

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb/S/1819/0179
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0705-SA

Verzoekende partij	de vzw VERENIGING VAN SCHOTENHOF vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIEST en Pieter THOMAES met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv BELISTO vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 juni 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 5 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 21 november 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Sint-Maria-ten-Boslei 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nr. 153 C 14.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 september 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partij verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 18 augustus 2017 (datum ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van bestaande bebouwing en bouwen van een meergezinswoning” op een perceel gelegen te 2900 Schoten, Sint-Maria-ten-Boslei 12.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979 in woonparkgebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Koningshof’, goedgekeurd op 12 juli 2013.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 september 2017 tot en met 7 oktober 2017, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke erfgoedraad Schoten adviseert op 4 oktober 2017 ongunstig.

De waarnemend gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 oktober 2017 :

“ ...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften en andere regelgeving

Het goed ligt in het gewestplan Antwerpen vastgesteld bij Koninklijk besluit van 03.10.1979, gewijzigd bij, besluit van de Vlaamse Regering van 28.10.1998 en definitief besluit van de Vlaamse Regering van 07.07.2000.

Het goed ligt volgens dit van kracht zijnde gewestplan in woonparkgebied.

Woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan (artikel 6 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen). Een woonpark is bedoeld als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht op het rustig verblijven in een homogeen voor het

Het goed is gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RIJP Koningshof, goedgekeurd op 12 juli 2013.

De aanvraag betreft het bouwen van eert meergezinswoning.

Artikel 4 'Zone voor meergezinswoningen' is van toepassing. Hier gelden volgende voorschriften:

Voorschriften voor hoofdgebouwen

- *Er kunnen maximaal 11 woonegelegenheden gerealiseerd worden binnen deze zone.*
 - *De aanvraag voorziet 11 woonegelegenheden. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Bebouwingswijze: Vrijstaand.*
 - *De meergezinswoning wordt vrijstaand gebouwd. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Plaatsing van het gebouw: Binnen de zonegrenzen zoals aangeduid op plan en overeenkomstig de bestaande vergunde en vergund geachte toestand.*
 - *De aanvraag is niet in overeenstemming met dit voorschrift aangezien het bestaande gebouw werd afgebroken en de nieuwe woonst op een andere plaats gebouwd wordt.*
- *Afmetingen van het gebouw: Maximum 20% van de zone mag bebouwd worden. Nieuwe bebouwing heeft maximaal 4 bouwlagen (ondergrondse verdieping, gelijkvloers en twee verdiepingen). De maximale kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt 10 m bij plat dak. Bij schuin dak bedraagt de maximale kroonlijsthoogte 6 m en de maximale nokhoogte 10 m. Voor technische constructies (zoals liftkokers) kan een hogere kroonlijsthoogte verantwoord worden. Voor de oorspronkelijke torenconstructies gelden de bestaande kroonlijst- en nokhoogte als maximale kroonlijst- en nokhoogte.*
 - *De perceelsoppervlakte bedraagt 5.774m² waardoor er max. 1.154,80m² bebouwd mag worden. De aanvraag voorziet 600m² bebouwing. Hierdoor is de aanvraag in overeenstemming met dit voorschrift.*
- *Welstand van de gebouwen: Enkel esthetische en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving en in harmonie met de oorspronkelijke voorgevel. De oorspronkelijke voorgevel dient gerenoveerd en gerestaureerd te worden en dient als beeldbepalend element behouden te worden. Afbraak van gedeelten van deze waardevolle gevel is niet uitgesloten voor zover de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen behouden blijven.*
 - *De aanvraag voorziet de volledige afbraak van de resterende voorgevel. Er wordt daarnaast ook niet terug gegrepen naar de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen. Hierdoor is de aanvraag niet in overeenstemming met dit voorschrift.*

Aanleg van de zone

- *Maximum 10 % van de zone mag verhard worden in functie van terrassen of om toegang te geven tot de gebouwen.*

- *Er mag max. 577,4m² van de zone voorzien worden van verhardingen. Er wordt ca.:*
 - 136,8m² voorzien voor de aanleg van terrassen;
 - 9,20m² voor toegangspaden;
 - 264,94m² voor de weg vooraan;
 - 83,60m² voor de inrit naar de ondergrondse garages;
 - 775,65m² voor de parking rechts op het perceel

Indien de terrassen niet meegerekend worden, aangezien deze zich bevinden onder overkragende terrassen en dus bij de bebouwde oppervlakte worden gerekend, zal de verharde oppervlakte in totaal ca. 1133,39m² bedragen. Hierdoor is de aanvraag niet in overeenstemming met dit voorschrift. Er kan echter worden beoordeeld dat de parking rechts op het perceel de parkeerdruk in de straat kan oplossen ten gevolge van de school op het rechts aanpalende perceel. Hiervoor werd reeds overleg gepleegd over een eventuele overname van de parking door de school in de toekomst. Toch zal bijkomend de hoeveelheid verharding in de voortuinstrook beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang tot de garage en de inkomdeur en de benodigde opstelruimte voor brandweer en verhuishagens. De derde toegang uiterst links op het perceel wordt uitgesloten uit de vergunning. Daarnaast dient de verharding voor het gebouw in functie van verhuishagens en brandweer samen met de parkeerplaatsen rechts uitgevoerd te worden in honinggraatplaten ingevuld met gras of een bodembedekker.

- *Verhardingen zijn uit te voeren in:*
 - *ofwel waterdoorlatende materialen;*
 - *ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.*
- *Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze op eigen terrein in de bodem. De parkeerplaatsen van de parking rechts op het perceel dienen uitgevoerd te worden in honinggraatplaten ingevuld met gras of een bodembedekker.*
- *Het niet bebouwde en niet verharde gedeelte van de zone moet aangelegd worden als tuin en als dusdanig worden gehandhaafd. Het bestaande groen is maximaal te behouden.*
- *Ondanks het feit dat de footprint van de meergezinswoning kleiner is dan de vergunde woning, worden er nog grote delen van het perceel ingericht als open ruimte. Bijkomend worden er op het perceel nog bestaande bomen gerooid voor het aanleggen van een wadi terwijl deze net zo goed binnen de bestaande niet beboste zone kan worden voorzien. Het bestaande groen wordt bijgevolg niet maximaal gevrijwaard waardoor de aanvraag dan ook niet in overeenstemming is met dit voorschrift.*

De aanvraag is niet in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Plaats van de handeling

De aanvraag betreft het afbreken van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning.

Functionele inpasbaarheid

Het onderwerp van de aanvraag is functioneel inpasbaar in deze woon- en schoolomgeving.

Verschijningsvorm

De aanvraag betreft de nieuwbouw van een gebouw met 11 wooneenheden, 16 ondergrondse parkeerplaatsen en twee fietsenstallingen. Er worden 35 parkeerplaatsen in open lucht voorzien. De overige buitenruimte zal ingevuld worden als groene buitenruimte.

De nieuwbouw wordt opgetrokken op een perceel waar de funderingsrestanten van de vroegere bebouwing en delen van de vroegere gevel gesloopt zullen worden.

De voorgevel van de nieuwbouw is 30 meter lang en de bouwdiepte is 15,00 meter.

Het gebouw bestaat uit een ondergrondse bouwlaag, een gelijkvloers niveau en twee verdiepingen. Het gebouw wordt uitgerust met een plat dak.

Er worden 2 inkomhallen met lift en trap voorzien.

Het gelijkvloerse niveau wordt voorzien van 4 appartementen, de eerste verdieping van 4 appartementen en de tweede verdieping van 3 appartementen. Dit geeft een totaal van 11 appartementen. In elk appartement wordt uitgerust met een inkom, woonkamer, keuken, berging, slaapkamers (2,3 of 4), badkamer en een terras.

Het gebouw is volledig onderkelderd. Er zijn 16 parkeerplaatsen, 2 grote fietsenstallingen, 2 tellerlokalen en 6 bergingen.

Bovengronds worden 35 parkeerplaatsen in open lucht voorzien. (waarvan 3 aangepaste staanplaatsen). Er werden gesprekken opgestart met het bestuur van de aanpalende Openluchtschool Sint-Ludgardisschool. Zij willen de bovengrondse staanplaatsen overnemen. (zie bijgevoegde verklaring van de school). De parkeerplaatsen dienen uitgevoerd te worden in honinggraatplaten ingevuld met gras of bodembedekkers. Er worden 7 hoogstammige bomen aangeplant ter compensatie van de te kappen bomen. Ondanks het feit dat de footprint van de meergezinswoning kleiner is dan de vergunde woning, zijn we van mening dat er te weinig hoogstammig groen wordt voorzien en teveel gazon. Er dient te worden bekeken, met het oog op een groenere parking, of de bomen langsheen de parking voorzien kunnen worden tussen de autostaanplaatsen.

In de aanvraag worden drie in-en uitritten voorzien en een toegangspaadje. De derde toegang uiterst links op het perceel wordt uitgesloten uit de vergunning. Daarnaast dient de verharding voor het gebouw in functie van verhuishagens en brandweer samen met de parkeerplaatsen rechts uitgevoerd te worden in honinggraatplaten ingevuld met gras of een bodembedekker.

Materialen

Het volume wordt opgericht in zwartkleurige gevelsteen, uitspringende gedeelten van de gevel worden geaccentueerd met een lichtkleurige prefabbeton. Aan de achtergevel is er op de tweede verdieping een teruggetrokken gedeelte in lichtkleurige bezetting.

Het buitenschrijnwerk is voorzien in donkergrijze PVC, de balustrade in donkergrijs aluminium met glas en afvoeren in donkergrijze zink. Het plat dak is uitgevoerd als groendak.

De voorgestelde materialen wijken af van het bestaande gebouw waardoor deze niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften. De visueel vormelijke elementen van het bestaande gebouw dienen volgens de voorschriften bewaard te blijven.

Cultuurhistorische aspecten

De aanvraag voorziet de volledige afbraak van de resterende voorgevel van het vroegere gebouw dewelke in de gemeentelijke erfgoedlijst staat. Er wordt daarnaast ook niet terug gegrepen naar de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen van het bestaande gebouw.

*De aanvraag is bijgevolg niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.
...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 21 november 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Gelet op de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning van de firma Belisto, Donksesteenweg 90, 2930 Brasschaat, voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning te Schoten, op een terrein met als adres Sint-Maria-ten-Boslei 12, en met als kadastrale omschrijving (afd. 1) sectie D nr. 153c;

Gelet dat het terrein gelegen is binnen de grenzen van het niet vervallen RUP Koningshof;

Gelet dat het perceel volgens het RUP gelegen is in een zone bestemd voor meergezinswoningen;

Gelet dat de aangevraagde vergunning voldoet aan de voorwaarden van het RUP voor wat betreft de inplanting en de stedenbouwkundige voorschriften;

Gelet dat het RUP bepaalt dat er maximaal 11 wooneenheden op het terrein mogen gerealiseerd worden en dat de aanvraag hieraan voldoet;

Gelet op het openbaar onderzoek in de periode van 8 september 2017 tot en met 7 oktober 2017;

Gelet dat er in deze periode één bezwaarschrift werd ontvangen;

Gelet het ongunstig advies van de waarnemend Stedenbouwkundig ambtenaar;

Gelet de behandeling van de bezwaarschriften door de waarnemend Stedenbouwkundig ambtenaar;

Gelet dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de vervallen restanten van een oude gevel op het terrein, gelegen langs de Sint-Maria-ten-Boslei en dat het RIJP expliciet het behoud van deze gevel als lokaal erfgoed vooropstelt;

Gelet het negatief advies van de Schotense Erfgoedraad;

Overwegende dat het relict van de gevel niet beschermd is als monument of dorpsgezicht; Gelet de gevoerde bespreking in het College van Burgemeester en Schepenen van Schoten;

Verleent het College een voorwaardelijke vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van een meergezinswoning omdat zij van mening is dat het relict van de grotendeels vervallen gevel langsheen de Sint-Maria-ten-Boslei zich in dergelijke staat bevindt dat van erfgoed geen sprake meer is. Het behoud van dergelijke gevel, die oorspronkelijk deel uitmaakte van een grote villa, aanpassen aan de huidige normen van isolatie en terug laten herstellen naar de oorspronkelijke toestand zou betekenen dat de gevel gesloopt dient te worden herbouwd. Het College is van mening dat de erfgoedwaarde van de gevel echter niet van die aard is dat dergelijke grote lasten kunnen opgelegd worden aan de eigenaar en dat dit economisch onverantwoord is. De erfgoedwaarde van het vroegere geheel is reeds volledig verloren gegaan door de sloop van de villa zelf, vele jaren geleden. De hergebruik van de gevel, of heropbouw ervan, zou van het erfgoed slechts een karikatuur maken. Dit weegt niet op tegen over de geplande nieuwbouw die voldoet aan de hedendaagse technische normen van een hedendaags gebouw.

De uiteindelijke footprint van het gebouw is ten opzichte van het perceel zeer beperkt waardoor een grote tuinzone behouden blijft. Hierdoor is het geplande gebouw inpasbaar in de omgeving. Het voorzien van een ondergrondse en bovengrondse parking zorgt er voor dat de parkeerdruk in de omgeving niet zal toenemen en de parkeerproblematiek van de naastgelegen school eindelijk kan opgelost worden. Waardoor ook de veiligheid van de schoolgaande kinderen sterk verbetert.

Het College is dan ook van mening dat de meerverharding op het terrein tov de bepalingen van het RUP verantwoord zijn, daar dat de meerverharding het gevolg zijn van het aanleggen van de parking voor de naastgelegen school. Er mag max. 577,4m² van de zone voorzien worden van verhardingen. De verharde oppervlakte zal in totaal ca. 1133,39m² bedragen. Voor deze parking werd reeds overleg gepleegd over een overname van de parking door de school. Toch zal bijkomend de hoeveelheid verharding in de voortuinstrook beperkt worden tot de strikt noodzakelijke toegang tot de garage en de inkomdeur en de benodigde opstelruimte voor brandweer en verhuishagens.

Aan deze vergunning koppelt het College van Burgemeester en Schepenen de volgende voorwaarden:

1. De parking rechts op het perceel ten behoeve van de school, dient gebruikt te worden als gemeenschappelijke parking, tijdens de schooluren voor de school, na de schooluren en tijdens de schoolvakanties voor bezoekers van de meergezinswoning. De school en de toekomstige gemeenschap van eigenaars dienen hierin onderling overleg en overeenkomst over af te sluiten.

2. Maximum 10 % van de zone mag verhard worden in functie van terrassen of om toegang te geven tot de gebouwen. Er wordt teveel verharding voorzien op het terrein. De verharding in de voortuinstrook dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke toegang tot de garage en de inkomdeur en de benodigde opstelruimte voor brandweer en verhuishagens. De derde toegang uiterst links op het perceel wordt uitgesloten uit de vergunning. Daarnaast dient de verharding voor het gebouw in functie van verhuishagens

en brandweer samen met de parkeerplaatsen rechts uitgevoerd te worden in honinggraatplaten ingevuld met gras of een bodembedekker. Dit wordt aangepast op de plannen in rood.

3. Verhardingen zijn uit te voeren in:

* ofwel waterdoorlatende materialen;

* ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.

4. De parkeerplaatsen van de parking rechts op het perceel dienen uitgevoerd te worden in honinggraatplaten ingevuld met gras of een bodembedekker.

5. Het niet bebouwde en niet verharde gedeelte van de zone moet aangelegd worden als tuin en als dusdanig worden gehandhaafd. Het bestaande groen is maximaal te behouden.

6. Er worden 7 hoogstammige bomen aangeplant ter compensatie van de te kappen bomen. Ondanks het feit dat de footprint van de meergezinswoning kleiner is dan de vergunde woning, zijn we van mening dat er te weinig hoogstammig groen wordt voorzien en teveel gazon.

7. Er dient te worden bekeken, met het oog op een groenere parking, of de bomen langsheen de parking voorzien kunnen worden tussen de autostaanplaatsen.

8. Het advies verleend door Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 6 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

* De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid, van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer: COMP/17/0307 /AN

* De te ontbossen oppervlakte bedraagt 2600 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet.

* De resterende bosoppervlakte (1420 m²) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid- of boomlaag uit te voeren.

* Het plan goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige vergunning.

* De bosbehoudsbijdrage van € 8400 dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort te worden. Het overschrijvingsformulier voor het vereffenen van de bosbehoudsbijdrage zal rechtstreeks door ons Agentschap worden overgemaakt aan de aanvrager van zodra de vergunning van kracht wordt.

9. Het advies verleend door wegen en verkeer d.d. 26 september 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

* Langs de zijde van de N121 Botermelkbaan dient het volledige perceel fysisch afgesloten te worden op de grens van het openbaar domein.

10. Het advies verleend door Aquafin d.d. 3 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

* DWA:

DWA moet aansluiten op de aanwezige riolering aan de noordwestkant van het perceel (kant Zilverstraat)

* RWA:

De verhardingen die op eigen terrein infiltreren, mogen niet voorzien worden van slikkers en mogen niet naar openbaar domein afhellen. Enkel zo kan het water effectief op eigen terrein infiltreren.

Wij raden aan na te gaan hoe de infiltratiebuffer uitgebouwd kan worden conform de groene omgeving. Een open wadi of buffergracht is goedkoper en meer onderhoudsvriendelijk dan een krattensysteem.

De overloop van de infiltratievoorziening kan — zo nodig — aansluiten op de gracht langs de Sint-Maria-Ten-Boslei.

* RWA en DWA moeten volledig gescheiden tot op de rooilijn worden gebracht. De vergunningsaanvrager dient een externe toezichtsmogelijkheid op beide aansluitingen te voorzien.

* Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van de woning (bijv. klo krooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder.

* De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag.

11. Het advies verleend door EANDIS d.d. 26 september 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

* Door de omvang van het project is het voor ons heden onmogelijk een gedetailleerde studie te maken. Er zijn geen vermogens van elektriciteit gekend. Deze gegevens zijn noodzakelijk om tot een realistische studie te komen.

Graag hadden wij met de bouwheer en mogelijk andere betrokkenen (andere nutsmaatschappijen) rond de tafel gezeten om alle waarden concreet in te vullen.

Om geen onnodige vertragingen bij de aansluitingswerken op te lopen, kunt u best de gewenste vermogens doorgeven op het telefoonnummer 078-35.35.34. U kunt hier ook terecht voor verder info in verband met de aansluitingen. Voor de werken die vooraf moeten uitgevoerd worden, zoals netuitbreidingen, dient u rekening te houden met een uitvoeringsperiode van minimum 8 maanden.

12. Het advies verleend door Inter d.d. 9 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

** Art. 18:*

De toegang moet drempelloos zijn (drempel max. 2 cm). Volgens de grondplannen is dit in orde, maar de aanzichten en snede spreken dit tegen.

** Art. 22:*

De gemeenschappelijke deuren en de toegangsdeuren tot de appartementen moeten een netto vrije doorgangshoogte van min. 209 cm hebben.

** Art.25:*

De deuren liggen dieper dan 20 cm in de wand. Wanneer deuren in een nis dieper dan 20 cm liggen moet de vrije wandruimte van min. 50 cm aan de zijde van de klink binnen de nis gerealiseerd worden of moeten de deuren halverwege de dikte van de wand geplaatst worden.

13. Het advies verleend door de Milieudienst d.d. 10 oktober 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

** Rooien van zone in functie van aan te leggen vijver/bufferbekken: gunstig mits maximaal behoud van zoveel mogelijk bomen. De vijver dient naar links te worden verschoven zodat een bufferzone van minimum 5 meter breed t.a.v. de parkeerzone kan worden aangelegd. Deze bufferzone dient ook verder te worden doorgetrokken langsheen de rest van de parking.*

Ter compensatie van de gerooide bomen dienen minimum 7 hoogstammige bomen te worden aangeplant langsheen de parking.

** Het natuurlijke bos valt onder het Bosdecreet en deze zone dient als natuurlijk bos behouden te blijven. Er mogen geen constructies, paadjes... in deze zone worden opgericht. Het verwijderen van struik- en kruidlaag is eveneens verboden, daar dit gelijkstaat met ontbossen. Voor het rooien van bomen in deze zone dient een kapmachtiging bij het Agentschap voor Natuur en Bos bekomen te worden.*

** In de open gazonruimte dienen minstens 4 solitaire hoogstammige parkbomen te worden aangeplant.*

** In totaal dienen minstens 11 hoogstammige bomen van de eerste grootteorde te worden aangeplant, met een minimum handelsmaat 16-18 (cm stamomtrek).*

Tussen de parking en de aanpalende school dient een bufferstrook van minimum 3 meter te worden voorzien.

Tussen de parking en de tuinzone dient een bufferstrook van minimum 5 meter te worden voorzien. De heesters in deze bufferzone moeten een minimum handelsmaat 60-80 (cm hoogte) te hebben.

De aanplantingen dienen te worden uitgevoerd in het plantseizoen (november-maart) volgend op de ruwbouwwerken. De bomen moeten vrij kunnen uitgroeien en mogen bijgevolg niet geknot of ge(vorm)snoeid worden. Aanplantingen die afsterven, dienen vervangen te worden tot ze aanslaan.

** Tijdens en na de werken moeten de aanwezige bomen in de omgeving (perceel zelf, burens, laanbomen,...) gevrijwaard blijven van schade. Hiertoe wordt een totale boombeschermingszone (TBBZ) afgebakend. Indien men hiervan wenst af te wijken dient er VOORAF een gemotiveerd plan van aanpak bezorgd worden aan de milieudienst ter goedkeuring. Dit plan van aanpak geeft weer welke maatregelen genomen zullen worden om de bomen op een gezonde manier te behouden (principes TBBZ in bijlage).*

De boombeschermingszone werd op de luchtfoto aangeduid met een rode stippellijn.

** Het perceel zelf mag niet worden afgesloten van het omliggende landschap. Aanduidingen van perceelgrenzen moeten passeerbaar zijn voor fauna. Dit wil zeggen dat deze best worden uitgevoerd in een natuurlijke vorm als doornhaag, heg, houtkant, gracht, takkenwal, leibomen,.. Indien men toch gebruik maakt van een draadafsluiting moeten volgende kenmerken aanwezig zijn: minimaal elke 10meter worden er ter hoogte van het maaiveld gaten van minimaal 15x15centimeter voorzien.*

** Grondbemaling moet zo mogelijk worden vermeden. Indien een grondbemaling niet vermeden kan worden, geldt in kader van VLAREM I een meldingsplicht. De bouwheer van private werken die een daling van de grondwaterlaag veroorzaken, is objectief aansprakelijk voor de schade die daardoor bovengronds aan onroerende goederen, grond en beplantingen inbegrepen, wordt aangebracht (grondwaterdecreet van 24.01.84). Dergelijke schade dient ten allen tijde te worden voorkomen.*

** Volgende punten moeten gerespecteerd worden.*

** de bemaling moet aangelegd en geëxploiteerd worden volgens de regels van goed vakmanschap. Elke verontreiniging van het grondwater moet worden vermeden.*

** de exploitant neemt alle voorzorgen teneinde schade aan onroerende goederen binnen de invloedstraal van de bronbemaling te vermijden*

** de watervoorziening van de omringende bomen moet tijdens de grondbemaling verzekerd worden.*

** het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemaling moet in zoverre dit met toepassing van de best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten.*

** Indien dit technisch onmogelijk is, mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net of nuttig worden gebruikt.*

** de infiltratie of lozing van het opgepompte grond water mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken.*

14. Het advies verleend door de Integan d.d. 20 september 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

** De kostenraming App-17-4693 voor akkoord ondertekend naar ons teruggestuurd te worden.*

** De bouwheer/opdrachtgever de nieuwe appartementen aansluitingen te voorzien naar de nieuw te plaatsen verdeelpunten in de meterlokalen, volgens plan in bijlage. Raadpleeg hiervoor ook de werfbrochure van Telenet.*

** De bouwheer wachtbuizen (diam. 80mm trekdraad en gladde binnenwand) te voorzien van uit de meterlokalen tot aan de rooilijn.*

** Integan 4 maanden voor oplevering van het gebouw verwittigd te worden om de nodige vergunningen aan te vragen en het uitvoeringsdossier op te starten.*

** Het bouwterrein vrij te zijn van bouwmaterialen.*

16. Het advies verleend door de verkeerscommissie d.d. 26 september 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: (Integraal advies in bijlage)

** Positief, onder voorwaarden van het aanpassen van het aantal in- en uitritten.*

Behandeling advies verkeerscommissie door de waarnemend GSA:

In de aanvraag worden drie in-en uitritten voorzien en een toegangspadje. De derde oprit links op het perceel dient te worden afgesloten. Het is niet de bedoeling dat de bewoners deze in-en uitrit gebruiken. Deze mag enkel dienen ter opstelling van een brandweerwagen of een verhuishwagen. De verharding dient beperkt te worden tot de strikt noodzakelijke toegang naar de garage en voordeur (padje van 2 meter in functie van toegankelijkheid). Het overige deel kan aangelegd worden met honinggraatplaten ingevuld met gras of een bodembedekker. De mogelijkheid om het perceel op of af te rijden uiterst links moet afgesloten worden met een haag.

16. Het advies verleend door de Brandweer d.d. 15 september 2017 is voorwaardelijk gunstig. Er dient te worden voldaan aan volgende voorwaarden: Het volledige advies wordt toegevoegd aan het dossier. Onderstaande opmerkingen wordt extra benadrukt:

** de kelderverdieping is de lift te voorzien van een sas.*

** de plaatsing van handbrandmelders op volgende plaatsen:*

** Op elke bouwlaag in de trappenhal;*

** In de parkeergarage nabij de uitgangen.*

** Brandbestrijdingsmiddelen*

** Draagbare waterschuimblusser van het type 61 conform NBN EN 3-7 te voorzien. De toestellen dienen doelmatig verdeeld over de inrichting tot men een algemene beveiliging realiseert van minstens 1 bluseenheid per 150 m²;*

** Andere modellen van brandblussers mogen aangewend worden indien zij meer aangewezen zijn, op voorwaarde dat de algemene beveiliging minstens even groot blijft;*

** Alle blusmiddelen dienen goed zichtbaar te worden opgehangen in gebruiksklare toestand. Ze dienen op een ondubbelzinnige wijze te worden gesignaleerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake;*

** De blustoestellen worden bij voorkeur in de evacuatiewegen (hal) en op de overlopen, in de nabijheid van doorgangsoopeningen en doorgangen voorzien. Ze worden zo opgesteld dat ze gemakkelijk bereikbaar zijn, zonder echt de doorgang te hinderen, en dat ze niet beschadigd kunnen worden;*

** Ze worden opgehangen op een hanteerbare hoogte, d.w.z. de handgreep tussen de 0,8 en de 1,5 m;*

** Indien er muurhaspels met axiale voeding moeten voorzien worden, dan dient elke haspel minimaal vergezeld van één van deze poederblusapparaten, zodat een zekere groepering ontstaat;*

** Op volgende plaatsen dienen minimum toestellen voorzien :*

- Op elke bouwlaag in de trappenhal: 1 stuk

- In de parkeergarage: 4 stuks

- Nabij elke muurhaspel: 1 stuk

** Muurhaspels met axiale voeding, muurhydranten*

** Het volledige gebouw te beveiligen met muurhaspels met axiale voeding beantwoordend aan NBN EN 671-1. Men opteert voor het type DMH 20/19 of DMH 30/25 (respectievelijk 20 m en 30 m slanglengte);*

** De muurhaspels dienen in de eerste plaats geïnstalleerd naast de uitgangsdeuren of naast de trappenhallen in de evacuatiewegen. Elk punt in het gebouw moet kunnen bestreken worden met de waterstraal van de haspelstraalpijp.*

Men voorziet minimaal 1 toestel per bouwlaag;

** Een aftakking op het openbaar waterleidingnet naar de binnenleiding dient te gebeuren met rechtstreekse doorlaat zonder meter, of met een meter die het drukverlies kan beperken tot een geringe waarde;*

17. *Er dient een bouwtekst van € 2115 betaald te worden.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in een voorlopig verslag van 8 maart 2018 om zijn verslag te verdagen. Hij adviseert:

“ ...

8. LEGALITEIT: *niet OK*

Planningscontext:

- Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Koningshof: Art.4 Zone voor meergezinswoningen
- Verordeningen: gewestelijke verordening toegankelijkheid, gemeentelijke parkeerverordening, gewestelijke verordening hemelwater
- Water: infiltratiegevoelige bodem, geen overstromingsgevoelig gebied

Overeenstemming:

- **Gemeentelijk RUP Koningshof: niet**
- Gemeentelijke parkeerverordening: wel
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid: voorwaardelijk
- Gewestelijke verordening hemelwater: wel
- Watertoets: wel
- **Afwijkingsmogelijkheden VCRO: niet**
- Milieueffectenrapport (artikel 4.7.14) VCRO: niet vereist
- Lasten nutsmaatschappijen: van toepassing
- Brandweeradvies: voorwaardelijk gunstig
- Boscompensatievoorstel: goedgekeurd

Toelichting:

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Koningshof.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Art.4 Zone voor meergezinswoningen. Art. 4.2.1 - Bebouwingsvoorschriften voor hoofdgebouwen bepaalt dat:

Plaatsing van het gebouw

Binnen de zonegrenzen zoals aangeduid op plan en overeenkomstig de bestaande vergunde en vergund geachte toestand.

Het gebouw wordt niet overeenkomstig de vergunde en vergund geachte toestand ingeplant.

Welstand van de gebouwen

Enkel esthetisch en duurzame materialen in harmonie met het karakter en het uitzicht van de omgeving en in harmonie met de oorspronkelijke voorgevel.

De oorspronkelijke voorgevel dient gerenoveerd en gerestaureerd te worden en dient als beeldbepalend element behouden te worden. Afbraak van gedeelten van deze waardevolle gevel is niet uitgesloten voor zover de architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen behouden blijven.

De aanvraag voorziet in een integrale sloop van de beeldbepalende en waardevolle gevel. Bijgevolg is er geen sprake meer van behoud architecturaal typische vormelijke en/of ruimtelijke elementen.

Art. 4.2.3 - Aanleg van de zone bepaalt dat:

Maximum 10% van de zone ma verhard worden in functie van terrassen of om toegang te geven tot de gebouwen. Verhardingen zijn uit te voeren:

- ofwel waterdoorlatende materialen;*
- ofwel in niet-waterdoorlatende materialen waarbij het hemelwater infiltreert naast de verharding of afloopt in een wadi of afloopt naar een beek/gracht/vijver of ondergronds infiltratiebekken.*

Het niet bebouwde en niet verharde gedeelte van de zone moet aangelegd worden als tuin en als dusdanig gehandhaafd. Het bestaande groen is maximaal te behouden.

Het perceel heeft een oppervlakte van 5574m². Dit betekent dat er maximaal 557m² aan verharding mag voorzien worden. De aanvraag voorziet volgende oppervlaktes aan verharding:

- terrassen: 60m² (terrassen voorzijde bevinden zich onder uitkragend balkon verdieping)*
- toegangspaden: 9,20m²*
- toegangsweg voorzijde: 264,94m²*
- inrit garage: 83,60m²*
- bovengrondse parking: 775,65m²*

Dit geeft een totale verharde oppervlakte van 1193,39m².

Op het inplantingsplan staan drie zones aangeduid als te rooien. Deze ingreep is geen noodzakelijkheid in functie van het gebouw. Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat het aanwezige groen niet maximaal behouden blijft.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid op voorwaarde dat er strikt voldaan wordt aan de adviezen van INTER en Werkgroep Toegankelijkheid.

Er werd advies uitgebracht door de Werkgroep Toegankelijkheid op 15 september 2017 en werd advies uitgebracht door INTER op 9 oktober 2017. Er dient bij een eventuele vergunning voldaan te worden aan de voorwaarden die in deze adviezen werden opgenomen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gemeentelijke parkeerverordening.

De gemeentelijke verordening inzake parkeren op privaat domein legt voor een meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats per woongelegenheden op.

De aanvraag voorziet in de oprichting van 11 wooneenheden en er worden 16 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. Bijgevolg is aan de parkeerverordening voldaan.

Bovengronds worden er tegen de rechter perceelsgrens nog 35 parkeerplaatsen voorzien in waterdoorlatende materialen.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.

Er wordt een hemelwaterput voorzien met een inhoud van 10.000 l en de overloop wordt aangesloten op een infiltratiebekken met een inhoud van 9000 l en een oppervlakte van 15 m². Achteraan rechts op het perceel wordt een bufferbekken met een oppervlakte van 120 m² voorzien. Bijgevolg is aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater voldaan.

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Het rooien van bomen moet aanzien worden als vegetatiewijziging voor zover het gaat om een stuk bos. Voor vegetatiewijziging is er een specifieke watertoetsrichtlijn opgemaakt, die echter niet relevant is indien het gaat om lijnvormige elementen (rijen bomen) of individuele bomen.

Bomen die onderdeel uitmaken van lijnvormige elementen in hellende gebieden of langsheen waterlopen hebben erosiewerende, ecologische en landschappelijke waarden. Het wortelgestel van bomen draagt bij tot de versterking van bermen en oevers. Het verwijderen van natuurlijke vegetatie en bomen verhoogt de erosiegevoeligheid van de bodem en grachtkanten en kan zo mogelijk een negatieve invloed uitoefenen op de waterhuishouding.

De aanvraag wijkt niet op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 VCRO).

Art. 4.4.1, §1 bepaalt dat:

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
3° het aantal bouwlagen.

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van art. 4.2.1 - Plaatsing van het gebouw van het RUP "Koningshof". De gewijzigde inplanting kan mits toepassing van bovenstaand artikel vergund worden.

De aanvraag wijkt echter niet op een geldige manier af van art. 4.2.1 - Welstand van de gebouwen aangezien deze voorziet in een integrale sloop van de resterende voorgevel.

De aanvraag wijkt ook niet op een geldige manier af van art. 4.2.3 - Aanleg van de zone aangezien het bestaande groen niet maximaal behouden blijft. De drie zones die aangeduid staan als te rooien kunnen behouden blijven zonder dat het woonprogramma in het gedrang komt.

Om aan bovenstaand punt tegemoet te komen dient de bovengronds parking uit een eventuele vergunning gesloten te worden omdat deze ook strijdig is met het voorschrift over de maximaal te verhardende oppervlakte. De extra verharding van 775m² zorgt ervoor dat de maximaal toegestane oppervlakte van 577m² met 1193m² met 616m² overschreden wordt. Dit is een verdubbeling van de toegestane hoeveelheid verharding en kan dus bezwaarlijk als een beperkte afwijking aanvaard worden.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Er worden lasten (conform artikel 4.2.20 VCRO) met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht.

Uit het advies van Integan en Eandis blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Dit advies dient bijgevolg strikt te worden nageleefd.

Uit het advies van Pidpa en Proximus blijkt dat het niet nodig is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

Er werd een goedgekeurd voorstel voor boscompensatie bij de aanvraag gevoegd.

Met toepassing van artikel 90bis van het Bosdecreet van 13 juni 1990 is de houder van een stedenbouwkundige vergunning of van een verkavelingsvergunning voor beboste terreinen verplicht om de ontbossing te compenseren.

Het boscompensatievoorstel werd ongewijzigd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos.

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

De aanvraag is gesitueerd in een zeer residentiële en groene omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen in diverse bouwstijlen waarvan de eerste dateren van begin 20ste eeuw. De wijk is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed als bouwkundig geheel onder de naam villawijk "Schotenhof".

Een meergezinswoning is functioneel inpasbaar gezien de bestemming van het RUP "Koningshof".

Indien een bepaald gebied wordt geordend door een RUP, wordt indien de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften ervan, deze geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift van meergezinswoningen en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

De aanvraag voorziet voldoende ondergrondse parkeerplaatsen om de behoefte van het woonproject te ondervangen.

De aanvraag voorziet 16 ondergrondse parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeerverordening. Er worden tevens twee lokalen als fietsenberging ingericht waardoor het gebruik van andere vervoersmodi dan de wagen gestimuleerd wordt.

De bijkomende verkeersdruk dient hier als significant doch toelaatbaar beoordeeld te worden aangezien de straat waaraan het project gelegen is, binnen een zeer korte afstand aansluit op een weg van hogere categorisering waardoor de bijkomende verkeersstroom die het project genereert verwerkt kan worden zonder dat deze een oververzadiging tot gevolg heeft.

Bij een eventuele vergunning dient evenwel de bovengrondse parking (deels) uit de vergunning geschrapt te worden (zie infra). Door het verdwijnen van de bovengrondse parking (die niet in functie van het project staat) wordt een aanzuigeffect voor gemotoriseerd verkeer vermeden.

Hoogstens kan er een beperkte parking voor bezoekers van het woonproject behouden blijven.

De bovengrondse parking getuigt door het teveel aan verharding van onverantwoord ruimtegebruik.

De bovengrondse parking heeft een oppervlakte van 775m². Hierdoor is de aanvraag enerzijds strijdig met de voorschriften van het RUP voor wat betreft het aandeel verharding. Anderzijds getuigt het voorzien van een dergelijke parking, die niet in functie staat van het woonproject, ook niet van verantwoord ruimtegebruik.

Voor de parking dient immers een deel van het bos gerooid te worden terwijl het maximale behoud van het bestaand groen essentieel is om een inpasbaarheid in de omgeving te verzekeren.

De schaal van het bouwvolume is inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag voorziet drie bouwlagen onder plat dak. Een dergelijke bouwhoogte is courant in de omgeving en de voormalige bebouwing had een vergelijkbare bouwhoogte. De bouwdiepte van 15m is tevens een gangbare bouwdiepte en inpasbaar in de omgeving. De voorgevelbreedte van 30m is, in tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift wordt gesteld niet vreemd aan de omgeving. Niet alleen is er bebouwing van een grotere schaal die een gemeenschapsfunctie hebben, ook bij de eengezinswoningen in de omgeving komen dergelijk gevellengtes voor. Bijgevolg is de aanvraag qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Het ontwerp biedt hoge architecturale kwaliteit maar de gehanteerde vormtaal is vreemd aan de omgeving.

Het ontwerp hanteert een zeer hedendaagse vormgeving en dit zowel naar materiaalkeuze (zwarte gevelsteen in combinatie met wit prefabbeton), dakvorm (plat dak) en gevelordonnantie (doorgedreven symmetrie). Ook het principe van compact bouwen wordt gehanteerd aangezien bij het bouwvolume geen aan- of uitbouwen voorzien worden. De vormtaal is dus zeer hedendaags en er is duidelijk veel aandacht besteed aan de architecturale uitwerking van het project.

In de nabije omgeving van het project is echter de dominante dakvorm een schuin dak, wordt geen gebruik gemaakt van donkere materialen voor de gevelafwerking en wordt bij de bebouwing een andere vormtaal gehanteerd waarbij doorgedreven symmetrie en de gebruikte "doos"-vorm niet voorkomen.

Bijgevolg dient geconcludeerd te worden dat hoewel het ontwerp onmiskenbare kwaliteiten bezit deze in niet inpasbaar zijn in de omgeving.

De volledige afbraak van de beeldbepalende gevel is omwille van de historische én heemkundige waarde niet aanvaardbaar.

De aanvraag voorziet in de integrale sloop van de restanten van kasteelvilla 'De Pelikaan'. De voorgevel moet echter beschouwd worden als een beeldbepalend element in de omgeving. De gevel verwijst eveneens naar de voorgeschiedenis van het pand, ontworpen door architect M. De Vocht, die in de gemeente Schoten een aantal belangrijke ontwerpen heeft gerealiseerd. Vanuit die optiek heeft de voorgevel ook een zekere heemkundige waarde.

De integrale sloop is omwille van bovenstaande redenen dan ook niet te verantwoorden. In het besluit van het CBS wordt aangehaald dat het om economische redenen onverantwoord is om het behoud van de gevel voorop te stellen. Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.

Het behoud (restauratieve herbouw) van de gevel is perfect verenigbaar met het toegestane programma van het RUP. Het project dient dan evenwel vanuit een andere invalshoek benaderd te worden waarbij een grondig gevoerd ontwerpend onderzoek

uitkomst biedt tot het realiseren van het toegestane programma met respect voor de historische gevel.

De in het beroepschrift aangehaalde hinder wordt niet weerhouden.

In het beroepschrift wordt aangehaald dat er lichtpollutie (binnenverlichting + flikkering tv-schermen) zal optreden aangezien het ontwerp veel glasramen bevat. Deze stelling wordt niet bijgetreden aangezien de gevels zeker geen disproportionele oppervlakte aan glasramen bevatten en de aangehaalde lichtbronnen tot de normale hinder ten gevolge van een woonfunctie behoren.

Voor de aangehaalde geluidshinder wordt geen motivering gegeven en deze wordt bijgevolg ook niet weerhouden. De waardevermindering van omliggende panden is geen stedenbouwkundige materie en wordt bijgevolg ook niet weerhouden bij de beoordeling.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 29 maart 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert bijkomend:

“ ...

De aanvullende nota (19/03/2018) van de tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep op grond van het niet voldoen aan art. 4.7.21, §2, 3° VCRO.

...

De aanvullende nota werd door de juridische dienst (DREM) en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar onderzocht en niet bijgetreden. Derhalve is het beroep ontvankelijk.

Formele ontvankelijkheid

Bij het beroepschrift werden de aanvankelijke statuten van de beroeper uit 14 februari 1931 gevoegd. In het beroepschrift werd het statutair doel uit deze oorspronkelijke statuten aangehaald. Deze statuten zijn niet de actuele statuten en het statutair doel werd nadien nog gewijzigd. De beroeper verduidelijkt in een replieknota en bijkomende stukken de historie van haar statuten, de publicaties hiervan in het Belgisch Staatsblad en de neerlegging van aktes van de vereniging en de aanvrager heeft hierop nog schriftelijk gereageerd na de hoorzitting.

De mogelijkheid om de statuten nog toe te voegen, en dus ook om deze nog aan te vullen, wordt uitdrukkelijk voorzien in art. 1, §2 Beroepenbesluit. De beroeper heeft spontaan de actuele statuten alsnog bijgebracht nadat hierover discussie ontstond. De onontvankelijkheidssactie voorzien in art. 1, §2 BVR 24 juli 2009 kan hier dan ook niet toegepast worden. Er is ook geen decretale grondslag voor de onontvankelijkheidssanctie van art. 1, §2 Beroepenbesluit (RvVb/A/1516/1076, 10 mei 2016).

De statuten zijn bijgebracht en gekend. Partijen hebben hierover ook tegenspraak gevoerd. Het normdoel werd bereikt. Er is afdoende zicht op het statutair doel van de beroeper om een correcte toetsing aan art. 4.7.21, §2 VCRO te kunnen doorvoeren.

Procesbekwaamheid

Bij het beroepschrift werden de aanvankelijke statuten van 14 februari 1931 gevoegd. De aanvrager betwist de procesbekwaamheid van de beroeper omdat er geen verenigingsdossier ter griffie zou neerliggen, omdat niet zou kunnen worden nagegaan of de statuten wel werden neergelegd en dus ook niet kan worden onderzocht of de statuten wel aan derden tegenstelbaar zijn, waardoor het belang van de beroeper niet zou kunnen worden onderzocht. De aanvrager voegt als stuk nog een publicatie uit het Belgisch Staatsblad met een statutenwijziging van de beroeper van 29 maart 1976. De beroeper verduidelijkt in een replieknota en bijkomende stukken de historiek van haar statuten, de publicaties hiervan in het Belgisch Staatsblad en de neerlegging van aktes van de vereniging.

Uit de beschikbare gegevens die werden bijgebracht en de publiek beschikbare informatie (cf. de Kruispuntbank van Ondernemingen en de Referentiedatabank Verenigingen) blijkt dat de vzw Vereniging van Schotenhof is ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met ondernemingsnr. 0410.637.721 en dat er wel degelijk akten van de vereniging worden neergelegd en afgestempeld ter griffie van de rechtbank van koophandel en vervolgens gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het statutair doel van de vereniging is duidelijk en maakt een toetsing aan art. 4.7.21, §2 VCRO mogelijk.

De statuten blijken echter niet neer te liggen in het verenigingsdossier. Dat heeft niet tot gevolg dat aan de vereniging procesbekwaamheid moet worden ontzegd. Overeenkomstig art. 26 novies, §3 VZW-wet kunnen akten worden tegengeworpen vanaf de dag van neerlegging "of" vanaf de dag van bekendmaking in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Bovendien kunnen ze worden tegengeworpen aan derden die kennis van de akten hadden. Aangezien de statuten van 14 februari 1931 en de statutenwijziging van 29 maart 1976 (incl. rectificatie) werden bekend gemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad, zijn deze tegenstelbaar. Bovendien liggen de nodige stukken in deze procedure voor en zijn ze aldus eveneens tegenstelbaar en verifieerbaar.

Uit art. 26 VZW-wet, aangehaald door de aanvrager, mag evenmin worden afgeleid dat de niet-neerlegging leidt tot procesonbekwaamheid (Grondwettelijk Hof nr. 44/2013, 28 maart 2013).

De beroeper beschikt over de procesbekwaamheid vereist in art. 4.7.21, §2 VCRO.

Collectieve belang

Het te toetsen statutair doel is het volgende:

"De vereniging heeft tot doel het verdedigen van de algemene belangen van Schotenhof en omliggende villawijken, onder meer de verbetering van de wegen, verbindingen, openbare diensten en het bevorderen van kulturele activiteiten.

Ze mag onder meer onderhandelen en alle schikkingen treffen, ze ten uitvoer brengen, gerechtelijke vorderingen bekostigen in het belang zowel van enkele als van alle leden en alle maatregelen treffen of alle handelingen verrichten die ze nuttig acht tot het verdedigen van de belangen die haar toevertrouwd zijn."

De vereniging kan "onder meer" "gerechtelijke vorderingen bekostigen in het belang [...] van alle leden". Uit het woordgebruik blijkt dat deze opsomming exemplatief en niet limitatief is. Voorliggend administratief beroep past binnen het kader van de voorbeelden die worden aangehaald bij "het verdedigen van de algemene belangen van Schotenhof en omliggende villawijken" en sluit aan bij de activiteiten die de vereniging in de praktijk

ontplooit. Daartoe mag de vereniging "alle maatregelen treffen of alle handelingen verrichten die ze nuttig acht tot het verdedigen van de belangen die haar toevertrouwd zijn". Het is ook niet zo dat verenigingen slechts gerechtelijke vorderingen of een administratief beroep kunnen instellen als de statuten dit uitdrukkelijk voorzien. De rechtspersoonlijkheid zelf schept die mogelijkheid binnen het kader van het statutair doel (cf. art. 703 Ger.W. ivm gerechtelijke procedures).

Vorderingen in het belang van alle leden kunnen, in het bijzonder voor een wijkvereniging, bovendien ook worden aanzien als vordering in het kader van het collectieve belang van de vereniging. Dat belang valt aldus ook niet louter samen met de optelsom van de individuele belangen van haar leden.

Het belang dat door de vzw Schotenhof in hun beroepschrift wordt aangehaald omvat volgende zeven elementen:

- *Geluidshinder*
- *Woondensiteit en -druk*
- *Lichtpollutie*
- *Vernietiging van historische voorgevel met verlies van uitzicht*
- *Bovenmatige mobiliteitshinder door bijkomende verkeersbewegingen*
- *Bestaande authenticiteit en rust verdwijnt definitief*
- *De waarde van de omliggende percelen daalt*

Het volstaat in deze dat een van de aangehaalde elementen geschaad of bedreigd wordt én dat deze te kaderen is binnen de statuten van de vzw.

Het collectieve belang van de vereniging wordt door voorliggende aanvraag geschaad doordat deze de sloop van de restanten van de gevel van villa 'Pelikaan' inhoudt. Het bewaarde deel van de voorgevel heeft immers historische en heemkundige waarde. Het behoud van gebouwen met historische en heemkundige waarde is perfect te motiveren vanuit het algemeen belang dat de vzw Schotenhof nastreeft. De afbraak van deze gevel houdt met andere woorden een aantasting in van het algemeen belang waarvan de vzw zich tot doel heeft gesteld om deze te verdedigen.

Duurzame werking

De duurzame werking overeenkomstig het statutair doel blijkt afdoende uit de bijgebrachte gegevens, waaronder een weergave van de inhoud van de website met aankondiging van activiteiten en evenementen, het verslag van de algemene vergadering van 21 januari 2018 en diverse krantenknipsels van de voorbije jaren. Met deze bijkomende informatie kan rekening gehouden worden bij de beoordeling (RvVB, 6 december 2016, nr. A/1617/0379).

Bijgevolg wordt voorgesteld om het standpunt PSA te behouden, het beroep van de belanghebbende derden in te willigen en geen vergunning te verlenen.

”
...

Na de hoorzitting van 13 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 5 april 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist eensluidend aan het aanvullend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 29 maart 2018:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De aanvraag is niet overeenstemming met de voorschriften van het geldende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan `Koningshof`.

...

De deputatie oordeelt echter dat de aanvraag op een geldige manier afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften, (artikel 4.4.1 t.e.m. 4.4.8 VCRO).

Art. 4.4.1, §1 bepaalt dat:

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

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

De aanvraag wijkt op een geldige manier af van art. 4.2.1 - Plaatsing van het gebouw van het RUP "Koningshof". De gewijzigde inplanting kan mits toepassing van bovenstaand artikel vergund worden.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (PSA) stelde dat de aanvraag niet op een geldige manier afwijkt van art. 4.2.1 Welstand van de gebouwen aangezien deze voorziet in een integrale sloop van de resterende voorgevel.

De deputatie treedt dit standpunt niet bij aangezien de bestaande voorgevel zich in een dermate deplorabele staat bevindt, dat afbraak van de verschillende gedeelten te verantwoorden is. Artikel 4.2.1 van het RUP "Koningshof" staat dit ook expliciet toe. De nieuwe voorgevel dient als een hedendaagse interpretatie van de architecturaal typische vormelijke en ruimtelijke elementen van de historische voorgevel beschouwd te worden.

De PSA stelde in haar verslag dat de aanvraag niet op een geldige manier afwijkt van art. 4.2.3 Aanleg van de zone aangezien het bestaande groen niet maximaal behouden blijft. De drie zones die aangeduid staan als te rooien kunnen behouden blijven zonder dat het woonprogramma in het gedrang komt.

De deputatie treedt dit standpunt niet bij aangezien voor het voorzien van de parking (handeling van algemeen belang conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) in toepassing van art. 4.4.7 (VCRO) - Handelingen van algemeen belang een afwijking kan worden toegestaan

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde dat de parking voor een extra verharding van 775m² zorgt en dat de maximaal toegestane oppervlakte van 577m² met 616m² overschreden en dit niet als een beperkte afwijking kan beschouwd worden.

De deputatie sluit zich niet aan bij dit standpunt aangezien er naar analogie met bovenstaande paragraaf een afwijking kan toegestaan worden vermits het een handeling van algemeen belang betreft (art.4.4.7 VCRO). De parking wordt immers aangelegd ten behoeve van de aanpalende school (gemeenschapsvoorziening).

...

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gesitueerd in een zeer residentiële en groene omgeving die voornamelijk gekenmerkt wordt door vrijstaande eengezinswoningen in diverse bouwstijlen waarvan de eerste dateren van begin 20ste eeuw. De wijk is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed als bouwkundig geheel Onder de naam villawijk "Schotenhof".

Een meergezinswoning is functioneel inpasbaar gezien de bestemming van het RIJP "Koningshof".

Indien een bepaald gebied wordt geordend door een RUP, wordt indien de aanvraag in overeenstemming is met de voorschriften ervan, deze geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag is in overeenstemming met het bestemmingsvoorschrift van meergezinswoningen en is bijgevolg functioneel inpasbaar.

De aanvraag voorziet voldoende ondergrondse parkeerplaatsen om de behoefte van het woonproject te ondervangen.

De aanvraag voorziet 16 ondergrondse parkeerplaatsen en voldoet daarmee aan de gemeentelijke parkeerverordening. Er worden tevens twee lokalen als fietsenberging ingericht waardoor het gebruik van andere vervoersmodi dan de wagen gestimuleerd wordt.

De bijkomende verkeersdruk dient hier als significant doch toelaatbaar beoordeeld te worden aangezien de straat waaraan het project gelegen is, binnen een zeer korte afstand aansluit op een weg van hogere categorisering waardoor de bijkomende verkeersstroom die het project genereert verwerkt kan worden zonder dat deze een oververzadiging tot gevolg heeft.

Om de verkeersveiligheid te waarborgen dient de ontsluiting conform het door het college van burgemeester en schepenen in het rood aangepaste plan te worden voorzien. De

voorwaarden opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen dienen dan ook integraal te worden overgenomen.

De bovengrondse parking zorgt voor bijkomende verharding maar is gezien het een handeling van algemeen belang in functie van de aanpalende school betreft, aanvaardbaar.

De PSA stelde dat de bovengrondse parking een oppervlakte heeft van 775m². Het voorzien van een dergelijke parking, die niet in functie staat van het woonproject, getuigt dan ook niet van verantwoord ruimtegebruik.

De deputatie sluit zich niet aan bij dit standpunt aangezien de parking in het kader van het algemeen belang wordt voorzien (in functie van de aanpalende school). Onder de legaliteitstoets is reeds aangegeven dat een geldige afwijking op de voorschriften van het RUP kan worden toegestaan. Ook blijft er nog voldoende onverharde ruimte op het perceel bewaard zodat er geen sprake is van disproportioneel aandeel verharde oppervlakte.

De schaal van het bouwvolume is inpasbaar in de omgeving.

De aanvraag voorziet drie bouwlagen onder plat dak. Een dergelijke bouwhoogte is courant in de omgeving en de voormalige bebouwing had een vergelijkbare bouwhoogte. De bouwdiepte van 15m is tevens een gangbare bouwdiepte en inpasbaar in de omgeving. De voorgevelbreedte van 30m is, in tegenstelling tot hetgeen in het beroepschrift wordt gesteld niet vreemd aan de omgeving. Niet alleen is er bebouwing van een grotere schaal die een gemeenschapsfunctie hebben, ook bij de eengezinswoningen in de omgeving komen dergelijk gevellengtes voor. Bijgevolg is de aanvraag qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Het ontwerp biedt hoge architecturale kwaliteit en de gehanteerde vormtaal is door haar contrasterende werking een verrijking voor de omgeving.

Het ontwerp hanteert een zeer hedendaagse vormgeving en dit zowel naar materiaalkeuze (zwarte gevelsteen in combinatie met wit prefabbeton), dakvorm (plat dak) en gevelordonnantie (doorgedreven symmetrie). Ook het principe van compact bouwen wordt gehanteerd aangezien bij het bouwvolume geen aan- of uitbouwen voorzien warden. De vormtaal is dus zeer hedendaags en er is duidelijk veel aandacht besteed aan de architecturale uitwerking van het project.

In de nabije omgeving van het project is echter de dominante dakvorm een schuin dak, wordt geen gebruik gemaakt van donkere wateralen voor de gevelafwerking en wordt bij de bebouwing een andere vormtaal gehanteerd waarbij doorgedreven symmetrie en de gebruikte "doos"-vorm niet voorkomen. Bijgevolg concludeert de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat hoewel het ontwerp onmiskenbare kwaliteiten bezit deze niet inpasbaar zijn in de omgeving.

De deputatie treedt dit standpunt niet bij aangezien bij een nieuwbouwproject er niet de facto dezelfde vormtaal dient gehanteerd te worden als deze in de omgeving. Een project kan net door haar contrasterende werking een toegevoegde waarde bieden voor de omgeving op architecturaal vlak.

De volledige afbraak van de beeldbepalende gevel is aanvaardbaar aangezien de nieuwe voorgevel een hedendaagse interpretatie van de historische gevel betreft.

De aanvraag voorziet in de integrale sloop van de restanten van kasteelvilla 'De Pelikaan'. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde dat de voorgevel beschouwd moet worden als een beeldbepalend element in de omgeving. De gevel verwijst eveneens naar de voorgeschiedenis Van het pand, ontworpen door architect M. De Vocht, die in de gemeente Schoten een aantal belangrijke ontwerpen heeft gerealiseerd. Vanuit die optiek heeft de voorgevel ook een zekere heemkundige waarde. De integrale sloop is omwille van bovenstaande redenen dan ook niet te verantwoorden.

De deputatie treedt dit standpunt niet bij maar wel het standpunt van het college van burgemeester en schepenen in hun besluit waarin aangehaald wordt dat het om economische reden onverantwoord is om het behoud van de gevel voorop te stellen. Bovendien dient de nieuwe voorgevel als een hedendaagse interpretatie van de historische gevel te worden beschouwd. Een hedendaags gebouw vormt immers het erfgoed van de toekomst.

De in het beroepschrift aangehaalde hinder wordt niet weerhouden.

In het beroepschrift wordt aangehaald "dat er lichtpollutie (binnenverlichting + flikkering tv-schermen) zal optreden aangezien het ontwerp veel glasramen bevat. Deze stelling wordt niet bijgetreden aangezien de gevels zeker geen disproportionele oppervlakte aan glasramen bevatten en de aangehaalde lichtbronnen tot de normale hinder ten gevolge van een woonfunctie behoren.

*Voor de aangehaalde geluidshinder wordt geen motivering gegeven en deze wordt bijgevolg ook niet weerhouden. De waardevermindering van omliggende panden is geen stedenbouwkundige materie en wordt bijgevolg ook niet weerhouden bij de beoordeling.
..."*

Dit is de bestreden beslissing.

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 verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de 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 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 partij zet in haar verzoekschrift uiteen :

“ ...

- **de behandeling van haar zaak is onverenigbaar met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring**

37. Gezien de onzekere start van de werken en de gemiddelde duurtijd van een schorsingsprocedure van 4 à 5 maanden, dient verzoekende partijen heden een vordering tot schorsing in te dienen ter vrijwaring van haar rechten en belangen zonder een tegensprekelijk debat over dit verzoek tot schorsing onmogelijk te maken. Het afwachten van de behandeling van het verzoek tot vernietiging is daarentegen geen optie gezien de gemiddelde duurtijd van een vernietigingsprocedure 18 maanden bedraagt. Een schorsing op korte termijn dringt zich dan ook op zodat de waardevolle gevel niet kan worden afgebroken en de bomen niet gerooid alvorens Uw Raad de wettigheid van de bestreden stedenbouwkundige vergunning ten gronde heeft beoordeeld.

- **De afhandeling van de vernietigingsprocedure zal te laat komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.**

38. Verzoekende partij zet zich reeds decennialang in voor het behoud van deze waardevolle, groene en residentiële woonomgeving. De tot op heden behouden gevel wordt algemeen als een waardevol historisch kenmerk van deze woonomgeving beschouwd. In die zin heeft verzoekende partij er alle belang bij dat de **restanten van de historische voorgevel** van het oorspronkelijk pand niet **definitief worden vernietigd** om dan te moeten plaatsruimen voor een onwettig vergund **strak en modern appartementsgebouw** waarin geen enkele referentie naar dit culturele erfgoed terug te vinden is. Een nieuwbouwproject van deze omvang is in de wijken waarvoor de VZW Vereniging van Schotenhof zich inzet ongezien.

- **Een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing**

39. De uitvoering van deze manifest onwettige stedenbouwkundige vergunningen, die onvermijdelijk start met het rooien van bomen en de afbraak van de voorgevel, creëert onomkeerbare en voor verzoekende partij schadelijke gevolgen (zoals hierboven uiteengezet).

Uw Raad oordeelde recent in een schorsingsprocedure ingeleid na 1 januari 2015:

...

*Er is dan ook ontegensprekelijk sprake van “hoogdringendheid” teneinde de uitvoering van het bestreden besluit te schorsen.
...”*

2.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de gevorderde schorsing in.

3.

De tussenkomende partij werpt het volgende op:

“ ...

In casu verklaart verzoekster in tussenkomst uitdrukkelijk dat zij niet zal overgaan tot uitvoering van de bestreden beslissing in afwachting van een uitspraak in de procedure tot vernietiging van deze beslissing. Bijgevolg staat het vast dat de verzoeker niet op hoogdringende wijze nadeel zal ondervinden van de vergunde werken, zodat een schorsing niet noodzakelijk is.

...”

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.

In haar verzoekschrift tot tussenkomst stelt de tussenkomende partij dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken tot de Raad een beslissing ten gronde heeft genomen.

De Raad kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevelen wanneer dit voor de verzoekende partij een nuttig effect heeft. Gelet op de verklaring van de tussenkomende partij dient vastgesteld te worden dat er op dit ogenblik geen hoogdringendheid voorhanden is. De belofte van de tussenkomende partij om de werken niet uit te voeren in afwachting van de uitspraak in de vernietigingsprocedure, voorkomt de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen. Er zijn dan ook geen redenen, zowel in feite als in rechte, om aan te nemen dat de behandeling van de vordering ten gronde in beginsel niet kan worden afgewacht.

In de mate dat de tussenkomende partij haar belofte niet zou nakomen of in de loop van de tijd zou verbreken, kan de verzoekende partij in elke stand van het geding, opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen.

3.

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 gegeven de verklaring van de tussenkomende partij de vereiste hoogdringendheid niet voor handen is, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER