het volgende standpunt in met betrekking tot een voorontwerp voor het totale projectgebied:

“ ...

Gelet op het voorontwerp VO 2016/28 met betrekking tot vraag tot principiële beslissing inzake de bouwmogelijkheden te Oudegem, Lambroeckstraat 102-104, afdeling 6, sectie B, nrs. 356H2 en A2;

Gelet op de nota van de sectie stedenbouwkundige vergunningen die deze principiële vraag onderzoekt en een voorstel van voorwaarden formuleert;

Beslissing:

Artikel 1 Het voorliggende project biedt ruimte voor kwalitatief wonen. Dit versterkt het wonen van de deelgemeente Oudegem, binnen de stad Dendermonde.

Ontwerpmatig is geopteerd voor een typologie die sterk inbreidingsgericht is.

Hierdoor wordt ingespeeld op wonen rond nieuwe ontwikkelen groenzones en pleinen.

Het voorliggende project is positief.

De voorliggende voorstel m.b. t. de principiële vraag is aanvaardbaar mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

De volgende aandachtspunten worden meegegeven:

- U opteert voor een privaat woonerf. Aan te toegangswegen van het project dient dit aspect voor iedereen duidelijk te zijn door het hangen van een bord 'privaat domein'. Het woonerf dient dan ook afsluitbaar te zijn. Dit principe dient u terug te koppelen met de brandweerzone Oost, want u dient dit te combineren met de eisen van de brandweerzone oost inzake minimale vrije toegangsbreedte, bochtstralen, ...

Aan de ingangszone voorziet u een ruimte voor postbussen en het ophalen van het afval.

- De doorsteek voor langzaam verkeer (fietsers / voetgangers) is positief. De vlotte trage wegen link die voorzien wordt tussen het Bleienpark en de Lambroeckstraat. Dit is echter een private link. De trage wegen link wordt niet opgenomen in het openbaar domein en krijgt geen openbaar karakter.

- Het project dient duidelijk te worden afgeschermd voor doorgaand verkeer. Ter hoogte van parkeerplaats 8 en 24 voorziet u een constructie (door een versmalling van het wegprofiel en het voorzien van overrijdbare grasdallen) zodat de achterliggende woonzones enkel toegankelijk zijn voor de hulpdiensten of langzaam verkeer.

- Het project voorziet nog een groot aantal parkeerplaatsen in open lucht en carportconstructies. Eventueel kan er geopteerd worden om nog meer parkeerplaatsen ondergronds in de plannen.

- De ingangszone ter hoogte van de Lambroeckstraat ter hoogte van de bouwvrije strook is niet aanvaardbaar. De inritzone kan niet worden ingetekend onmiddellijk naast de linkerbuur.

- Voor de inrichting van het semi-publiek domein wensen wij de ervaringen van de stad inzake de inrichting van het openbaar domein te delen, namelijk voorzie bij groenvoorziening hoogstambomen met uitgroeimogelijkheden, heb aandacht van de interactie van de bomen en het openbaar.

- Ter hoogte van de parkeerplaatsen en carportconstructies zijn nog een aantal rommelige achterkanten. Wij stellen voor om ter hoogte van deze wachtgevels ook nog woningen in te tekenen (bijvoorbeeld een eengezinswoning voor ouderen). U kan de wachtgevels afbouwen om een eengezinswoning te ontwerpen over één bouwlaag.

- Ter hoogte van de Lambroeckstraat is het open karakter van de meergezinswoning aanvaardbaar. De Lambroeckstraat wordt gekenmerkt door twee bouwlagen en een hellend dak. De typologie van het nieuwbouwwolume dient de bouwtypologie uit het straatbeeld aan te houden, namelijk twee bouwlagen en een licht hellende bedaking (minder dan 40°). Het voorzien van de constructies i.v.m. de toegang tot de parkeerzone dient u in te richten in het gebouw of kan u achteraan voorzien (ter hoogte van de tuinzone). Er moet door de aanvrager wel aandacht zijn voor de overlast van de achterliggende parking bij de burelen. Het project ter hoogte van de Lambroeckstraat dient te worden aangepast:

- Beperken van de dakhelling (40°)

- Minder volumineuze bouwvolume langsheen de Lambroeckstraat

- Aandacht voor overlast van de achterliggende parking

- Bij het ontwerp van de meergezinswoningen wordt rekening gehouden met de volgende gangbare normen:

Elke woongelegenheden dient een minimale oppervlakte van 65m² te hebben. Hierin kunnen geen terrassen of gemeenschappelijke ruimten worden opgenomen, noch autobergingen.

Elke woongegelegenheid dient te beschikken over een kwalitatieve buitenruimte: een bruikbare tuin- of terrasruimte waarin/ waarop een tafel kan worden geplaatst voor de bewoners.

Elke woongegelegenheid dient te beschikken over één autoparkeerplaats én over twee fietsstalplaatsen per woongegelegenheid vermeerderd met één bijkomende fietsstalplaats per bijkomende slaapkamer meer dan één (bv 2 slaapkamers = 3 fietsstalplaatsen).

Elke woongegelegenheid dient te beschikken over een afvalberging met een minimale oppervlakte van 2m². Dit kan ook een gemeenschappelijke berging zijn met een minimale oppervlakte van 2m² per woongegelegenheid. Onder het dak kan slechts één woonlaag voorzien worden.

Bij de woongegelegenheden dient ter hoogte van een openbaar domein een tellerlokaal te worden voorzien cfr. de vigerende regelgeving van de nutsmaatschappijen.

Nog een aantal aandachtspunten:

-Fietsstallingen moeten vanaf het openbaar domein goed bereikbaar en toegankelijk zijn voor de fietser. Er wordt gevraagd om de fietsstallingen zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw te voorzien. De fietsstallingen dienen diefstalveilig en overdekt voorzien te worden met een minimale lengte van 3.60m en een minimale breedte van 0.40m.

-Autoparkeerplaatsen hebben een minimale afmeting van 2.50 m op 5 m. Ze moeten goed bereikbaar zijn en er moet ook voldoende manoeuvreerruimte voorzien zijn om veilig en comfortabel uit de parkeerplaats te rijden.

-Het voorzien van autoparkeerplaatsen waarbij men rechtstreeks dwars parkeert vanaf de openbare weg zijn verboden. De autoparkeerplaatsen kunnen via slechts één inrit/uitrit ontsluiten op de openbare weg om zo het aantal conflictpunten op de openbare weg te minimaliseren. De zichtbaarheid ter hoogte van de uitrit moet goed zijn zodat de automobilist het verkeer kan zien aankomen.

Bij de definitieve stedenbouwkundige aanvraag worden minimaal de volgende adviezen ingewonnen:

- Brandweerstand Oost*
- Farys*
- Eandis*
- Het loket topografie*
- De dienst wegen en waterlopen*
- De dienst ruimtelijke planning en verkeer*

Dit advies is onder behoud van de resultaten van de adviesronde, de watertoets en het te organiseren openbaar onderzoek.

De ontwerper dient de watertoets (www.dewatertoets.be) uit te voeren en de archeologietoets.

Bij de aanvraag voor een groepswoningbouwproject wordt een vorm-vrije mer-screeningsnota toegevoegd.

...

3.

De tussenkomen partij dient op 23 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen van 43 woonunits" op de percelen gelegen te 9200 Oudegem (Dendermonde),

Lambroeckstraat 94. Het woonproject omvat 23 eengezinswoningen, 3 kangoeroewoningen (en dus 6 woonunits) en 3 appartementsgebouwen (met een totaal van 14 woonunits) langsheen een nieuw aan te leggen private wegenis. De bestaande gebouwen van een voormalig landbouwbedrijf worden gesloopt.

De tussenkomende partij dient op 23 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde ook een aanvraag in voor het over een lengte van 63,24m afschaffen en het over een lengte van 43,08 m verbreden (van 1 na 1,5m) van een deel van voetweg nr. 68 'Langenweg'.

De stedenbouwkundige vergunning voor "de aanleg van nieuwe private wegenis en riolering i.f.v. de stedenbouwkundige aanvraag van het woonproject Lambroeckstraat (102-104) te Dendermonde-Oudegem" is afzonderlijk, op 30 augustus 2017, ingediend door de zaakvoerder van de nv HERO CONSTRUCT.

4.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Dendermonde', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het over voorliggende aanvraag georganiseerd openbaar onderzoek, van 26 januari 2018 tot en met 24 februari 2018, dienen de verzoekende partijen 1 van de 13 bezwaarschriften in.

Hulpverleningszone Oost adviseert op 24 maart 2018 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 10 april 2018 ongunstig omdat de procedure met betrekking tot voetweg nr. 68 op dat ogenblik nog lopende is, op basis van plannen die niet overeenstemmen met de plannen die bij voorliggende vergunningsaanvraag zijn gevoegd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 23 april 2018 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en met lasten. Het college beslist:

" ...

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften, opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling, zodat bij de beoordeling van onderhavig dossier naar de inpasbaarheid en de verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van de betrokken locatie doorslaggevend.

De onmiddellijke omgeving langsheen de Lambroeckstraat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwingen. Langsheen het bestaande woonlint aan de Lambroeckstraat en de verkaveling 'Bleienpark' is wonen de hoofdfunctie. De voorgestelde werken zijn dan ook functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

De (onmiddellijke. en ruimere) omgeving van de aanvraag kan als zeer heterogeen worden omschreven, vanwege de grote variatie aan schaal, inplanting van woningen/gebouwen. Ook vanuit een visueel-vormelijke invalshoek is de omgeving zeer heterogeen. In de omgeving van de aanvraag worden zowel recentere, oudere woningen en verbouwde/uitgebreide woningen waargenomen. Door de diverse bouwstijlen, materialen én vormen is er geen sprake van een uniform straatbeeld.

De aanvraag behelst het slopen van een vervallen landbouwbedrijf. Het binnengebied wordt ontwikkeld met een woonerfprincipe. Inzake deze ontwikkeling heeft het college in zitting van 23 januari 2017 reeds een positief principieel standpunt ingenomen.

Een inbreidingsproject is dan ook principieel aanvaardbaar.

Het project voorziet de ontwikkeling van een binnengebied van een bouwblok. Het binnengebied is voldoende groot om een ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op het principe van zuinig ruimtegebruik kan principieel worden toegestaan dat de dichtheid van de bebouwing wordt verhoogd ten opzichte van de omliggende bebouwing.

Het perceel is gelegen in een woongebied, in de nabijheid van de kern van de deelgemeente van Oudegem.

De projectzone is dan ook gericht op de realisatie van een kwalitatieve nieuwe woonwijk als een inbreidingsproject.

Wij zijn dan ook van mening dat het inbreidingsproject een evenwichtige en ruimtelijke verantwoorde manier op de omgeving is afgestemd.

De ontwerper is er in geslaagd om voldoende woon- en leefgenot te kunnen garanderen op het eigen terreinen.

Via twee nieuwe te creëren insteekwegen wordt het private woonerf bereikt. De ontwerper heeft ingezet op het wonen langsheen twee centrale pleinen die worden ingegroend. Dit verhoogd merkkelijk de woon- en leefkwaliteit.

De woningen zijn zodanig geconcipieerd dat zij hoofdzakelijk rond deze autoluwe zone zijn gelegen.

Parkeren gebeurt aan de rand van het private project en ondergronds.

We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van de deelgemeente Oudegem dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving.

Uit het bovenvermelde kan het volgende worden geconcludeerd:

- Het inbreidingsproject is aanvaardbaar.*
- De volgende voorwaardelijke adviezen zijn stipt te volgen: Hulpverleningszone Oost dd. 28 maart 2018 en Farys dd. 13 februari 2018*
- De randen van het project (perceelgrenzen) dienen plaatselijk materieel worden afgesloten met ondoorzichtige schermen*
- inzake de voetweg dient een aangepast plan te worden opgemaakt. Deze wijziging van voetweg dient ook te worden goedgekeurd door de deputatie.*
- De ramen op het dakniveau zijn vast en ondoorzichtig. De andere ramen worden voorzien van een borstwering of een vast deel in het raamgeheel zodat het duidelijk is dat de platte daken niet toegankelijk zijn.*

Beslissing

De aanvraag wordt, mits voldaan aan ondervermelde voorwaarden en lasten, vergund.

Voorwaarden

- 1. De volgende adviezen zijn stipt te volgen:*
 - Hulpverleningszone Oost dd. 28 maart 2018*
 - Farys dd. 13 februari 2018*
- 2. De buurtwegwijziging inzake voetweg nr. 68 dient te worden goedgekeurd door de deputatie. De planaanpassingen inzake deze wijzigingen dienen te worden doorgevoerd.*
- 3. Ter hoogte van de tuinpaden aan de volgende woningen: 25,26,37,38, 39, 33 en 34 en de achterste perceelgrens ter hoogte van de Lambroekstraat 96, afdeling 6, sectie B, nr. 358L wordt een kwaliteitsvolle ondoorzichtige afsluiting opgericht.*
- 4. De ramen op het dakniveau zijn vast en ondoorzichtig. De andere ramen worden voorzien van een borstwering of een vast deel in het raamgeheel zodat het duidelijk is dat de platte daken niet toegankelijk zijn. Dit aspect wordt als last verbonden aan de stedenbouwkundige vergunning.*

Lasten

- 1. Last inzake de buurtweg*

De aanvrager bezorgt een aangepast plan waarbij voorwaarde 2 wordt gevisualiseerd.

2. Last inzake aangepaste plannen

*De aanvrager bezorgt een aangepast plan waarbij voorwaarde 3 en 4 worden gevisualiseerd.
..."*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij beslist op 14 juni 2018 om voetweg nr. 68 'Langenweg' gedeeltelijk af te schaffen en te verbreden overeenkomstig een aangepast (rooi)lijnplan dat door de gemeenteraad op 18 april 2018 definitief vastgesteld is. De Vlaamse minister van omgeving, natuur en landbouw verwerpt op 29 november 2018 de twee beroepen die ingesteld zijn tegen die beslissing van 14 juni 2018.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2018 om het administratief beroep tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 23 april 2018 ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

De verzoekende partijen dienen een replieknota in.

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 september 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder (bijkomende) voorwaarden. De verwerende partij beslist:

" ...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed is gelegen in de kern van Oudegem.

Het projectgebied ligt circa 450m van de kerk van Oudegem, ligt langsheen de Lambroekstraat en is omzoomd door de woonwijk Bleienpark.

Het terrein is tot op heden onbebouwd.

De aanvraag beoogt een inbreidingsproject met 43 woonentiteiten met een privaat karakter. Het inbreidingsproject wordt bereikt via twee nieuw te realiseren insteekwegen, deze geven uit langsheen de Lambroekstraat.

Er is een verbinding voor traag verkeer voorzien langsheen het Bleienpark. Aan de rechtergrens van het projectgebied ligt voetweg nr. 68.

Onderstaande worden de gebouwen per groep omschreven:

Gebouw A

Dit gebouw is van het halfopen type en sluit rechts aan het gebouw, Lambroekstraat 100. In het gebouw worden twee entiteiten voor bescheiden wonen ingetekend. De volgende typologie is ontworpen: twee bouwlagen en hellend dak, kroonlijsthoogte van 5,95m. De bouwdiepte is 12m.

Rechts van dit gebouw is de insteekstraat ingetekend. Deze heeft een breedte van 6,6m. Aansluitend aan dit gebouw zijn 8 parkeerplaatsen ingetekend met 16 fietsenstalplaatsen. Via zinkpaaltje en een bord openbaar domein wordt deze nieuwe insteekstraat afgesloten. Ter hoogte van gebouw A is een zone ingetekend voor brievenbussen en zone voor huisvuilophaling.

Gebouw B-meergezinswoningencomplex

Dit gebouw is ingeplant op circa 9,5 vanaf de voetweg, heeft een kroonlijsthoogte van 5,95m en een rokhoogte van 10,9m. De bouwdiepte is 12m, plaatselijk uitgebreid tot 14m. Dit gebouw omvat een meergezinswoningencomplex met 14 wooneniteiten. Ondergronds onder het meergezinswoningencomplex worden voldoende parkeerplaatsen voorzien. Deze parkeerzone wordt achteraan het gebouw bereikt.

Gebouw C, gebouw D, kangoeroewoning nr. 19-20, woning 21 en 22, gebouw K

Deze gebouwen zijn voorzien rond een centraal plein.

Dit centrale plein is via een ellipsvormige concept ontworpen, met een speelheuvel en wadi. Drie hoogstammige bomen worden als groenelementen aangeplant. De gebouwen C, D, kangoeroewoning nr. 19-20, woning 21 en 22 zijn ontworpen met twee bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag, afgewerkt met een plat dak. De kroonlijsthoogte ligt op 5,95m (twee bouwlagen), de derde teruggetrokken bouwlaag ligt op 8,3m. Aansluitend aan de gebouwen in de tuinzone van de Lambroekstraat 100 is een bescheiden woning ingetekend. Deze woning aangeduid als gebouw K, heeft een voorgevelbreedte van 10m en een diepte van 10m. Aan de rand van deze pleinzone is een carportconstructie. Deze sluit aan bij de constructie op het aanpalende perceel.

Gebouw F, gebouw G, gebouw E, gebouw H

Deze gebouwen zijn ingeplant rond een tweede centrale plein.

Dit centrale plein is eveneens ontworpen met een ellipsvormig concept, met een speelheuvel, een wadi en groenelementen.

Dit plein is enkel toegankelijk voor hulpdiensten en langzaam verkeer.

De gebouwencomplexen zijn eveneens onderworpen circa het bovenvermelde plein, namelijk twee bouwlagen en een teruggetrokken derde bouwlaag.

Gebouw I en gebouw J

Deze entiteiten situeren zich langsheen de Lambroekstraat, en bevinden zich respectievelijk rechts en links van de tweede nieuw gecreëerde insteekweg. Met een aanduiding van een verkeersbord Privaat domein wordt de projectzone enkel toegankelijk gemaakt voor de bewoners. Ter hoogte van deze nieuwe insteekstraat is zone voor vuilnisophaling.

Gebouw J is ingetekend met een twee bouwlagen en een hellend dak. Gebouw J volgt de bouwlijn van de Lambroekstraat.

Gebouw I heeft een atypische inplanting. De bouwlijn ligt in het verlengde van de aanpalende woning, Lambroekstraat 92. Hierdoor is een concept ontworpen van een gebouw van 5,95m met een plat dak.

Achterliggend aan gebouw I is een carportconstructie ontworpen.

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden 13 bezwaren ingediend.

De bezwaren werden door het college van burgemeester en schepenen als volgt samengevat en beoordeeld:

"...

13 Voetweg nr. 68-afschaffing

Uit de aanvraag blijkt dat voetweg 68 gedeeltelijk dan wel geheel wordt geschrapt. Dit vereist een specifieke procedure conform artikel 27 en 28 van de buurtwegennet. De bezwaarhebbenden zijn van mening dat de stedenbouwkundige vergunning niet kan worden verleend daar de procedure inzake de voetweg niet is doorlopen.

...

13 Voetweg nr. 68-afschaffing

De procedure van de voetweg nr. 68 is inderdaad nog niet integraal doorlopen. Voor de gemeenteraadszitting van 18 april 2018 is een voorstel voorgelegd inzake deze wijziging van voetweg.

Dit bezwaarschrift wordt ongegrond bevonden daar de gemeenteraad een standpunt heeft ingenomen. Aan de stedenbouwkundige vergunning wordt een last verbonden inzake een aangepast plan en de goedkeuring van de deputatie i.v.m. de wijziging van voetweg.

..."

...

1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller

Appellant haalt in het beroepschrift onder meer volgende argumenten aan:

Beroepers wonen ten noordoosten van het projectgebied. Appellant vreest dat de geplande woonunits met 3 bouwlagen, die ten zuiden van woning, een smet zullen werpen op de bezonning en schaduwvorming van hun eigendom. Daarbij meent appellant dat dergelijke atypische gebouwen in de omgeving met een hoogte van 9m inkijk teweeg brengen.

Verder geeft appellant aan dat de densiteit van het project te hoog ligt en niet in verhouding is met de omgeving.

Appellant haalt aan dat volgens de wetgeving op de gewestplannen de plaatselijke omstandigheden dienen in aanmerking genomen te worden en als leidraad dienen. Appellant is van mening dat er in voorliggend geval een enorm contrast is tussen de bestaande woningen en hun densiteit in vergelijking met het voorliggende project. De aanvraag doorstaat volgens appellant de toets betreffende de goede ruimtelijke ordening niet.

Appellant toont aan dat het merendeel van de omliggende bebouwing opgebouwd is uit 1 bouwlaag en afgewerkt met een zadeldak. Het is volgens appellant duidelijk dat de voorziene bebouwing met 3 bouwlagen en zadeldak geen conformiteit kent met de omgeving en haar karakteristieken.

Vervolgens meent appellant dat de inplanting van de gewenste bebouwing zal leiden tot een vermindering van de privacy door inkijk en schaduwvorming op de aanpalende percelen. Appellant gaat niet akkoord met het standpunt van het college van burgemeester en schepenen die stelt dat deze een normale last uitmaakt.

Appellant gaat niet akkoord met de toegang tot het projectgebied via Bleienpark. Appellant vermoed dat de 4m brede wegenis niet enkel door voetgangers en fietsers zal gebruik worden, maar ook door gemotoriseerd verkeer. Bijgevolg vreest appellant lawaaihinder en fijn stof, mede gelet op de laagbouw en de verspreiding van het geluid.

Bovendien is appellant van mening dat in de mer-screening geen rekening wordt gehouden met hun eigendom, niet in het minst gezien de ligging van de woonunits 35-39 in zuidelijke richting van de eigendom van beroepers.

Daarbij haalt appellant aan dat in de mer-screening geen enkel element werd behandeld, maar overal werd aangevinkt 'geen effecten'. Voor appellant is het onbegrijpelijk dat dergelijk grootschalig project geen effect zou hebben op de mobiliteit.

Appellant geeft tevens aan dat er afwijkende en onjuist informatie verspreid wordt door de aanvrager.

Uit de aanvraag blijkt dat voetweg 68 gedeeltelijk dan wel geheel wordt afgeschaft. Appellant geeft aan dat volgens art. 27 en 28 van de Buurtwegenwet hieromtrent een

specifieke procedure vereist is. Appellant geeft aan dat de plannen van de wijziging van de voetweg niet stroken met de aanvraag en dat bijgevolg een nieuwe aanvraag dient te worden opgemaakt en ingediend. De voorwaarden die het college van burgmeester en schepenen hieromtrent oplegt is volgens appellant ongezien.

Verder worden volgens appellant de rechten van de belanghebbenden, waaronder beroepers, geschonden door na het openbaar onderzoek gewijzigde plannen en actieve tussenkomst na sluiting van het openbaar onderzoek in te dienen waarin de bezwaren weerlegd worden.

Vervolgens werd op 13 juli 2017 een stedenbouwkundig attest afgeleverd voor het verkavelen in 9 loten voor eengezinswoningen. Echter, volgens de raadsman werd op 23 januari 2017 reeds een definitief akkoord gegeven door het college van burgmeester en schepenen voor een woonerf, waarbij nu 43 woonentiteiten worden gecreëerd. Appellant is van mening dat het college bewust foutieve informatie heeft verleend aan de buurt.

Tenslotte is appellant van mening dat dergelijk project een mobiliteitsimpact zal kennen. Echter, wordt dit niet aangegeven in de mer-screening of in een bijkomende mobiliteitsstudie. Volgens appellant vormt dit een legaliteitsbelemmering.

2. Motivering

2.1 De watertoets

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

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Om de nieuwe wegenis en de ondergrondse bouwlaag te milderen worden de volgende acties ondernomen door de aanvrager:

- wadi 1: 29,25m³ en 45m²
- wadi 2: 39m³ en 60m²

Voor de woongelegenheden voorziet het project in voldoende hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffering via de wadi's.

De aanvrager heeft een motivatienota toegevoegd inzake de waterhuishouding. Uit deze nota's blijkt dat de aanvraag maximaal inzet op buffering en infiltratie. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. Hemelwater wordt ook hergebruikt.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De toegankelijkheidstoets

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

2.3 Archeologietoets

Bij deze aanvraag is een bekrachtigde archeologienota gevoegd.

De gevraagde werken stemmen overeen met deze nota.

Zo een vergunning verleend wordt, dient als voorwaarde opgelegd te worden dat de bekrachtigde archeologienota, al dan niet met voorwaarden, en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd.

2.4 De MER-toets

Bij de aanvraag is een MER-screening gevoegd. Hieruit blijkt dat voor het project geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

De aanvraag betreft het bouwen van 43 woonunits.

Gelet op de locatie in de kern van Oudegem, de aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota aangenomen worden en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

2.5 De juridische aspecten

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

Voor wat betreft de betwisting van de

2.6 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag beoogt het slopen van een voormalig landbouwbedrijf.

Het vrijgekomen binnengebied wordt ontwikkeld als woonerf met in totaal met 43 woonentiteiten. Het woonerf heeft een privaat karakter. Inzake deze ontwikkeling heeft het college in zitting van 23 januari 2017 reeds een positief principieel standpunt ingenomen.

Het binnengebied is gelegen tussen de Lambroeckstraat en de verkaveling 'Bleienpark'. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit residentiële bebouwing. De voorgestelde werken zijn dan ook functioneel inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.

Het woonlint langs de Lambroeckstraat wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing, met een diversiteit aan bebouwingvormen. De verkaveling 'Bleienpark' bestaat hoofdzakelijk uit open bebouwing bestaande uit 1 bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De onmiddellijke en ruimere omgeving kan als heterogeen worden beschouwd gezien de variatie aan schaal en inplanting van de bebouwing.

Het project voorziet in een inbreiding van een bestaand bouwblok.

Artikel 4.3.1, §2 van de VCRO bepaalt dat een vergunningverlenende overheid rekening kan houden met de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement van het betrokken gebied voor zover:

- 1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;*
- 2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.*

Het project voorziet in 3 kangoeroewoningen (6 woonunits), 23 eengezinswoningen en 14 appartementen.

De meergezinswoning wordt opgericht langs de Lambroeckstraat en volgt aan de voorzijde het bestaande gabariet van 2 bouwlagen en een zadeldak. Aan de achterzijde wordt een uitbouw voorzien tot 3 bouwlagen met plat dak. De eengezinswoningen en kangoeroewoningen worden voorzien in het binnengebied en worden opgetrokken uit 2 bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag, afgewerkt met een plat dak.

In tegenstelling tot wat de 3D-voorstelling weergeeft, blijkt uit de bouwplannen nagenoeg alle grondgebonden woningen voorzien worden van een derde teruggetrokken bouwlaag. Beroepsindiener vreest inkijk en schaduwwerking door het voorzien van de derde teruggetrokken bouwlaag.

Echter, de bouwvrije afstand tot de omliggende kavels is voldoende ruim. Inzake het burgerlijk wetboek is een afstand van 1,9m vereist voor rechtstreekse zichten en lichten. De ontworpen gebouwen staan op voldoende afstand waardoor geen conflicten ontstaan met het Burgerlijk wetboek.

Er wordt nergens een rechtstreekse inkijk gegenereerd die beperkter is dan de minima die voorzien zijn in het Burgerlijk Wetboek. Vanuit dit standpunt kan de gegeneerde inkijk niet als overmatig aanzien worden.

Enkel de woning nr. 30 voorziet westelijk een zeer beperkte afstand tot de achterste grens, namelijk 4,17m. Dit is een afstand tot de woning, Bleienpark 21, afdeling 6, sectie B nummer 309f. De afstand tot de achterste grens van deze woning is echter 20 meter. Uitzonderlijk kan hier een beperkter afstand worden toegestaan, gelet op de ruimere diepere tuinruimte van Bleienpark 21. De andere afstanden tot de achterste grenzen zijn meer dan 6 meter (de gangbare norm). Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt dan ook geoordeeld dat er geen overmatige privacyhinder zal ontstaan voor de aanpalenden, in het minst voor bezwaarindiener. De dichtstbijzijnde woning wordt tot op 10,5m van het perceel van appellant voorzien.

Bovendien wordt derde teruggetrokken bouwlaag ingericht als slaapkamer of zolderkamer. Het spreekt voor zich dat de daken, aansluitend aan de derde teruggetrokken verdieping, niet mogen ingericht worden als dakterras. Om dit te bestendigen wordt een voorwaarde opgelegd om de ramen op het dakniveau vast en ondoorzichtig te maken.

Met betrekking tot de schaduwwerking werd door de aanvrager een bijkomende schaduwstudie opgemaakt gedurende de beroepstermijn. Hieruit blijkt dat het perceel van appellant tussen het najaar en voorjaar beschaduwd wordt en dit na 17u, in hoofdzaak het bijgebouw van appellant. De gegeneerde schaduwwerking kan bijgevolg niet als overmatig aanzien worden.

Inzake mobiliteit worden er in totaal 70 autoparkeerplaatsen voorzien. De gangbare norm inzake meergezinswoningen zijn 1 autoparkeerplaats per woonentiteit. Voor eengezinswoningen worden geen normen opgelegd. Eerlijkheidshalve dient er echter wel gesteld te worden dat met een project van dergelijke omvang er wel degelijk autoparkeerplaatsen dienen te worden opgelegd voor de eengezinswoningen. De aanvrager voorziet voor elke entiteit een autoparkeerplaats. Resterend zijn er nog 27 parkeerplaatsen voor bezoekers. Er wordt geoordeeld dat het aantal parkeerplaatsen ruimschoots bemeten is. Er zal dan ook inzake parkeren geen mobiliteitshinder ontstaan. Het project voorziet ook op verschillende plaatsen fietsparkeerplaatsen. Voor dergelijk project is een Mobiliteitstoets of MOBER geen verplichting.

Hieruit blijkt dat het beoogde project voldoende wordt afgestemd op de bestaande woon- en leefomgeving en de woonkwaliteit niet in het gedrang brengt. Bovendien is de aanvraag is gelegen in de kern van Oudegem, deelgemeente van Dendermonde. Oudegem is uitgerust met een treinstation en de nodige voorzieningen. Dit maakt dat Oudegem een kern is waar verdichting en het versterken van de knooppuntwaarde wenselijk, zelfs opportuun is. De beoogde rendementsverhoging draagt tevens bij tot een intensiever ruimtegebruik zonder de bestaande woonkwaliteit in het gedrang te brengen. Dit blijkt uit het voorgaande. Het is een gegeven dat er wel degelijk wordt afgeweken van de bestaande karakteristieken in de omgeving, zoals bijvoorbeeld de derde teruggetrokken bouwlaag, het integreren van kangoeroewoningen en het beperken van de private tuinen ten voordele van een kwalitatievere gemeenschappelijke groenzone. Echter, dit alles gebeurt in voorliggend project met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Het private woonerf wordt bereikt via twee nieuwe te creëren insteekwegen. De ontwerper heeft ingezet op het wonen langsheen twee centrale pleinen die worden ingegroend. Dit verhoogd merklijk de woon- en leefkwaliteit.

De woningen zijn zodanig geconcipieerd dat zij hoofdzakelijk rond deze autoluwe zone zijn gelegen.

Parkeren gebeurt aan de rand van het private project en ondergronds.

We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van de deelgemeente Oudegem dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving.

De voetweg 68 te Oudegem werd intussen bij deputatiebesluit gedeeltelijk afgeschaft en verbreed. Het spreek voor zich dat deze voetwegel enkel en alleen kan gebruikt worden door traag verkeer, zijnde voetgangers en fietsers. De vergunning kan enkel uitgevoerd worden wanneer deze afschaffing en verbreding definitief geworden is.

Indien de diverse bovenvermelde voorwaarden strikt nageleefd worden, wordt geoordeeld dat het beoogde inbreidingsproject, de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengen en dat de werken inpasbaar zijn in de onmiddellijke omgeving.

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden.

3. Besluit

Artikel 1:

Het derdenberoep ingesteld tegen de beslissing van 23 april 2018 van het college van burgemeester en schepenen van Dendermonde houdende verlenen van een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door Canada Invest Company, wordt niet ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder volgende voorwaarden:

- De volgende voorwaardelijke adviezen zijn stipt te volgen: Hulpverleningszone Oost dd. 28 maart 2018 en Farys dd. 13 februari 2018*
- Ter hoogte van de tuinpaden aan de volgende woningen: 25,26,37,38, 39, 33 en 34 en de achterste perceelgrens ter hoogte van de Lambroekstraat 96, afdeling 6, sectie B, nr. 358L wordt een kwaliteitsvolle ondoorzichtige afsluiting opgericht.*
- De planaanpassingen inzake de goedkeuring van de voetweg dienen te worden doorgevoerd.*

- *De ramen op het dakniveau zijn vast en ondoorzichtig. De andere ramen worden voorzien van een borstwering of een vast deel in het raamgeheel zodat het duidelijk is dat de platte daken niet toegankelijk zijn.*
 - *De maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 10 augustus 2017 met referentienummer 4328 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*
 - *De vergunning is pas uitvoerbaar wanneer de gedeeltelijke afschaffing en verbreding van voetweg 68 te Oudegem definitief geworden is.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

De heer Luc VAN MEDEGAEL - DE KIMPE vordert met een aangetekende brief van 11 oktober 2018 eveneens de vernietiging van de bestreden beslissing. Het beroep is bij de Raad gelend onder rolnummer 1819-RvVb-0125-A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende 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 wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen wijzen in essentie op inkijk in hun tuin en veranda doordat aan de achterkant van hun (met een woning van het bungalowtype bebouwd) perceel drie bouwlagen toegestaan zijn. Daarnaast vrezen zij voor zowel het volledig verdwijnen van het ruimtegevoel in hun tuin als schaduwinval doordat de *‘hoogbouw kort bij de perceelsgrens’* komt te staan. Zij zien niet de gewestplanbestemming als dusdanig, maar wel de specifieke wijze van bebouwing en de woningdichtheid als oorzaak van deze voor hen nadelige gevolgen.

De verzoekende partijen menen dat wanneer de uitspraak ten gronde moet worden afgewacht, de kans reëel is dat de bestreden vergunningsbeslissing al volledig uitgevoerd en de schade gerealiseerd zal zijn.

Gezien de omvang van het vergunde project, zou het volgens de verzoekende partijen ook disproportioneel zijn om nadien nog afbraak te vorderen, en is zulks niet realistisch.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen nalaten om hun (ook bij het belang uiteengezette) vermeende hinder –die in eerste instantie voortvloeit uit de bestemming ‘woongebied’– te concretiseren; zij voeren slechts *‘algemene beweringen met een al te hypothetisch karakter’* aan.

De verwerende partij stelt bovendien vast dat er geen nakende uitvoering van de vergunde werken aangetoond is en dat er zelfs geen potentiële timing van de doorlooptijd van een vernietigingsberoep vermeld is. Nu de uitvoerbaarheid van een vergunningsbeslissing niet volstaat om tot de hoogdringendheid te besluiten, is er volgens haar ook nog altijd de mogelijkheid om een procedure tot schorsing (desnoods bij uiterst dringende noodzakelijkheid) op te starten als de situatie ooit effectief dringend wordt.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat de aangevoerde nadelige gevolgen minstens sterk gerelativeerd moeten worden, nu een foto bewijst dat de verzoekende partijen (recent) een (2m) hoge betonnen muur hebben opgericht op de grens tussen hun perceel en de bouwsite en het inplantingsplan met 3D-simulatie ook aantoont dat de woonentiteit die het dichtst bij de verzoekende partijen voorzien is (namelijk bescheiden woning 35 in gebouw H), met een kroonlijsthoogte van 6m op meer dan 10m van de gemeenschappelijke perceelsgrens zal komen te staan, met een teruggetrokken derde bouwlaag op meer dan 14m, en met enkel een berging met een beperkte raamopening in de achtergevel die - ingevolge de aan de vergunning gekoppelde voorwaarden - vast en ondoorzichtig moet zijn. Er is volgens de tussenkomende partij dus geen *‘hoogbouw tot kort op de grens’* die aanleiding kan geven tot *‘inkijk’*, laat staan dat de verzoekende partijen concretiseren in welke ruimten van hun woning zij inkijk zouden kunnen ondervinden of hoe hun eengezinswoning is ingedeeld.

De tussenkomende partij wijst tevens op de garage/berging met hellend dak die de verzoekende partijen in de tuinzone hebben staan en die het eventuele zicht van de toekomstige bewoners van het project in die tuin belemmert.

De tussenkomende partij betwist de voorgebrachte schaduwstudie met eigen bewijsmateriaal waaruit moet blijken dat de *‘schaduwinvall’* veeleer zijn oorzaak vindt in de woning die naast het huis van de verzoekende partijen staat.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de

verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Het enkele gegeven dat de bestreden beslissing op heden uitvoerbaar is, volstaat op zich alvast niet om aan te nemen dat de vereiste hoogdringendheid voorhanden is en dat de behandeling van de vordering tot vernietiging ondoelmatig zou zijn. De argumenten die de verzoekende partijen aanreiken, zijn onvoldoende concreet en missen pertinentie.

Voor zover de verzoekende partijen verwijzen naar de impact van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op hun mogelijkheden van rechtsherstel na de vernietiging van de bestreden beslissing, oordeelt de Raad dat verzoekende partijen een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing niet oneigenlijk kunnen aanwenden om in de plaats te treden van de bevoegdheden van de rechter.

Onverminderd voorgaande vaststellingen, is de Raad tevens van oordeel dat de nadelige gevolgen die de verzoekende partijen aanvoeren evenmin van die aard zijn dat ze kunnen doen besluiten tot het bestaan van de vereiste hoogdringendheid.

De verzoekende partijen vervallen in hun uiteenzetting in algemeenheden en maken de aangevoerde nadelige gevolgen onvoldoende concreet. Wonende Bleienpark 27 - een gebouw van het bungalowtype op een perceel dat slechts voor een klein (achterste) deel van de zijdelingse perceelsgrens grenst aan het betwiste inbreidingsproject en, meer specifiek, aan de (zuidelijk gelegen) woonunits 35-39 - houden zij blijkens de plannen onterecht *'hoogbouw tot kort op de grens'* voor, illustreren zij zelfs de indeling van hun eengezinswoning niet, en maken zij bovendien abstractie van zowel de hoge betonnen muur waarmee zij hun eigendom van de bouwsite afsluiten als van de garage/berging met hellend dak die zij in hun tuin, naast die afsluitingsmuur, hebben staan.

Woonunit 35 (in gebouw H), die het dichtst bij hen staat, bewaart nog meer dan 10m afstand van de gemeenschappelijke perceelsgrens en, voor wat betreft de teruggetrokken derde bouwlaag, zelfs meer dan 14m. Die hoogste bouwlaag heeft in de achtergevel, aan de kant van het perceel van verzoekende partijen, ook slechts een beperkt raamoppervlak dat (overeenkomstig de aan de bestreden vergunning gekoppelde voorwaarden) vast en ondoorzichtig moet zijn met, bijkomend, een niet toegankelijke platte bedaking.

De *'schaduwval'* vindt anderzijds prima facie zijn oorzaak in zowel de bestaande, naastliggende woning als in de in de tuin aanwezige garage/berging, en zal zich bovendien slechts realiseren in de laatste bouwfase.

Tenslotte gaat het over een omvangrijk bouwproject, dat op heden nog niet gestart is en waarvan niet is aangetoond dat het binnen korte termijn zal kunnen gerealiseerd worden derwijze dat de normale doorlooptijd van het vernietigingsberoep niet zou toelaten om de door de verzoekende partijen opgeworpen nadelige gevolgen doelmatig op te vangen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet 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 19 februari 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH