

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-S-1920-0048
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0660-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Mark GOOSSENS 2. de heer Johnny VAN DER STRAETEN 3. de bvba EMS Consult vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba OMNIA PLUS vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 april 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 februari 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 30 juli 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het afbreken van bestaande bebouwing, het bouwen van 24 appartementen en een handelsruimte op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Petrus van Bavegemstraat 4, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummers 0295N 3, 0295P 3, 0295T 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 juli 2019.

Advocaat Emile PLAS *loco* advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Frederik VAN TITTELBOOM *loco* advocaat Carina VAN CAUTER voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij verschijnt 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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 mei 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 11 juni 2018 toe in de debatten.

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.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 6 april 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de *“afbraak bestaande bebouwing, bouwen 24 appartementen en een handelsruimte”* op de percelen gelegen te 9200 Dendermonde, Petrus van Bavegemstraat 4.

Volgens de beschrijving in de bestreden beslissing beoogt de aanvraag de oprichting van een appartementsgebouw met 24 appartementen en een handelsruimte op een voormalige winkelsite in de dorpskern van Baasrode tussen de Palingbotterstraat en de Kloosterstraat. De bestaande winkel en een aantal aan elkaar gekoppelde garages op het bouwterrein worden gesloopt.

De percelen van de verzoekende partijen zijn gelegen in de onmiddellijke omgeving van het betrokken bouwperceel. De woning van de tweede verzoekende partij situeert zich in dezelfde straat, aan de overzijde van het bestreden project. De percelen van de eerste en derde verzoekende partij situeren zich in een achterliggende straat. De tuinen van deze percelen palen aan de site van het geplande project.

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

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Dendermonde’, goedgekeurd op 7 oktober 2015. Het perceel van de aanvraag valt evenwel niet onder de gebieden waarvoor het ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastlegt.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 mei 2018 tot en met 19 juni 2018, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde verleent op 30 juli 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 20 september 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 januari 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen.

Naar aanleiding van dat verslag bezorgen de verzoekende partijen op 15 januari 2019 een “replieknota verslag POA” aan de verwerende partij. Ook de tussenkomenende partij bezorgt vervolgens op diezelfde datum een “replieknota”.

Na de hoorzitting bij de verwerende partij van 15 januari 2019 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 14 februari 2019 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

De MER-toets

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

De aanvraag betreft het afbreken bestaande bebouwing, bouwen 24 appartementen en een handelsruimte.

Gelet op de locatie in het centrum van Baasrode, de aard en omvang van het aangevraagde kunnen in alle redelijkheid de bevindingen in de screeningsnota als voldoende uitgebreid worden aanzien en wordt geoordeeld dat het project geen aanzienlijke milieueffecten kan veroorzaken.

...

De goede ruimtelijke ordening

...

Voorliggende aanvraag voorziet in een inbreidingsproject in het centrum van Baasrode. Aan de straat wordt meergezinswoningen opgericht onder vorm van een hoekgebouw, met in totaal 24 woonunits en een winkelruimte. De meergezinswoningen worden opgetrokken met 3 bouwlagen en plat dak. In de kelderverdieping wordt een ondergrondse parkeergarage voorzien met 24 autostaanplaatsen, waarvan 2 aangepaste.

Naar functie past het gevraagde ontegensprekelijk binnen deze omgeving. De kern van Baasrode is voldoende uitgerust om een verdere verdichting te verdragen, bovendien ligt het terrein binnen het kleinstedelijk gebied van Dendermonde. In de ruimere omgeving van de bouwplaats bevinden zich bovendien reeds verschillende meergezinswoningen.

Evenwel dient het ontwerp van de meergezinswoningen voldoende aansluiting te vinden op de aanpalende bebouwing.

De bouwplaats bevindt zich langs de Petrus Van Bavegemstraat, binnen een vrij dense omgeving. Links van het voorliggende project bevinden er zich enkele garageboxen. De overige bebouwing in de Petrus Van Bavegemstraat bevindt zich tot enige afstand van de rooilijn en wordt gekenmerkt door een wisselend gabarit van open en halfopen eengezinswoningen, in hoofdzaak bestaande uit 2 bouwlagen onder zadeldak. Deze woningen werden gebouwd tot op enige afstand van de rooilijn.

De Palingbotterstraat, gelegen achter het project wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing van het gesloten bebouwingstype, waaronder zowel eengezins- als meergezinswoningen met een wisselend gabarit van 2 tot 3 bouwlagen onder zadeldak.

De meergezinswoningen is opgebouwd uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag met plat dak. De meergezinswoning heeft een maximale kroonlijsthoogte van 9,5m. Het geheel blijft tevens binnen het gabarit van een hellend dak. In alle redelijkheid wordt besloten dat het gevraagde aansluit bij de bebouwingstypologie van de achterliggende Palingbotterstraat. Het project voorziet aldus in een kwalitatieve afwerking van het bestaande bouwblok. Het betreffende perceel is tevens een hoekperceel, aan twee zijden omringd door een gemeenteweg. Het gewenste project voorziet langs beide gemeentewegen in een voorgevel en bijgevolg een kwalitatieve afwerking van het straatbeeld.

In de voorgevel worden diverse geveluitsprongen van 60cm over de bouwlijn voorzien en dakuitbouwen in het verlengde van de voorgevel. Dakuitbouwen zijn toegestaan, in zoverre ze rekening houden met onze gangbare stedenbouwkundige normen:

...
Zoals het college van burgemeester en schepenen reeds aangeeft voldoen deze aan de gangbare stedenbouwkundige normen. Bij de tweede verdieping worden de terrassen, behalve twee ervan, aan de voorzijde voorzien. Hierdoor komt de achtergevellijn ook op 15m diepte te liggen. Bij een denkbeeldig hellend dak liggen de twee terrassen achteraan zo goed als binnen het gabarit van een hellend dak. Net als vooraan kan gesteld worden dat gebruikt wordt gemaakt van dakuitbouwen in het verlengde van de achtergevel. Langs de achtergevel met een breedte van 28,1m wordt de 2/3de norm overschreden met ongeveer 3m. Echter, op het totaalbeeld blijft de visuele impact beperkt. Daarbij is er geen bijkomende invloed op het benemen van natuurlijk zonlicht voor de aanpalende. Hetzelfde geldt voor de afwijking op de 0,60m afstand die gehouden dient te worden van de zijgevel. Samen met het college van burgemeester en schepenen wordt besloten dat de afwijkingen worden toegestaan.

De stad Dendermonde hanteert voor het gelijkvloers een bouwdiepte van maximaal 18m en voor de verdiepingen een diepte van maximaal 12m. Op de verdieping kan een terras tot 15m na de voorbouwlijn voorzien worden. Doordat het zuiden vooraan gelegen is en dit een kwalitatievere buitenruimte is, werden de terrassen vooraan geplaatst zodat de achtergevel op 15m komt te liggen i.p.v. op 12m. Omdat de buitenruimtes vooraan in het zuiden worden voorzien geeft dit een meer kwalitatievere invulling van de beleveniswaarde. Bovendien zal er zoals het college van burgemeester en schepenen reeds aangeeft minder inkijk zijn naar de tuinen van de aanpalende burens. Ter compensatie ligt de gevellijn dus op 15m. Het appartementsblok houdt evenwel nog voldoende afstand tot de perceelgrenzen (ruim 23m).

Samen met het gemeentebestuur wordt besloten dat de bouwdieptes in voorliggende situatie ruimtelijk aanvaardbaar zijn.

Beide zijgevels worden afgewerkt met een blinde gevel. Volgens de visie van de stad Dendermonde is het de bedoeling dat de Petrus Van Bavegemstraat aan deze zijde van de straat, wordt afgewerkt met aaneengesloten bebouwing. In dit opzicht is het positief dat er een blinde gevel wordt voorzien dat tot tegen de linker perceelgrens wordt gebouwd. Op die manier wordt er gestreefd naar een uniform bouwblok met een kwalitatieve ruimtelijke visie.

Voor wat betreft de blinde gevel ter hoogte van de appartementen 8, 16 en 24, is dit niet aanvaardbaar. Het is niet de bedoeling dat er nog tegen deze gevel wordt aangebouwd. De beleveniswaarde van de aanpalenden op het zicht van een blinde gevel is nihil. De gevel dient volwaardig afgewerkt te worden met gevelsteen en beperkte ramen. Bovendien betreft de afstand van de gevel tot de perceelgrens ca. 7m en ligt deze grens gelijk met de achterste perceelgrens van de aanpalende. Deze afstand is ruim voldoende om de nodige privacy te respecteren. De stelling van appellant dat deze voorwaarde niet voldoet aan het Burgerlijk Wetboek, is onterecht gezien de gevel niet op de perceelgrens wordt gebouwd, maar op 7m daarvan.

De argumentatie van appellant omtrent rechtstreekse inkijk vanuit de appartementen en de terrassen is tevens onterecht. Het gebouw wordt ingeplant op respectievelijk ruim 7m en 20m van de aanpalende. Gezien dergelijke afstanden wordt de privacy ruim gerespecteerd. Bovendien worden nagenoeg alle terrassen aan de voorzijde voorzien waardoor geen inkijk mogelijk is in de achtertuinen. Enkel het terras aan de noordzijde van appartement 24 en aan de westzijde van appartement 17, zijn gericht naar de achtertuinen van aanpalende, hetzij met een afstand van ca. 7m tot 20m van de perceelgrens. Bovendien werd door het college van burgemeester en schepenen een specifieke voorwaarde opgelegd waarbij deze terrassen dienen afgesloten te worden door een ondoorzichtig zichtscherm. Zodoende wordt enige inkijk naar de aanpalende tuinen volledig ingeperkt.

Het gebouw heeft een beperkte hoogte van 9,5m en zal bijgevolg nog voldoende zonlicht vrijwaren voor de tuinen van de aanpalende burens.

De aanvraag houdt rekening met een groene invulling van de onbebouwde ruimte. Een ruime tuinzone blijft gevrijwaard en de daken worden voorzien van een groendak ter compensatie van de bebouwing.

De aanvraag zorgt voor een verhoging van het aantal vervoersbewegingen en het aantal conflictpunten. Door middel van 1 inrit van 3m breed naar een ondergrondse garage, krijgen de 24 appartementen elk een parkeerplaats. Deze voldoen aan de gangbare afmetingen 5m x 2,5m. Zoals opgelegd door de verordening toegankelijkheid dienen 2 mindervalide plaatsen voorzien worden. De minimale manoeuvreerruimte van 6m wordt gerespecteerd.

De argumentatie van appellant dat de voormalige parking van de Spar-winkel werd gebruikt als parkeervoorziening voor de buurt, is geen weigeringsargument. De eigenaar van het perceel moet de parkeerproblematiek van de straat niet oplossen. Het project voorziet voldoende parkeerplaatsen om de parkeerdruk van de 24 nieuwe woonunits op eigen terrein af te wikkelen. Er kunnen 67 mensen geherbergd worden in het gebouw. Hierdoor zijn er 67 fietsen nodig. Op het plan staan 66 fietsen ingetekend. Op het plan is nog voldoende ruimte om een fiets meer te voorzien. Een voorwaarde hieromtrent wordt zoals reeds opgenomen door het college van burgemeester en schepenen aan de omgevingsvergunning verbonden.

Elke woonunit heeft een oppervlakte van minimaal 65m². Er is een gemeenschappelijke berging in de garage en elke woonunit heeft een individuele bergingruimte.

Elke unit beschikt over een private buitenzone.

Op het gelijkvloers is een gemeenschappelijke tuinruimte voorzien waarin tevens een infiltratievoorziening geplaatst wordt.

Op het gelijkvloers wordt een kleine handelsruimte voorzien. Dit is inpasbaar in woongebied. De oppervlakte bedraagt 44,3m². Hiervoor zijn geen parkeernormen van toepassing.

De aanvraag werd openbaar gemaakt, waarbij er bezwaren werden ingediend. Deze geven geen aanleiding tot het weigeren van de aanvraag, maar er worden ter compensatie wel voorwaarden opgelegd.

Voorliggende aanvraag heeft tevens geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van de beschermde woningen gelegen in de Palingbotterstraat nr. 3 en 5.

De aanvraag respecteert de plaatselijke goede ruimtelijke ordening en brengt de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet in het gedrang. De bebouwde oppervlakte van het terrein wordt in vergelijking met de bestaande toestand beperkter.

Omwille van bovenvermelde redenen zijn er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren tegen de voorliggende aanvraag.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Een onderzoek van de ontvankelijkheid 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.

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

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Verzoekende partijen zullen ingevolge de verleende omgevingsvergunning, zware hinder ondervinden. Deze hinder vloeit rechtstreeks voort uit de omgevingsvergunning tot het bouwen van een enorm appartementsgebouw vlakbij de woningen van verzoekende partijen. Daarnaast zal de aanvraag aanleiding geven tot mobiliteitshinder en een verhoging van de verkeersonveiligheid in de directe omgeving.

De aanvraag heeft betrekking op het bouwen van een enorm appartementsgebouw met een kroonlijsthoogte van 9,50 meter. Dit appartementsgebouw vervangt de thans aanwezige

SPAR-winkel, met een beperkte kroonlijsthoogte van 4 meter. Door het realiseren van de aanvraag wordt in het beperkt binnengebied een groot appartementsgebouw ingeplant.

Verzoekende partijen zijn allen eigenaars van percelen die rechtstreeks grenzen aan het perceel waarop het project betrekking heeft. De geïnventariseerde panden van eerste en derde verzoekende partijen grenzen aan de achterzijde rechtstreeks aan het projectgebied. De woning van tweede verzoekende partij kijkt rechtstreeks uit op het projectgebied (zie **stuk 4**, blz. 5).

De afstand tussen de woning van tweede verzoekende partij en de huidige SPAR-winkel bedraagt maximaal 15 meter. Het nieuwe appartementsgebouw werkt echter met vooruit- en achteruitspringende volumes, waardoor het gebouw veel dichterbij de woning van tweede verzoekende partij komt te liggen. Het enige wat de woning van tweede verzoekende partij zal scheiden van het nieuwe appartementsgebouw is de Petrus Van Bavegemstraat met een breedte van 5,50 meter.

...

De woning van eerste verzoekende partij grenst rechtstreeks aan het projectgebied. Ook het kantoor van derde verzoekende partij grenst rechtstreeks aan het projectgebied. Uit de plannen bij de aanvraag blijkt dat de inrit van de garage van het nieuwe appartementsgebouw (voor 22 parkeerplaatsen) op slechts 4 meter van de perceelsgrens komt te liggen. De noordelijke muur van het appartementsgebouw (met een hoogte van 9,50 meter) komt op slechts 7 meter van de perceelsgrens te liggen (zie het uittreksel van het plan hieronder – **stuk 11**). Het woongenot van eerste en tweede verzoekende partij, dat uiteraard ook betrekking heeft op de tuin bij de woning, gaat volledig teniet.

...

Vooreerst zal de aanvraag aanleiding geven tot aanzienlijke verkeershinder. Zowel door verwerende partij als door het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde, werd reeds aangegeven dat thans reeds mobiliteitshinder is in de omgeving. De bestreden beslissing stelt vreemd genoeg dat het niet aan de aanvrager zou zijn om daaraan tegemoet te komen (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**, blz. 17). Voor het overige wordt de mobiliteitsimpact van de aanvraag niet beoordeeld. Er werd ook nooit een mobiliteitsstudie opgemaakt.

De bestreden beslissing lijkt er van uit te gaan dat voor het bouwen van het appartementsgebouw slechts 24 parkeerplaatsen zouden moeten worden voorzien, zijnde de parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners. Daarbij houdt de bestreden beslissing evenwel geen rekening met het feit dat de aanvraag eveneens voorziet in het slopen van tientallen garageboxen. Deze garageboxen worden gebruikt door de bewoners van de omliggende woningen die niet altijd beschikken over een garage om hun wagen te stallen. Ook de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de SPAR-winkel worden niet gecompenseerd. De bestreden beslissing houdt louter rekening met de parkeerplaatsen die noodzakelijk zouden zijn voor de bewoners van de appartementen, maar houdt geen rekening met de parkeerplaatsen die door de aanvraag zullen verdwijnen.

Daarnaast voorziet de aanvraag ook niet in parkeerplaatsen voor de winkel die op het gelijkvloers wordt voorzien. De toekomstige klanten zullen hun wagen in de nabijheid van de winkel willen stallen en wensen uiteraard niet met hun aankopen een aanzienlijke afstand te overbruggen. In de nabijheid van de winkel zijn evenwel geen parkeerplaatsen aanwezig, waardoor de toekomstige klanten van de winkel zullen worden gedwongen om hun wagen wild te parkeren. De klanten zullen hun wagen in de smalle Petrus Van Bavegemstraat (5,50 meter breed) stallen. De Petrus Van Bavegemstraat zal door het bijkomende verkeer en het gebrek aan parkeerplaatsen volledig worden geblokkeerd.

De verkeersdrukte is in de Petrus Van Bavegemstraat door het afsluiten van de Kloosterstraat, de laatste jaren aanzienlijk toegenomen. De straat wordt thans gebruikt door verkeer naar de aanwezige scholen. Ouders zetten er hun kinderen af opdat deze zich naar de omliggende basisscholen kunnen begeven. Van een vergunningverlenende overheid mag worden verwacht dat deze rekening houdt met de verkeersveiligheid. Dit is in de bestreden beslissing evenwel niet gebeurd waardoor de schorsing des te meer noodzakelijk is. Een project dat aanleiding geeft tot een verminderde verkeersveiligheid dient te worden geschorst (cf. RvVb 22 januari 2019, nr. RvVb/S/1819/0507, leidend ambtenaar van het agentschap wegen en verkeer). Verzoekende partijen zullen worden geconfronteerd met aanzienlijke verkeershinder. Daarnaast leidt de aanvraag tot een onveilige situatie, zowel voor verzoekende partijen, als voor de schoolgaande kinderen. De schorsing van de beslissing dringt zich op.

*Tot overmaat van ramp heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde op 18 februari 2019 een omgevingsvergunning verleend voor een groepsbouwproject met 17 woningen en 40 appartementen gelegen te 9200 Dendermonde, Molenberg 13 (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Dit project ligt aan de thans bestaande Molenbergparking. Door dit grootschalig project, waarin er zelfs wordt voorzien in het aanleggen van een polyvalente hal, zal er uiteraard een toename zijn van verkeer. Bovendien verdwijnen de beschikbare parkeerplaats bij de Molenbergparking. De Molenbergparking zal dus hoe dan ook niet kunnen instaan voor het opvangen van de wagens afkomstig uit de Petrus Van Bavegemstraat. De aanvragen zullen dus cumulatief leiden tot aanzienlijke verkeerseffecten, waardoor de schorsing van onderhavige vergunningsbeslissing noodzakelijk is.*

Het appartementsgebouw geeft daarnaast ook aanleiding tot aanzienlijke stedenbouwkundige hinder ten aanzien van verzoekende partijen. Vooreerst zal de aanvraag aanleiding geven tot een verminderde zonlichtinval. Het appartementsgebouw wordt aan de zuidelijke perceelsgrens ingeplant van de panden van eerste en derde verzoekende partij. De woningen in de Palingbotterstraat verliezen hun zonlicht quasi volledig. Het nieuwe appartementsgebouw wordt immers vlakbij de perceelsgrens opgericht. Eerste verzoekende partij zal vanuit zijn woning/tuin uitkijken op een hoge muur (9,5 meter), waar hij thans een open uitzicht heeft. Derde verzoekende partij zijn werkomgeving wordt hierdoor aangetast. De kantoren verliezen de noodzakelijke lichtinval. Dit leidt tot een minder kwalitatieve werkomgeving voor de werknemers. Ook zal het gebrek aan zonlicht leiden tot de ontwaarding van de (beschermde) panden.

Ook zal de nieuwe aanvraag leiden tot een aanzienlijke impact op de privacy van verzoekende partijen. Vooreerst worden er verscheidene terrassen voorzien aan de voor- en achterzijde van het appartementsgebouw. Vanop deze terrassen zal een rechtstreekse inkijk mogelijk zijn in de tuin en woning van verzoekende partijen. Aan de achterzijde van het appartementsgebouw worden terrassen voorzien aan de appartementen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 18 en 23. Vanuit al deze terrassen is een rechtstreeks inkijk mogelijk in de tuinen in de Palingbotterstraat. Het terras dat wordt voorzien bij het appartement nr. 24 zal bovendien enorm hinderlijk zijn voor eerste en derde verzoekende partij. Dit terras bevindt zich op enkele meters van de tuin van eerste verzoekende partij waardoor het bijna boven de tuin zal komen te zweven. Ook voor derde verzoekende partij leidt dit tot een gebrek aan privacy in de werkomgeving.

Verwerende partij was zich bewust van het feit dat de aanvraag aanleiding zou geven tot aanzienlijke privacy hinder, en heeft daarom als voorwaarde opgelegd dat het terras van

appartement 24 moet worden voorzien van een ondoorzichtig zichtschermb. Verzoekende partijen hadden reeds in hun administratief beroepschrift aangegeven dat deze voorwaarde te vaag en onduidelijk is om tegemoet te komen aan de privacy hinder die verzoekende partijen zullen ondergaan. Er worden in de bestreden beslissing immers nergens voorwaarden opgelegd met betrekking afmetingen van dit zichtschermb. De bestreden beslissing treedt de bezwaren van verzoekende partijen dus niet tegemoet. De privacy hinder in hoofde van verzoekende partijen zal hoe dan ook aanhouden.

De aanvraag maakt daarnaast ook gebruik van verschillende vooruit- en achteruitspringende volumes. Hierdoor overschrijden bepaalde terrassen de rooilijn, en komen zij dichterbij de bestaande woningen te liggen. Door het gebruik van ramen die de volledige gevellengte innemen zullen de bewoners van de appartementen een rechtstreeks inkijk hebben in de leefruimtes van de thans reeds bestaande woningen.

*De privacy hinder en schaduwhinder die verzoekende partijen zullen ondergaan, is niet denkbeeldig. Dit blijkt duidelijk uit de verschillende bezwaarschriften die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Uit deze bezwaarschriften blijkt keer op keer dat de aanvraag niet inpasbaar is in de omgeving en aanleiding zal geven tot schaduw en privacy hinder.*

*De stad Dendermonde is zich steeds bewust geweest van het feit dat onderhavige aanvraag niet inpasbaar is in het beperkte binnengebied. Dit blijkt duidelijk uit de voorbesprekingen van de stad Dendermonde met de aanvrager. Daar werd aangegeven dat het project dat voorziet in drie volwaardige bouwlagen, niet inpasbaar is. Thans wordt evenwel een vergunning verleend voor het bouwen van een appartement met drie bouwlagen (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).*

*De schorsing van de beslissing is des te meer aangewezen nu de woningen in de Palingbotterstraat nr. 3 en 5 tot het onroerend erfgoed behoren. De oprichting van een moderne meergezinswoning in witte gevelbepleistering en vooruit- en achteruitspringende vlakken, staat haaks op het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden. Dit klemt des te meer nu verwerende partij heeft nagelaten om een beoordeling te maken van de impact op de erfgoedwaarden (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden., blz. 18**).*

Eerste en derde verzoekende partij zullen bovendien de waarde van hun panden in de Palingbotterstraat nr. 3 en 5 aanzienlijk zien verminderen. De moderne megalomane meergezinswoning staat immers in schril contrast met de beschermde erfgoedwaarden van de omliggende bestaande gebouwen. Verzoekende partijen leiden een bijzonder financieel nadeel door het vergunnen van het project.

*Ook de waarde van de woning van tweede verzoekende partij zal aanzienlijk verminderen. Aan de overzijde van de straat wordt immers een enorm appartementsgebouw ingeplant, dat in complete wanverhouding staat met de bestaande omgeving. Verzoekende partijen hebben tot staving hiervan verschillende volumestudies laten opmaken (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Uit deze volumestudies blijkt zeer duidelijk dat het gebouw te grootschalig is en niet inpasbaar is in de omgeving. (afbeelding)*

...

Op bovenstaande schets wordt aan de rechterzijde het op te richten appartementsgebouw weergegeven. Aan de linkerzijde van de straat bevindt zich de woning van tweede verzoekende partij. Het spreekt voor zich dat het grootschalig appartementsgebouw aanleiding zal geven tot de hierboven beschreven vormen van hinder.

Verzoekende partijen kunnen in de gegeven omstandigheden het resultaat van de procedure ten gronde niet afwachten.

Gelet op de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure is het risico reëel dat op het ogenblik van de vernietiging van de bestreden beslissing de werken al zijn beëindigd, terwijl verzoekers al zullen worden geconfronteerd met de nadelige gevolgen, inzonderheid de mobiliteitshinder, schending van de privacy, aantasting van de beschermde erfgoedwaarden,... Deze nadelen zullen op dat ogenblik, en alleszins niet binnen korte termijn, kunnen worden hersteld (zie RvVb 22 november 2016, nr. RvVb/S/1617/0340, Van Elzen).

*Verzoekende partijen hebben de raadsman van de vergunningaanvrager aangeschreven met het oog op het vernemen van de intenties van de aanvrager hangende de procedure bij Uw Raad (**stuk Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**). Op het moment van het inleiden van onderhavige procedure, mochten verzoekende partijen hier nog geen reactie op ontvangen. Verzoekende partijen kunnen uit dit stilzwijgen niet anders afleiden dan dat de aanvrager de intentie heeft om de vergunning zo snel als mogelijk uit te voeren hangende de procedure voor Uw Raad en zien zich dus ook genoodzaakt om de schorsing van de bestreden beslissing te vorderen. Het relevante deel van de werken, nl. de sloop van de bestaande bebouwing m.i.v. de parking en de ruwbouw (wat zal leiden tot wegname van het zonlicht en de aantasting van de bestaande erfgoedwaarden) zal binnen de normaal te verwachten doorlooptijd van het beroep kunnen worden uitgevoerd (18 tot 24 maanden). De hierboven beschreven nadelen zullen zich dus realiseren hangende de procedure.*

*Volgens Uw Raad is er sprake van hoogdringendheid wanneer verzoekers tijden de vernietigingsprocedure worden geconfronteerd met bouwwerken die hen reeds confronteren met de ingeroepen nadelige gevolgen, welke naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden herstel (RvVb 22 november 2016, nr. RvVb/S/1617/0339, Vandormael e.a.). In voormeld arrest van 22 november 2016 oordeelde Uw Raad dat, hoewel niet onmogelijk, het voor **verzoekende partijen als particulieren geenszins evident is om na de gebeurlijke vernietiging van een bestreden beslissing**, mede gelet op de omvang van een bouwproject, **enig dienstig herstel te bekomen**.*

In dat verband merken verzoekende partijen op dat de doelmatigheid van een vernietigingsprocedure afhangt van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de snelheid van uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben noch het een, noch het ander in de hand. Van verzoekende partijen kan en mag dan ook geen onredelijke bewijslast worden gevraagd om de hoogdringendheid aan te tonen (RvVb 22 januari 2019, nr. RvVb/S/1819/0507, leidend ambtenaar van het agentschap wegen en verkeer).

..."

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.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van 24 appartementen en een handelsruimte na de afbraak van een bestaand winkelgebouw en garageboxen. Het nieuwe gebouw wordt opgericht op een hoekperceel. Het gebouw telt drie bouwlagen onder een plat dak met een kroonlijsthoogte van 9,50 meter. Op het gelijkvloers bedraagt de bouwdiepte 18 meter (inclusief terraszone). Op de eerste en tweede verdieping bedraagt de bouwdiepte 12 meter. De gevels van het gebouw bevatten verschillende terrassen en uitsprongen.

De verzoekende partijen hebben gekozen om beroep te doen op de procedure bij hoogdringendheid. Het komt derhalve aan hen toe om aan te tonen, minstens aannemelijk te maken, dat, in het licht van de gegevens van de zaak, het wenselijk is om een uitspraak te bekomen bij hoogdringendheid. De verzoekende partijen kunnen zich daarbij niet beperken tot niet-concrete en algemene beschouwingen. Het volstaat alleszins niet om een beschrijving te geven van het aangevraagde waaruit wel kan blijken dat de ruimtelijke ordening ter plaatse wijzigt, maar op zich geen inschatting mogelijk maakt van persoonlijke nadelige gevolgen die dermate zwaarwichtig zijn dat er bij hoogdringendheid een uitspraak moet gedaan worden.

Vooreerst kan het betoog dat het over een “*enorm appartementsgebouw vlakbij de woningen van verzoekende partijen*” zou gaan op zich niet overtuigen, temeer het aangevraagde, zoals blijkt uit de hiervoor gegeven beschrijving, niet als ongewoon kan beschouwd worden in de stedelijke omgeving.

3.

De verzoekende partijen houden voor dat het vergunde appartementsgebouw aanleiding geeft tot een belemmering van het uitzicht, een verminderde (zon)lichtinval, een aantasting van de privacy en mobiliteitshinder. De verzoekende partijen maken daarmee wel duidelijk welke nadelige gevolgen ze volgens hen zullen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zonder echter te overtuigen dat deze nadelen de schorsing van de bestreden beslissing verantwoorden.

3.1

In de mate dat de verzoekende partijen een mobiliteitsprobleem zien door het aangevraagde blijven ze bij enkele algemene beweringen die ze niet concreet maken of onderbouwen. Ze voeren enkel aan dat de verkeersdruk “*de laatste jaren aanzienlijk (is) toegenomen*”, dat de aanvraag zal leiden tot aanzienlijke verkeershinder en verkeersonveiligheid voor de verzoekende partijen en schoolgaande kinderen. Het blijft evenwel bij beweringen. De verzoekende partijen slagen er niet in op een concrete manier aannemelijk te maken dat er thans ter plaatse reeds verkeersproblemen zouden zijn en het aangevraagde project dat op ernstige wijze nog zal benadelen. Er kan bovendien niet naast gekeken worden dat het aangevraagde ook tot gevolg heeft dat de bestaande

supermarkt door het aangevraagde zal verdwijnen. Bovendien maken verzoekende partijen helemaal niet aannemelijk dat, gelet op het aantal voorziene parkeerplaatsen bij het aangevraagde, en de beperkte oppervlakte van de handelsruimte (44,3 m²) ze als omwonenden zullen worden geconfronteerd met een dermate hoge parkeerproblematiek, dat de schorsing van de bestreden beslissing zich opdringt. Bovendien woont enkel de tweede verzoekende partij in de straat van het aangevraagde, die blijkbaar over parkeergelegenheid beschikt op haar eigen terrein.

3.2

De verzoekende partijen situeren het aangevraagde project ten aanzien van hun woningen aan de hand van een digitale simulatie. Samen met de verwerende partij moet evenwel worden vastgesteld dat de simulatie niet verduidelijkt welk zicht de verzoekende partijen hebben op het bouwperceel. De eerste en derde verzoekende partijen voegen geen enkele foto toe die het “*open uitzicht*” vanuit de woningen/werkplaats of tuin verduidelijkt. De tweede verzoekende partij doet dat wel, maar toont niet aan dat de zichthinder door de oprichting van het gebouw aan de overzijde van de straat dermate zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging niet kan worden afgewacht. Overigens, zoals blijkt uit de voorgelegde foto's, lijkt de woning van de tweede verzoekende partij, die op enige afstand van de rooilijn is ingeplant, weinig zicht te nemen op de straatzijde.

De omvang van de aangevoerde nadelige gevolgen moet bovendien gerelativeerd worden. De tweede verzoekende partij stelt dat de meergezinswoning ‘veel dichter’ bij haar woning wordt ingeplant dan de bestaande bebouwing. Uit de vergunde bouwplannen blijkt echter dat de op te richten meergezinswoning, op de uitsprongen van 60 cm na, grotendeels een bouwlijn hanteert die gelijkaardig is aan de bouwlijn van het bestaande winkelgebouw. De eerste en derde verzoekende partij stellen dat het appartementsgebouw ‘vlakbij’ de perceelsgrens wordt opgericht, terwijl, hetgeen ze zelf erkennen, de achtergevel van het aangevraagde op een afstand van 7 meter van de achterste perceelsgrens wordt voorzien.

3.3

De verzoekende partijen beroepen zich nog op een verlies van privacy. De verzoekende partijen leggen echter geen enkel gegeven voor dat een inschatting mogelijk maakt van de mogelijke inkijk in hun woning/kantoor en tuin. Ze stellen dat vanuit de terrassen van de appartementen 1, 2, 3, 4, 7, 8, 18 en 23 een rechtstreekse inkijk mogelijk zou zijn in “*de tuinen in de Palingbotterstraat*”, waaruit echter niet afdoende blijkt dat ze inkijk dienen te vrezen in hun eigen tuin. Uit de vergunde plannen blijkt overigens dat de appartementen 1 tot en met 8 zich op de gelijkvloerse verdieping situeren, dat de terrassen van de appartementen 1, 2, 3, 4 en 18 zich minstens op een afstand van 18 meter tot de perceelsgrenzen bevinden en dat de appartementen 7 en 23 niet georiënteerd zijn in de richting de achterliggende woningen, en al zeker niet in de richting van de percelen van de eerste en derde verzoekende partij. In de mate dat verwezen wordt naar inkijk door het terras bij appartement 24, moet vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing als voorwaarde wordt opgelegd dat het moet afgesloten worden door een ondoorzichtig zichtschermb. De verzoekende partijen houden wel voor dat de voorwaarde vaag en onduidelijk is, doch er kan niet ingezien worden hoe dit de behandeling van de zaak bij hoogdringendheid zou kunnen verantwoorden.

De verzoekende partijen overtuigen ook niet dat er redenen zijn om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen omwille van mogelijke inkijk vanuit de verschillende ramen in de achtergevel en een vermindering van lichtinval. Bovendien blijven de verzoekende partijen bij beweringen die niet aannemelijk gemaakt worden, mede in acht genomen de afstand van de appartementen ten aanzien van de achterliggende woningen, de oriëntering van het gebouw en de bestaande tuinafsluitingen. Het betoog van de verzoekende partijen kan niet doen besluiten dat de aangevoerde nadelige gevolgen, binnen een stedelijke omgeving, dermate zijn dat een procedure bij hoogdringendheid verantwoord is. Die vaststelling geldt nog meer aangezien de achtergevel ter

hoogte van de percelen van de eerste en de derde verzoekende partij volgens de bestreden beslissing afgewerkt moet worden met een gevelsteen en 'beperkte ramen'.

Ten slotte wordt nog gewezen op de erfgoedwaarde van de woningen van de eerste en derde verzoekende partijen en de minderwaarde van de woningen van de verzoekende partijen die het gevolg zou zijn van de bestreden beslissing. De woningen van de eerste en derde verzoekende partij zijn echter niet gelegen in de straat van het aangevraagd project, dat overigens ook op een redelijke afstand wordt ingeplant van de achterste perceelsgrens van deze verzoekende partijen. Evenmin kan de voorgehouden minderwaarde doen overtuigen om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen.

4.

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 het vorige onderdeel werd vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantoonde, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
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 17 september 2019 door de vierde kamer.

De griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Jonathan VERSLUYS

Nathalie DE CLERCQ