

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/S/1617/0447
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0790/SA

Verzoekende partij	mevrouw Marie-Thérèse ROUSERÉ vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de bvba INGACE VAN RIE vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 augustus 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 23 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 22 februari 2016 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van achttien seniorenflats met ondergrondse garages na slopen van het bestaand herenhuis en vellen van bomen op een perceel gelegen te 8908 Vlamertinge, Poperingseweg 300, met als kadastrale omschrijving Ieper 12 AFD/Vlamertinge, sectie A, nummer 0376L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 oktober 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 14 november 2016 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier. De argumentatie van tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

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

Advocaat Natasja MARIEN *loco* advocaat Konstantijn ROELANDT voert het woord voor verzoekende partij. Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor tussenkomende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

4.

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.

Tussenkomende partij dient op 13 november 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van achttien seniorenflats met ondergrondse garages na slopen van het bestaand herenhuis en vellen van bomen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Het betreft de derde stedenbouwkundige vergunningsaanvraag die tussenkomende partij in aangepaste vorm indient voor het project.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, deels in een woongebied en deels in een parkgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november 2015 tot 29 december 2015, dient verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen adviseert op 16 december 2015 gunstig:

“
...
Geen bezwaar vanuit standpunt Onroerend Erfgoed.
”
...

Het agentschap voor Wegen en Verkeer (AWV) adviseert op 22 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

“
...
De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. *Peil van de dorpels dient hoger gesitueerd te zijn dan dat van de kruin van de weg.*
2. *Diepte van de zone van achteruitbouw: 8m.*

...

6. De regenwater- en infiltratieput worden, in afspraak met architect Luk Leleu, uit de bouwvrije zone gehaald en ingeplant achter de minimum bouwlijn van 8m achter de grens met het openbaar domein. (Zie aangepast plan dd 21/12/2015)

7. De toegang tot de 11 bovengrondse standplaatsen dient via de voorziene toegangsweg te gebeuren, zoals voorzien in het plan. Maw de parkeerplaatsen dienen langs de zijde van het voetpad afgesloten te worden met een structurele niet-overrijdbare scheiding. (Eventueel met een haag) Rechtstreekse toegang nemen via de gewestweg tot deze parkeerplaatsen, wordt niet toegestaan door AWW.

8. Het vellen van de bomen op privaat domein heeft geen invloed op de gewestweg.

BESLUIT:

Er wordt een VOORWAARDELIJK GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met de algemene en bijzondere voorwaarden.

...

De Groendienst van Ieper adviseert op 28 december 2015 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

De groendienst volgt het advies van ANB.

Daarnaast adviseert de groendienst de bouwheer Van Rie de nodige maatregelen te treffen om alle te behouden bomen te beschermen ...

Hierbij wordt de nadruk gelegd op het beschermen van de bovengrondse delen (houdt ook bij het kraanwerk rekening met de kroon, zodat er geen takken breken of uitscheuren). Even belangrijk zijn de ondergrondse delen, waarvan de te beschermen worteloppervlakte overeen komt met de uiterste kroonoppervlakte. In die zone mag geen mechanische bewerkingen uitgevoerd worden en geen rollend materiaal rijden.

Praktisch gezien komt het neer op een permanente afscherming van de zone 'bos naar sportcomplex' en de te behouden eik aan de straatzijde tijdens het volledig bouwproces.

In functie van het behoud van de eik aan de straatzijde moet de aanleg van de parkeerplaatsen buiten de wortelzone gehouden worden. Aan de voorzijde van het herenhuis was er een ruime doorwortelbare zone (min. 5m vanaf center boom). Dit betekent dat de kroondiameter geprojecteerd op de grond vrij moet blijven van graafwerken en aanleg van parkeerruimte.

Voor het ontsluiten van het gedeelte, die op het plan 'inplanting, ligging, inventaris bomen, foto's' omschreven wordt als 'bos naar sportcomplex', wordt geadviseerd om beroep te doen op een deskundige van het Agentschap Natuur en Bos of op een boomdeskundige met het certificaat van Europeen Tree Technician of contact op te nemen met de groendienst van de stad Ieper. Het betreft hier een voormalig aangelegde landschapstuin met waardevolle bomen. Het aanleggen van een pad zal zeer omzichtig moeten gebeuren. Hierbij kan rekening gehouden worden met de gezondheidstoestand van het huidige bomenbestand. Minder waardevolle of beschadigde bomen kunnen ruimte geven aan een dergelijk traject.

In de periferie van de bouwplaats, tot 50 m diep vanaf de straatzijde (rekening houdend met de ondergrondse garage), wordt gevraagd om op zijn minst 8 hoogstambomen heraan te planten in het eerst volgende plantseizoen na de werken.

Het totaal aantal bomen mag samengesteld worden door bomen van eerste en/of tweede grootte.

De hoogstambomen moeten minimum de plantmaat 10/12 hebben. De onderlinge plantafstand bedraagt min 8m.

Een hoogstamboom staat op minimum 2m van de eigendomsgrens in de bebouwde omgeving, in het bosverband op minimum 6m, tenzij schriftelijk anders overeengekomen met de eigenaar(s) van de langs liggende percelen.

*Voor advies m.b.t. de bomenkeuze kan u steeds contact opnemen met de groendienst
..."*

De brandweer van Ieper adviseert op 11 januari 2016 gunstig:

"...

2.1 Inplanting en toegangswegen

Art. 1.1 Voor de gebouwen met meer dan één bouwlaag moeten de voertuigen van de brandweer ten minste in één punt een gevel kunnen bereiken die op herkenbare plaatsen toegang geeft tot iedere bouwlaag.

...

De toegangsweg naar de garages dient te voldoen aan de bovenstaande bepalingen voor bijzonder toegangsweg.

...

2.4 Voorschriften inzake constructie van compartimenten en evacuatie ruimten

Art. 4.4.1.2 De uitgangen leiden naar buiten of naar een ander compartiment.

De deuren op deze wegen mogen geen vergrendeling bezitten die de evacuatie kan belemmeren.

De eventuele verticale binnenwanden van de evacuatiewegen hebben EI 30 en de toegangsdeuren tot deze wegen EI130.

De toegangsdeuren tot het gebouw zijn schuifdeuren. Deze maken deel uit van de evacuatieweg. Wanneer bij brand de stroomvoorziening uitvalt kunnen we niet uit de plannen opmaken of deze deuren geopend kunnen worden. Wij adviseren schuifdeuren te voorzien die in paniek geopend kunnen worden als draaideur. We kunnen ook adviseren om deuren te installeren met positieve veiligheid.

...

3. BESLUIT

ADVIES:

GUNSTIG, gelieve echter rekening te houden met bovenvermelde opmerkingen en adviezen.

..."

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 februari 2016 de stedenbouwkundige vergunning:

"...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 11/02/2016. Het eerste deel ervan luidt als volgt:

Voorschriften inzake ruimtelijke ordening

...

Gewestplan

De aanvraag is volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB. 14 augustus 1979) gelegen in een woongebied. ...

Het achterste deel van het perceel is gelegen in een parkgebied ...

...

Andere Voorschriften

...

Inventaris bouwkundig erfgoed

Het pand is omschreven in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Nr. 300. Alleenstaand herenhuis met aanhorigheid, middenin een beboomde tuin ...

...

Interne adviezen

Op 11 december 2015 werd advies ontvangen van de **Brandweer Westhoek**. Het advies is ongunstig. "Het advies is ongunstig o.w.v. de punten aangehaald in advies."

Op 12 januari 2016 werd advies ontvangen van **Brandweer Westhoek** n.a.v. aangepaste plannen.

Het advies is voorwaardelijk gunstig.

"Het advies is gunstig, wel rekening te houden met de in het advies vermelde opmerkingen."

Op 7 december 2015 werd deze aanvraag voorgelegd aan de **Stedelijke Kwaliteitskamer**.

Het advies is ongunstig.

"Het ontwerp getuigt niet van een sterke architectuur. De ontwerper wordt uitgenodigd op de volgende vergadering om het ontwerp te bespreken. Volgende zaken kunnen reeds meegegeven worden, het 'dakvolume' betreft in de feiten een derde bouwlaag, de gekozen materialen zijn weinig in harmonie met elkaar en met de ruimtelijke omgeving, de witte bepleistering vormt een hard contrast met de donkerrode gevelsteen, het valt aan te raden een subtielere materiaalkeuze aan te houden."

In de Kwaliteitskamer van 4 januari 2016 heeft de architect het voorstel toegelicht. Het advies blijft ongunstig.

"Er worden geen nieuwe elementen aangeleverd, het ontwerp is een rechtstreeks gevolg van de weigeringsgronden zoals aangehaald door de deputatie. Het advies van de vorige zitting wordt bijgevolg aangehouden."

Op 30 december 2015 werd advies ontvangen van de **Stedelijke Groendienst Ieper**. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

...

Externe adviezen

...

Op 24 december 2015 werd advies ontvangen van het **Agentschap Wegen en Verkeer, district Ieper**. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

...

Op 28 december 2015 werd advies ontvangen van het **Agentschap voor Natuur en Bos**. Het advies is voorwaardelijk gunstig.

...

Op 15 januari 2016 werd advies ontvangen van **Onroerend Erfgoed**. Het advies is gunstig.

"Geen bezwaar vanuit Onroerend Erfgoed."

...

Openbaar onderzoek

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 30/11/2015 tot 29/12/2015 Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

...

Deze worden als volgt geëvalueerd:

... Voorgaande aanvragen respecteerden een afbouw voor de hogere bouwlagen. ... is het wenselijk om een groter en hoger gebouwwolume op meer afstand van de zijkavelgrens te plaatsen voor de hogere verdieplagen.

Het aspect van schending privacy door inkijk dient genuanceerd te worden. Mits voldoende afstand aangehouden wordt, kan de inkijk beperkt worden tot een minimum. Inkijk is steeds een wederzijds gegeven. De ramen en terrassen zijn reeds maximaal gericht op de achtergevel en voorgevel. Door de verdiepingen op een grotere afstand te voorzien, zal het aspect van inkijk tot een aanvaardbaar niveau beperkt worden.

Een simulatie geeft slechts een indicatief beeld, om echter de impact op de naastliggende eigendommen te beoordelen zou de bebouwing in de omgeving toegevoegd moeten worden.

...

Grondsonderingen in functie van stabiliteit kunnen niet leiden tot schade bij aanpalende eigendommen door verdroging van de bodem, waarschijnlijk wordt grondbemaling bedoeld. Ook vragen over de noodzaak tot drainage zijn gelinkt aan de uitvoering. Bij uitvoering dient elke vorm van schade vermeden te worden dient een gedetailleerde plaatsbeschrijving van aanpalende bebouwing opgesteld te worden.

De ondergrondse garage biedt parkeervoorzieningen voor de bewoners. Dit behelst een volledig ondergrondse constructie die visueel niet waarneembaar zal zijn na afwerking.

Het gegeven van de schaalbreuk van het bovengronds programma dient genuanceerd te worden. In een woongebied kunnen grotere gebouvvolumes opgericht worden indien het perceel hiervoor voldoende ruim is en de ruimtelijke impact op de naburige eigendommen aanvaardbaar is. Andere functies dan wonen vragen immers ook een andere dimensionering (rusthuis, scholen, ...). Er dient voor de hogere bouwlagen zeker voldoende afstand aangehouden te worden ten aanzien van de derde eigendommen.

...

Beide bezwaarschriften worden deels gevolgd, deels niet gevolgd.

...

Beoordeling van de aanvraag

Beschrijving van de bouwplaats de omgeving en de aanvraag

...

Ten aanzien van de rechtse zijkavelgrens wordt een afstand van 5 m aangehouden. Ten aanzien van de linkerzijkavelgrens een minimale afstand van 5,05 m (achterzijde), deze afstand is ruimer naar de voorzijde van het perceel toe. Waar het bouwvolume in vorige aanvragen ten aanzien van de zijkavelgrenzen afgebouwd werd naarmate het gebouw in hoogte toenam, wordt het bouwvolume nu op het gelijkvloers, 1^{ste} verdiep en dakverdiep op gelijke afstand van de zijkavelgrenzen gebouwen.

...

De grote raamvlakken worden in de voorgevel en achtergevel voorzien, in de zijgevels worden overwegend kleinere ramen voorzien volgens functionele nood.

Ter hoogte van de linkerzijde voortuin wordt een petanquebaan aangelegd. Ter hoogte van de linkerzijde achtertuin wordt een grintpad voorzien richting met bomen begroeide tuin achteraan het perceel.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Vellen van bomen

Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van het bomenbestand, de 15 hoogstambomen ter hoogte van de nieuwe inplanting worden geveld. De bomen achteraan het perceel worden behouden.

Het behoud van de oude eik vooraan links op het perceel dient aangehouden te worden. Ook andere waardevolle bomen moeten geïnventariseerd worden ivv eventueel behoud van de meest waardevolle.

...

Functionele inpasbaarheid, ontwerp, volumetrie, dimensionering

- **Situering huidige ontwerp ten aanzien van voorgaande aanvragen**

...

Daar werd vanuit de stad voldoende aandacht voor gevraagd: een afbouw in volume naarmate het bouwprogramma hoger opgetrokken werd. Dit betekent dat de hogere bouwlagen meer afstand moeten aanhouden van de perceelsgrenzen om zo de ruimtelijke impact op de naburige percelen tot een minimum te beperken. Ook werden de raamopeningen en terrassen maximaal op voor- en achtergevel georiënteerd zodat zijdelingse inkijk tot een minimum wordt beperkt.

...

- **Beoordeling huidige ontwerp**

Qua schaal wordt ter vervanging van de bestaande historisch opgetrokken woning een seniorenflatcomplex voorzien dat qua schaal groter is dan de andere gebouwen in de omgeving. Het perceel van de aanvraag is ook zeer ruim, waardoor de gemiddelde bezetting zoals aanwezig in de omgeving niet overschreden wordt. Het gegeven van het aanbieden van geconcentreerde bewoning voor senioren speelt in op de demografische trend van vergrijzing van de bevolking. De functie wonen in een verdichte vorm op deze locatie is verenigbaar met het wonen in de dorpskern binnen de aanwezigheid van het verscheiden aanbod aan woontypologieën.

...

Qua architectuur heeft de ontwerper het volume ... vertaald naar 'twee bouwlagen met een afgeknot dakvolume' gezien dit een typisch bouwvolume in het straatbeeld van de Poperingseweg is. Het ontworpen volume wordt op 5 m van de zijperceelsgrenzen ingeplant, enkel aan de linkerzijde wordt ter hoogte van het voorste deel van de zijtuinstrook een ruimere afstand aangehouden.

Door de schaalgrootte van het gebouwvolume: een bebouwde oppervlakte van 976 m² met een volume van 6.823 m³ kan nooit een gelijkaardige bouwtypologie als de ééngezinswoningen in de Poperingseweg bereikt worden.

De voorgaande ontwerpen voorzagen een eerlijker functionele architectuur die maximaal rekening houdt met de inpassing op het perceel door o.a. het aanhouden van ruimere bouwafstanden tot de perceelsgrenzen naarmate de hoogte toeneemt. Met huidig ontwerp staat de rechterzijgevel van 19,70m diep, 8,55 m hoog (met twee afschuinde hoeken bovenaan) op een afstand van 5 m van de perceelsgrens. Dit zou het resultaat zijn van het aanpassen van de bouwstijl naar de in de omgeving meest voorkomende bouwtypologie van 2 bouwlagen met een hellend dak.

De principes die de stad met de ontwerper bij de start van het project aanhield inzake inpasbaarheid van dit 'ruime' bouwproject op het 'ruime' perceel waarbij de oppervlakte voor de hogere bouwlaag afgebouwd moet worden, wordt hier niet aangehouden. Er worden drie volle bouwlagen gerealiseerd waarbij de derde bouwlaag gemaskeerd wordt door een hellend dakvlak dat een afschuining op de voorgevel en achtergevel voorziet naast de prominente uitbouw op voor- en achtergevel. Er is dus zeker sprake van drie volledige bouwlagen op een afstand van 5 m van naburige percelen.

Het advies van de stedelijke kwaliteitskamer is ongunstig ...

Dit ongunstig advies wordt bijgetreden. Het architecturale ontwerp en de materialisatie ervan in wijnrood parament met witte crepi past zich onvoldoende in in zijn omgeving. De gekozen architectuur is niet kwalitatief en biedt geen eerlijk ontwerp op het ontworpen programma. In deze wordt te veel ontworpen vanuit de benodigde volumes die aangekleed worden in een typerend bouwtype : twee bouwlagen met een hellend dak met een centrale uitbouw. Dit leidt tot een architecturaal ontwerp dat qua schaal niet in verhouding staat met de architectuurtaal. Er wordt een te groot volume op te korte afstand van de zijkavelgrenzen ingeplant.

Conclusie

Voorliggende aanvraag is bijgevolg omwille van onvoldoende architecturale kwaliteit, onvoldoende ruimtelijke inpassing in zijn omgeving en het niet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid ruimtelijk **niet** in overeenstemming met de juridische en feitelijke context van de omgeving.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 22 februari 2016

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen

..."

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 24 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 2 juni 2016 om dit beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, mits een oplossing gevonden wordt voor de strijdigheden met de toegankelijkheidsverordening en mits het hergebruik van hemelwater beter gemotiveerd wordt:

“ ...

4CBEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Omwille van de omvang van het terrein en de ligging aan een gewestweg is een vorm van verdichting zoals serviceflats te verantwoorden. Het voorzien van woongelegenheden op beperkte afstand van het gemeenteplein is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Het gebouw telt 2 bouwlagen en een hellend dak (type afgeknot zadeldak). Ten opzichte van het vorige ontwerp werd de derde bouwlaag in het dakvolume ingewerkt en zijn er geen 3 bouwlagen met een plat dak voorzien. In de omgeving komen veel gebouwen voor die 2 bouwlagen tellen. Ook het te slopen gebouw telde 2 bouwlagen en een hellend dak. Het bouwhoogte van het gebouw refereert naar de omgeving en naar het bestaande gebouw. De schaal van het gebouw is op deze manier inpasbaar in de omgeving.

De footprint van het gebouw is groter dan van de meeste woningen in de omgeving. Dat het volume groter is dan van een eengezinswoning is eigen aan het feit dat er hier een verdichting gerealiseerd wordt. Door de grote tussenafstanden met de naastliggende bebouwing (22 m met de woning links en 38 m met de woning rechts) en de inplanting die dicht bij de straat gebeurt dan van de naastliggende bebouwing is de grotere bouwdiepte niet hinderlijk voor de burelen.

Door het gebruik van 2 gevelmaterialen met verschillende kleur ziet het geheel er kleinschaliger uit. De stedelijke kwaliteitskamer vindt het contrast tussen de twee materialen te groot. Wanneer het materiaalgebruik in de omgeving bekeken wordt kan geconcludeerd worden dat er veel klassieke rode gevelsteen toegepast wordt maar ook schilderwerk en pleisterwerk in bleke tint. Om het contrast te temperen zou voor een tint kunnen geselecteerd worden die meer refereert naar de kleurstelling van de bleke gebouwen in de omgeving, onder meer aan de overzijde van de straat, die eerder beige of lichtgrijs gekleurd zijn. Op die manier past het gebouw zich nog beter in de omgeving. Het is aangewezen dat aanvrager hiervoor een voorstel formuleert op de hoorzitting.

Bij het vorige ontwerp waren er terrassen tot op de hoeken van het gebouw. Bij het huidige ontwerp situeren de terrassen zich op de voor- en achtergevel. Bovendien zijn de terrassen grotendeels inpandig. De terrassen zijn ingewerkt in het bouwvolume doordat ze deels dieperliggend zijn ten opzichte van gevel en ze minder diep komen dan de centrale uitbouwen op de voor- en achtergevel. Op die manier worden de terrassen grotendeels aan de zijanten omsloten door muren wat de mogelijkheid tot inkijk bij de burenen vanaf de terrassen sterk beperkt. De terrassen in het dakvolume zijn ingewerkt in het dakvolume (zie dwarsdoorsnede plan 2) zodat de inkijk naar de burenen verhinderd wordt. Dit geldt eveneens voor de achterliggende leefruimtes op de verdiepingen van waaruit schuine inkijk bijna onmogelijk is.

Ook de terrassen ter hoogte van de centrale uitbouw bevinden zich grotendeels achter vooruitspringende muren en zijn dus teruggetrokken wat de inkijsmogelijkheid zeer sterk beperkt. In het vorige ontwerp waren er terrassen voorzien tot op de hoek van het gebouw en was de aantasting van de privacy te groot.

De grote gevelopeningen ter hoogte van de leefruimtes zijn op de voorgevel en achtergevel gesitueerd. In de zijgevels bevinden zich enkel kleine ramen. Deze ramen situeren zich in de slaapkamers of ter hoogte van de noodtrap. Dat er zich in de zijgevels ramen bevinden tot op de derde bouwlaag is aanvaardbaar aangezien het om kleine ramen gaat en geen ramen van de leefruimtes.

Door deze aanpassingen aan het ontwerp wordt de privacy van de omwonenden niet geschaad.

Het gebouw kent geen afbouw naar de naastliggende bebouwing voor de woonlaag in het dak. Ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt minstens 5 m afstand gehouden. Door de kleinere footprint ten opzichte van vorige aanvragen, de vormgeving van de woongelegenheden, de situering van de terrassen en de beperkte gevelopeningen in de zijgevels is dit aanvaardbaar. In het vorige ontwerp was er wel een afbouw voor de derde bouwlaag maar waren er ook nog terrassen tot op de derde bouwlaag en deze waren niet inpandig voorzien zodat de privacy minder gewaarborgd was dan in huidig ontwerp.

Het ontwerp heeft een ondergrondse parking waarin één parkeerplaats voorzien is voor elke woongelegheden. Aan de straat zijn bovendien nog een tiental parkeerplaatsen ingeplant zodat er ook voldoende parkeerplaats is voor bezoekers. Het oprichten van een gebouw met 18 serviceflats zal dan ook geen aanleiding geven tot verhoogde parkeerdruk op het openbaar domein.

...

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 23 juni 2016 gegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

... De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing op grote percelen aan dezelfde zijde van de straat en gesloten en halfopen bebouwing op kleinere percelen aan de overzijde van de straat. De woningen tellen 1 of 2 bouwlagen en zijn afgewerkt met een hellend dak. Verderaf van de bouwplaats bevinden zich uitzonderlijk hogere gebouwen. Het betreft ten westen van de aanvraag een als monument beschermd hoppemagazijn dat in de oorlog dienst deed als medische post en 3,5 bouwlaag telt met een hellend dak. Ten zuidoosten van de aanvraag zijn er twee gebouwen bestaande uit 3 bouwlagen en een plat dak. Verderop bevindt zich het RVT Wintershove bestaande uit 3 bouwlagen en een gebogen dak.

...

Het gebouw telt 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het gelijkvloers en de verdieping hebben een breedte van 25,35 m. De afstand tot de linkerzijperceelsgrens bedraagt minstens 5 m ter hoogte van de achtergevel en 15 m ter hoogte van de voorgevel. De afstand tot de rechterzijperceelsgrens bedraagt 5 m.

... De kroonlijsthoogte bedraagt 6,4 m. De nokhoogte bedraagt 10,7 m.

De bouwdiepte van het gebouw bedraagt in de regel 19,7 m. Ter hoogte van de uitbouwen komt daar voor- en achteraan telkens 2,65 m bij. Het gebouw komt tot op een maximale diepte van ongeveer 35 m gemeten van de rooilijn.

De ondergrondse garage is bereikbaar via een toerit langs de rechterperceelsgrens. De ondergrondse garage herbergt 18 garageboxen en 18 bergingen. ...

Aan de straat worden bijkomend 11 parkeerplaatsen voorzien die bereikbaar zijn vanaf de toegangsweg naar het gebouw. Er moeten 15 bomen gerooid worden en aan de straat blijft 1 eik behouden. In de vrije zijstrook links wordt een petanquebaan aangelegd. Achteraan wordt tussen de bomen een wandelpad voorzien met een mogelijke verbinding naar de sportinfrastructuur ten noordoosten.

Historiek :

Een aangepast ontwerp ... werd geweigerd op 29 januari 2015. De conclusie van de beslissing van de deputatie luidt als volgt

"Overwegende dat de aanvraag strekt tot het slopen van een herenhuis opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en het bouwen van 20 seniorenflats met een ondergrondse garage; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming;

dat gelet op de slechte fysieke staat van het gebouw kan worden ingestemd met de sloop; dat ondanks de planaanpassingen inzake de toegankelijkheidsverordening en de brandtrap het ontwerp nog steeds niet verenigbaar is met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening; dat een gebouw van 3 bouwlagen en een plat dak atypisch is voor de omgeving en gelet op de bouwdiepte, de afstanden tot de perceelgrens en de gevelindelingen de aanvraag een schaalbreuk impliceert; dat ook op het vlak van inkijk naar de aanpalenden en voldoende bezoekersparking het ontwerp dient bijgestuurd; dat voorliggend ontwerp vooralsnog niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;"

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag geeft een concrete invulling aan de door het gewestplan voorziene woonbestemming, doch dient nog steeds getoetst aan vereiste van de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg. Het achterste deel van het perceel is gelegen in parkgebied. De aanvraag voorziet in een pad door het bos, ook dit is een bestemmingsconform gebruik.

*Het advies van **Wegen en Verkeer** is voorwaardelijk gunstig. In dit advies wordt benadrukt dat de parkeerplaatsen aan de straat enkel via de toegangsweg mogen bereikt worden. Er wordt gevraagd om de parkeerplaatsen aan de kant van het voetpad af te sluiten met een structurele, niet-overrijdbare scheiding, bijvoorbeeld met een haag.*

*Het advies van **Onroerend Erfgoed** is gunstig. Bij de vorige dossiers was het advies van afdeling Onroerend Erfgoed ongunstig oorspronkelijk omdat Onroerend Erfgoed wilde dat het gebouw bewaard bleef en later omdat het vorige ontwerp niet paste in het historisch gegroeide stedenbouwkundig weefsel en te weinig rekening hield met aanwezige erfgoedwaarden.*

*Het advies van de **stedelijke kwaliteitskamer** is ongunstig. Het advies is ongunstig omdat het ontwerp niet getuigt van een sterke architectuur. Het dakvolume betreft in de feiten een derde bouwlaag. De gekozen materialen zijn niet in harmonie met elkaar en met de ruimtelijke omgeving. De witte pleister vormt een te groot contrast met de donkerrode gevelsteen.*

*Het advies van de **stedelijke groendienst leper** is voorwaardelijk gunstig. Er wordt gevraagd om de nodige maatregelen te nemen om de te behouden bomen te beschermen bij het uitvoeren van de werken (zowel bovengronds als ondergronds). Meer bepaald wordt gevraagd hiermee rekening te houden bij het aanleggen van de parking vooraan het perceel in de nabijheid van de eik. Voor de concrete uitwerking van het pad door het bos, een voormalige landschapstuin met waardevolle bomen, wordt gevraagd om te overleggen met de stedelijke groendienst en/of het agentschap voor Natuur en Bos. Er wordt ook gevraagd om 8 hoogstambomen aan te planten in de periferie van de bouwplaats (eerste 50 m vanaf straat).*

*Het advies van de **Brandweer** was eerst ongunstig maar na aanpassing van de plannen is het advies gunstig onder voorwaarden. Vooral voor de schuifdeur als toegangsdeur moet bij uitvoering ervoor gezorgd worden dat deze bij brand geopend kan worden als de stroomvoorziening zou uitvallen.*

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 9.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.

Art. 21 bepaalt de definitie van een waardevol gebouw (art. 21). Dit voldoet aan de basiskenmerken dat het casco in goede staat verkeert en dat het gebouw een gaaf voorbeeld van een bepaalde stijl vertegenwoordigt. Een mogelijke meerwaarde is dat het gebouw is opgenomen op de inventaris.

De hierna geformuleerde beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt door de deputatie volmondig bijgetreden:

“In de beschrijvende nota wordt kort aangehaald welke gebreken het gebouw vertoont. Onder meer vocht en schimmel vormt een probleem. De dakconstructie vertoont mankementen. De dragende elementen van de vloer van de verdieping buigen zeer sterk door zodat er volgens de architect op de verdieping hoogteverschillen zijn van meer dan 10 cm en dat de stabiliteit van het gebouw duidelijk in het gedrang komt. De architect acht het onmogelijk om het gebouw een andere bestemming te geven. In dit opzicht zou kunnen besloten worden dat het casco in minder goede staat verkeert en het gebouw dus niet langer voldoet aan de definitie van waardevol gebouw.”

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overweegt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag het volgende ...

De raadsman van de aanvrager stelt dat wordt ingegaan op de vraag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om het kleur van de twee verschillende gevelmaterialen beter op elkaar af te stemmen. In navolging van de gebouwen aan de overzijde van de straat wordt geopteerd om het middelste gedeelte van het gebouw af te werken in een grijze siliconencrepi.

De deputatie treedt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig bij en maakt deze tot de hare. De op het aangepast plan voorgestelde keurcombinatie zorgt voor een positief contrast dat beter refereert naar de bestaande omgeving.

5D CONCLUSIE

Overwegende ... dat de aanvraag principieel verenigbaar is met de gewestplanbestemming; dat middels beperkt aangepaste plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO de aanvraag in overeenstemming met alle wettelijke normen; dat de betaling van de bosbehoudsbijdrage van 1678,05 EURO als voorwaarde bij deze beslissing wordt opgelegd; dat de op het aangepast plan voorgestelde keurcombinatie zorgt voor een positief contrast dat beter refereert naar de bestaande omgeving en mede in die optiek wordt vastgesteld dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat;

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ... tegen de beslissing dd. 22/02/2016 van het college van burgemeester en schepenen te IEPER houdende weigering ... wordt **ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend volgens beperkt aangepaste plannen en onder de volgende voorwaarde:

-Mits betaling van de bosbehoudsbijdrage ...

-de stipte naleving van het advies van het Agentschap Natuur en Bos

...”

Dit is de bestreden beslissing.

5.

De Raad merkt op dat er met betrekking tot de bestreden beslissing nog een procedure hangende is bij de Raad, gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0762/UDN. In deze procedure vorderde de heer Johan VERHULST met een aangetekende brief van 5 augustus 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid, inclusief het bevelen van voorlopige maatregelen, en de vernietiging van de bestreden beslissing.

Met een arrest van de Raad van 12 augustus 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/1430 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid, inclusief het bevelen van voorlopige maatregelen, afgewezen. De vordering tot vernietiging is nog hangende.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing 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

Verwerende partij noch tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

16. ... Ingeval het resultaat van een vernietigingsprocedure dient afgewacht te worden zonder dat om een schorsing wordt verzocht, dan bestaat er een reële kans dat de stedenbouwkundige vergunning reeds volledig zal uitgevoerd zijn, ongeacht het resultaat van de vernietigingsprocedure.

Dit betekent dat het herenhuis reeds gesloopt zal zijn en dat de seniorenflats (grotendeels) opgericht zullen zijn.

Indien het bestreden besluit zou vernietigd worden en de vergunning komt te vervallen, dan zou het disproportioneel zijn om de afbraak van het nieuwbouwproject te vorderen. Om dergelijke onomkeerbare situatie te voorkomen, is een schorsingsprocedure noodzakelijk.

17. Ten gevolge van de overvloedige neerslag die de afgelopen 6 maanden heeft plaatsgevonden, bestaat er een reële kans dat de afbraakwerken instabiliteit van de grond Met zich mee zullen brengen, hetgeen schade kan veroorzaken aan aanpalende percelen, zoals

die van de verzoekende partij. Zoals reeds verklaard werd, is de grond onder de percelen van zowel de verzoekende partij als van de vergunningsaanvrager verzadigd met water, en bevinden er zich bovendien vele wateraders (Stuk 3). Verder heeft er onlangs een overstroming plaatsgevonden in Vlamertinge, hetgeen wijst op een zeer gevoelige waterhuishouding in de onmiddellijke en ruime omgeving.² Daarom zal bij het slopen van een gebouw op dergelijke grond de kans bestaan dat de grond verzakt, hetgeen gevolgen kan hebben voor de aanpalende percelen.

18. In tweede instantie zal de realisatie van de seniorenflats (d.i. de tweede fase van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit) schending van de privacy, schaduwshade en wederom wateroverlast met zich meebrengen voor de percelen in de onmiddellijke omgeving.

18.1 Aangezien de hoogte van de oostelijke zijgevel van de flats ca. 9 meter bedraagt en die hoge gevel wordt ingeplant op slechts 5 meter van de westelijke perceelsgrens van de verzoekende partij, zal de privacy geschonden worden. Immers is de verhouding tussen de hoogte van die gevel en de afstand tot de zijperceelsgrens disproportioneel. In principe zou de afstand van de zijgevels minstens even groot moeten zijn als de hoogte van die gevel. Deze verhouding tussen hoogte en afstand worden niet gerespecteerd, hetgeen resulteert in enerzijds schaduwshade door de hoogte van de gevels en anderzijds in een schending van de privacy door inkijk van de ramen en terrassen die zeer nabij zijn.

18.2 De wateroverlast zal zich opnieuw kunnen manifesteren naar aanleiding van de tweede fase van de uitvoering van de vergunning, meer bepaald de bouw van de flats en de ondergrondse garage. Door het bouwen van dergelijk groot bouwvolume in combinatie met een grote ondergrondse verdieping, zal de toekomstige neerslag zich een andere weg dienen te banen dan louter in de grond te kunnen verdwijnen. Die uitweg zal zich dan situeren over de percelen van de verzoekende partij die met meer en meer wateroverlast zal te kampen krijgen.

18.3 Tenslotte zal er een daling van de woonkwaliteit intreden ten gevolge van een stijging van het aantal bewoners op het perceel. Immers verandert de situatie van een onbewoond herenhuis, naar 18 bewoonde seniorenflats.

19. In casu heeft verzoekende partij, gezien de stedenbouwkundige vergunning de 36e dag na aanplakking (1 juli 2016) uitvoerbaar wordt, dringend nood aan een schorsingsarrest ...

Het hoogdringend karakter van de schorsing bestaat erin dat er onomkeerbare schade zal plaatsvinden indien een louter vernietigingsverzoek zonder schorsing zou ingediend worden. Immers mag vanaf 6 augustus 2016 de stedenbouwkundige vergunning ten uitvoer gelegd worden.

Dit heeft als gevolg dat verzoekende partij voor voldongen feiten kan staan wanneer er een uitspraak wordt gedaan in de vernietigingsprocedure. Het is namelijk mogelijk dat de vernietigingsprocedure slechts zal afgerond zijn nadat het herenhuis werd gesloopt en de flats reeds werden opgericht. De hinder en nadelen van zowel de sloop als het oprichten van het gebouw zullen zich dan gemanifesteerd hebben.

De situatie of er al dan niet intenties of voorbereidingen worden genomen om met de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te beginnen, doet geen afbreuk aan het feit dat de sloop van een gebouw op korte termijn kan plaatsvinden en dat de gewone schorsingsprocedure niet tijdig zal zijn om soelaas te bieden wanneer de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit reeds begonnen is.

Tot slot bestaat het principe dat de schorsing zal bevolen worden wanneer de nadelige gevolgen van dergelijke schorsing niet op onevenredige manier zwaarder doorwegen dan de voordelen van een schorsing ...

...

2.

Verwerende partij repliceert:

“...

2.

Het hoogdringend karakter van de vordering meent verzoekende partij te kunnen ontleen aan de vermeende instabiliteit van de ondergrond ingevolge neerslag. Ook een aantasting van de woonkwaliteit ingevolge de bewoning van een op heden onbewoond pand alsook schaduwvorming en aantasting van de privacy ingevolge de inplanting van de nieuwbouw.

3.

Op geen enkel ogenblik toont de verzoekende partij concreet aan dat er zich een probleem op het vlak van stabiliteit zouden kunnen voordoen. Het verzoekschrift bevat enkel loze beweringen die geenszins worden geconcretiseerd minstens aannemelijk gemaakt. De loutere aanwezigheid van wateraders in de ondergrond volstaat op zich niet wijzen op mogelijke stabiliteitsproblemen te meer de aanvraag voldoet aan de alle geldende bepalingen ter zake.

4.

Ook wat de beweerde aantasting van de privacy en schaduwvorming betreft kan verzoekende partij geenszins worden gevolgd. Verzoekende partij gaat immers volledig voorbij aan het feit dat de afstand tussen de zijgevel en haar woning véél meer dan 5m bedraagt, deze bedraagt maar liefst 38,30 m (!). De woning van verzoekende partij wordt gescheiden van de bouwplaats door een onbebouwd en bebost perceel. Bovendien geven de ramen in de rechterzijgevel uit op de gang en de slaapkamer, hetgeen ook minder dynamische ruimtes zijn.

Wat de beweerde aantasting van het woonklimaat betreft gaat verzoekende partij volledig voorbij aan de bestemming van het gebied en het gegeven dat leegstand steeds een tijdelijk gegeven is. Andermaal wordt op geen enkele manier aangetoond dat verzoekende partij ernstige hinder zou kunnen ondervinden, te meer gelet op de hierboven reeds aangehaalde afstand tussen haar woning en het project.

5.

De verzoekende partij toont niet aan dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijk schadelijke gevolgen.

...”

3.

Tussenkomen partij zet het volgende uiteen:

“...

(i) Verzoekende partij beschikt op heden niet over een rechtstreekse zichtrelatie met de bestaande bebouwing op het aanvraagperceel.

Het kadastraal perceel dat aan de aanvraaglocatie grenst – en in eigendom aan verzoekende partij toebehoort – is volledig bebost ...

Bijgevolg brengt het verdwijnen van de bestaande bebouwing geen enkele persoonlijke schade of hinder in hoofde van verzoekende partij met zich mee.

Bovendien beperkt verzoekende partij zich in het verzoekschrift tot vernietiging tot een vermelding dat het pand op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed is opgenomen, en dat deze woning dus dient te worden behouden.

Hieruit blijkt duidelijk dat deze grief geformuleerd is als een “actio popularis” en op geen enkele wijze persoonlijke hinder in hoofde van verzoekende partij teweeg brengt. Bijgevolg kan deze niet als basis dienen om de hoogdringendheid van de vordering te staven.

Ten overvloede merkt tussenkomende partij op dat het Agentschap Onroerend Erfgoed, nadat tussenkomende partij bij de tweede vergunningsaanvraag een gemotiveerd verslag had gevoegd omtrent de bouwtechnische toestand van het pand, haar ongunstig advies heeft gewijzigd naar een gunstig advies m.b.t. de sloop van het pand. Ook hieruit blijkt duidelijk dat er geen sprake kan zijn van teloorgang van behoudenswaardig erfgoed.

(ii) Verzoekende partij beweert dat de aanvraaglocatie en de onmiddellijke omgeving waterziek zouden zijn.

Deze bewering wordt op geen enkele geloofwaardige, laat staan objectieve, wijze gestaafd.

Uit nazicht van de door verzoekende partij aangehaalde persartikelen blijkt enkel dat in niet nadergenoemde delen van Vlamertinge, in de nabijheid van open waterlopen, met wateroverlast hebben gekampt. Er wordt daarentegen op geen enkele wijze verwezen naar de onmiddellijke – of zelfs ruime – omgeving van de aanvraaglocatie.

De aanvraaglocatie is niet in de nabijheid van enige waterloop gelegen en vormt dus geen risicolocatie.

Dit feit wordt tevens bevestigd door nazicht van de officiële beschikbare kaarten, met name de atlas van overstromingsgevoelige gebieden (2014), de atlas van natuurlijk overstroombare gebieden, de atlas van risicozones voor overstromingen en de atlas van recent overstroomde gebieden. Hierna wordt een uittreksel weergegeven uit de databanken van Geopunt waarop de voormelde atlassen simultaan zijn weergegeven ...

Hieruit blijkt duidelijk dat de aanvraaglocatie niet binnen een risicozone is gelegen.

Tot slot verwijst verzoekende partij naar een grondplan met aanduiding van “wateraders” (stuk 3 verzoekende partij).

Uit nazicht van dit stuk, blijkt dat niet is aangegeven wie dit plan heeft opgesteld, wat juist op dit plan is aangegeven (het betreft immers enkel een plattegrond van de woning van verzoekende partij met overdruk van groene stippen en lijnen), en welke onderzoeken zijn uitgevoerd. Bovendien heeft dit plan enkel betrekking op de woning van verzoekende partij; dus niet op de aanvraaglocatie en zelfs niet over de aanpalende eigendom van verzoekende partij.

Bovendien is er geen enkele wetenschappelijke basis die de theorie van “wateraders” ondersteunt. Het begrip “wateraders” wordt klaarblijkelijk steeds in één adem genoemd met “aardstralen” en bevindt zich in het werkgebied de eerder louche praktijken van onderzoeken met wichelroede en pendel (stuk 4).

Het voormelde plan is dan ook volstrekt irrelevant bij de beoordeling van de risico's inzake wateroverlast.

Vast staat dat de aanvraaglocatie niet gelegen is binnen enige gekende risicozone en aldus problemen inzake wateroverlast niet kunnen worden verwacht zolang de nodige maatregelen worden genomen tot opvang van het hemelwater, hetgeen in casu overduidelijk het geval is.

(iii) De vraag rijst hoe verzoekende partij enige schaduw- of privacyhinder kan ondervinden van de oprichting van de voorziene bebouwing aangezien haar woning van de aanvraaglocatie wordt gescheiden door een volledig bebost perceel met een straatbreedte van ruim 30 meter.

Bovendien blijkt uit de aanvraag en de bestreden beslissing duidelijk dat er geen leefruimtes voorzien zijn die rechtstreeks zicht hebben op de zijdelings aanpalende percelen. De zichtvlakken bevinden zich enkel in de voor- en achtergevel van het voorziene gebouw.

Voorts rijst de vraag hoe deze argumenten in het kader van de schorsingsprocedure kunnen worden aangewend om de hoogdringendheid aan te tonen. Op heden hebben zelfs de afbraakwerken van de bestaande bebouwing nog geen plaats gevonden. De vermeende hinderaspecten kunnen zich dan ook onmogelijk manifesteren vooraleer een uitspraak wordt gedaan omtrent de vordering tot vernietiging.

Voor wat betreft het vermeende risico op wateroverlast, wordt verwezen wat reeds hoger onder randnummer 17, (ii) werd uiteengezet.

(iv) De woning van verzoekende partij is niet onmiddellijk naast het voorziene project gelegen. Bijgevolg rijst hierdoor reeds de vraag hoe haar woonkwaliteit kan worden geschaad door de effectieve bewoning door senioren. Dergelijke bewoning creëert op zich geen specifieke overlast; te meer nu de aanvraaglocatie – net als de woning van verzoekende partij – naast een gewestweg is gelegen.

Het betreft in casu dus geen landelijke bewoning die plots zou worden verstoord door de oprichting van seniorenflats.

Bovendien kan de bewoning van deze flats pas plaatsvinden na afwerking en oplevering van het voorziene gebouw, hetgeen verschillende maanden en zelfs jaren in beslag zal nemen. Waarom de “gewone” vernietigingsprocedure dus geen soelaas kan bieden m.b.t. dit vermeende hinderaspect is tussenkomende partij dan ook een raadsel.

18.

Uit het voorgaande blijkt dan ook duidelijk dat er geen redenen voorhanden zijn waarom de gewone vernietigingsprocedure de vermeende hinderaspecten niet zou kunnen voorkomen.

Voor het overige zijn de aangehaalde hinderaspecten volstrekt niet aannemelijk.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

Tussenkomen de partij stelt op de zitting van 6 december 2016 dat de te slopen woning op het bouwperceel ondertussen werd afgebroken, en dat het terrein bouwrijp werd gemaakt. Zij stelt tevens dat zij de bestreden stedenbouwkundige vergunning vooralsnog, in afwachting van een uitspraak ten gronde in huidige procedure en in een andere vernietigingsprocedure, niet verder zal uitvoeren. In die optiek dringt verzoekende partij ter zitting niet langer aan op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Gelet op voormelde verklaringen stelt de Raad vast dat partijen niet betwisten dat er op heden geen redenen zijn die aantonen dat de schorsing hoogdringend is in het licht van de (verdere) tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. In de rand hiervan merkt de Raad op dat verzoekende partij in elke stand van het geding (opnieuw) de schorsing van de tenuitvoerlegging kan vorderen, voor zover zich nieuwe feiten zouden voordoen die afbreuk doen aan de verklaring van tussenkomen de partij van niet verdere uitvoering van de werken in afwachting van een uitspraak ten gronde.

3.

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

B. Ernstige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE