

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 6 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0025  
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0421/SA

Verzoekende partijen	1. de heer <b>Jean-Pierre VAN DE VELDE</b> 2. mevrouw <b>Christiane DE MEIJER</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jurgen VERVAECK met woonplaatskeuze op het kantoor te 2860 Sint-Katelijne-Waver, Stationsstraat 125
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomende partij	de bvba <b>RO-CONSTRUCT</b>  vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 11 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem van 24 augustus 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij en twee andere aanvragers een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 4 woningen op de percelen gelegen te Bornem, Leopoldstraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummers 436K en 436P.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 13 juli 2016 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 augustus 2016.

Advocaat Jurgen VERVAECK voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Koen VAN DE SIJPE loco advocaten Wim DE CUYPER en Roy VANDER CRUYSSSEN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

Op 13 juli 2015 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de woning op de betrokken percelen.

De tussenkomende partij en twee andere aanvragers dienen op 21 mei 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het oprichten van een pand met 4 woningen – gesloten bebouwing” op de percelen gelegen te Bornem, Leopoldstraat 33.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 mei 2015 tot en met 29 juni 2016, dienen de verzoekende partijen twee bezwaarschriften in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 augustus 2015 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en de andere aanvragers. Het college beslist:

“ ...

*Openbaar onderzoek*

*De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen.*

...

*Bezwaren:*

*Door hoger te bouwen komt er schaduw op de zonnepanelen op achterste dakvlak.*

*Ontbreken bestaande toestand muur op linker perceelsgrens. Vragen om arduinen dekstenen te behouden of afspraak te maken in onderling overleg.*

*Vrees dat platte daken gaan ingenomen worden en gaan gebruikt worden als terrassen.*

Vrezen voor tijdelijke vervuilde lucht/slechte lucht kwaliteit. Graag communicatie wat betreft het verloop van de werken.

Werking straatriolering door extra nieuwe aansluitingen. In het verleden zorgde extra toevoer van afvalwater voor opstoppen in het rioleringsnet.

Vragen wat nieuwe vloer-terreinindex zal zijn. Woongelegenheden worden verdubbeld. Draagkracht bouwterrein wordt ruimschoots overschreden. Het maximaal verdubbelen van het aantal woningen is meer aangewezen gezien de reeds kleinschalige dichtbebouwde omgeving.

Leefbaarheid van de buurt ten gevolge extra bijkomend verkeer voor de 4 woningen. Gevolgen inname openbaar domein ook doordat er in de garages/carports vuilbakken bv kunnen voorzien worden waardoor auto's een deel van het voetpad moeten innemen.

Standpunt:

De nieuwe woningen worden opgericht ten noorden van de woning waarop de zonnepanelen liggen, hierdoor zal de schaduw door de nieuwbouw minimaal zijn.

Volgens plannen worde nieuwe scheidingsmuur voorzien, de nodige afspraken met de buur zijn hierover te maken.

De platte daken kunnen niet als terras gebruikt.

De nodige communicatie met de burens voeren omtrent de planning en het verloop van de werken.

Volgens onderzoek van Aquafin na eerder melding van mogelijke rioleringsproblemen zijn er geen tekortkomingen vastgesteld.

Totale oppervlakte (volgens statistisch formulier) 583,85 m<sup>2</sup>

Totale perceelsoppervlakte is 483 m<sup>2</sup>

Vloerterreinindex is 1,208.

Aangezien het bouwproject gelegen is in de dichtbebouwde omgeving, dorpskern is dit aanvaardbaar. Pas in de visie van kernversterking.

Elke woning heeft een garage.

De goede ruimtelijke ordening wordt niet in gevaar gebracht, onder andere door aanwezigheid van andere vergelijkbare projecten met ongeveer dezelfde afmetingen in de nabije omgeving.

Controle betreffende parkeren op voetpad valt onder de bevoegdheid van de politie.

...

Toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, andere regelgeving en regels rond ontbossing.

De plaats waar de werken voorzien zijn ligt volgens het van kracht zijnde gewestplan Mechelen met koninklijk besluit van 05-08-1976 in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

...

De plaats waar de werken voorzien worden is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

Het blijft dus de bevoegdheid van de overheid om de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gewestplan zoals hierboven omschreven.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Het betreft een eigendom bebouwd met een eengezinswoning.

*De bouwplaats is gelegen langs de Victor De Witstraat(HIN) in het zuidelijk gedeelte van de dorpskern van Hingene met in de omgeving andere woningen met een verscheidenheid aan vormen en typologieën.*

*De aanvraag omvat: bouwen van 4 woningen.*

*Het betreft: bouwen van 4 woningen*

*woning A: woning op 3 niveaus met garage, Woning B: bel-etage met carport op het gelijkvloers 3 niveaus, Woning C: hoekwoning leefruimten op 1e verdieping met groot terras carport op gelijkvloers 3 niveaus, Woning D: bel-etage type met garage op gelijkvloers 3niveaus.*

*...*

*Door de reeds bestaande bebouwingen en de reeds aanwezige infrastructuur, is de ordening van het gebied bekend. Door de configuratie en de reeds aanwezige bebouwing op de omliggende percelen, brengt de voorgestelde aanvraag, bouwen van 4 woningen, de goede ordening van het gebied niet in het gedrang. De privacy van derden wordt niet in gevaar gebracht.*

*Toetsing aan decretale beoordelingselementen*

*art. 4.3.5. uitgeruste weg/art. 4.3.8 rooilijn en reservatiestrook*

*De aanvraag is gelegen aan de volledig uitgeruste gemeenteweg Victor De Witstraat(HIN), (buurtweg nr.10, Hingene).*

*Volgens kadasterplan is een deel van het perceel gelegen voor de rooilijn.*

*Gratis grondafstand artikel 4.2.20 VCRO*

*...*

*Lasten kunnen ook inhouden dat, wanneer de werken zijn begonnen, aan de overheid gratis, vrij en onbelast de eigendom wordt overgedragen van de in de vergunningsaanvraag vermelde openbare wegen, groene of verharde ruimten, openbare gebouwen, nutsvoorzieningen, of de gronden waarop die worden of zullen worden aangelegd.*

*Het gedeelte dat gelegen is voor de rooilijn is gratis af te staan aan de gemeente.*

*...*

*De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:*

*...*

- het advies van Eandis van 15-07-2015 na te leven*
  - het advies van Telenet NV Coax Build Support van 11-06-2015 na te leven.*
  - het gedeelte dat gelegen is voor de rooilijn is gratis af te staan aan de gemeente.*
- ..."*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 december 2015 om een uitspraak over dit beroep te verdagen. Hij adviseert:

*"*

*..."*

## **2. ONDERWERP**

*De aanvraag betreft het bouwen van 4 eengezinswoningen in gesloten bebouwing.*

*Er worden twee woningen voorzien met een inpandige garage, waarvan de leefruimtes zijn voorzien over de drie niveaus en twee woningen van het bel-etage type met een carport, binnen het volume van de woning.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 6m en de nokhoogte is 10,5m. De bouwdiepte verschilt tussen de 6,45m, 9,75m en 17m langs de oostelijke zijde en is 9m langs de noordelijke zijde van het perceel.*

*Alle woningen beschikken over een eigen tuin en/of terras.*

*Het perceel is gelegen aan de Victor de Witstraat te Hingene, een deelgemeente van Bornem.*

**Historiek:**

*03.11.1999: stedenbouwkundige vergunning voor het heropmetsen van de muren van de garage.*

*2013: opname vergunningenregister, vergund beschouwd.*

*13.07.2015: stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning en aanhorigheden.*

**3. KNELPUNTEN**

...

**PSA, verdaagd omwille van verduidelijking ligging buurtweg door landmeter**

- *gedeelte perceel gelegen voor de rooilijn van bestaande buurtweg nummer 10 te Hingene = aanvraag is strijdig met "direct werkende normen"*
- *4 woningen op relatief klein perceel, maar qua schaal en ruimtegebruik inpassend in omgeving + bouwdichtheid voorkomend in bouwblok + woningen kwalitatief ingericht + eigen buitenruimte (terras en/of tuin)*
- *hinder zonnepanelen gebuur beperkt: panden ten noorden gelegen*
- *scheimuur voorzien op linker perceelgrens: te maken met technische uitvoering + werken uit te voeren volgens 'regels van de kunst'*
- *plat dak keuken linker woning niet te gebruiken als dakterras om rechtstreekse inkijk tuin beroeper te vermijden = voorwaarde vergunning*

...

**8. LEGALITEIT: voorlopig niet OK**

**Planologische situering:**

- *Gewestplan Mechelen (goedgekeurd bij KB van 5 augustus 1976): CHE-gebied*
- *Verordeningen: Toegankelijkheid, Stedenbouwkundige verordening 'inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen en realisatie van berguimten', Stedenbouwkundige verordening 'overwelden, inbuizen of beschoeien van baangrachten', Stedenbouwkundige verordening 'Hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen', Stedenbouwkundige verordening 'Beplantingen', Hemelwater*

**Overeenstemming**

- *Gewestplan: wel*
- *Verordeningen: wel*
- *Vlaamse codex: niet*
- *Uitvoeringsbesluiten: niet*
- *Sectorwetgeving: niet*
- *Watertoets: wel*

**Toelichting:**

***Een gedeelte van het perceel is gelegen voor de rooilijn van de nog bestaande buurtweg nummer 10 te Hingene.***

*De wet op buurtwegen d.d. 10 april 1841 stelt het volgende:*

...

*Een vergunning kan enkel rechtsgeldig worden verleend mits de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet op de buurtwegen, wordt gevolgd voor de wijziging (of afschaffing) van de buurtweg.*

*De gemeente heeft enkel een last opgelegd betreffende de gratis grondafstand van het gedeelte van het perceel dat gelegen is voor de rooilijn.*

*Artikel 4.3.3 van de VCRO stelt:*

...

*Er is vastgesteld dat de voorliggende aanvraag de afschaffing of minstens de wijziging van de buurtweg impliceert, zonder dat de procedure voor afschaffing of wijziging van deze buurtweg, zoals bepaald in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, werd gevolgd. De aanvraag is strijdig met "direct werkende normen".*

## **9. GOEDE RO: voorwaardelijk OK**

...

### **omgeving**

- *eengezins- en meergezinswoningen: gesloten, gekoppelde en open bebouwing, 1 tot 2 bouwlagen + verschillende dakvormen*
- *linker aanpalend pand: eengezinswoning, 2 bouwlagen + zadel dak*
- *rechter aanpalend perceel: onbebouwd.*

### **functioneel inpasbaar -> eengezinswoningen in woongebied**

#### **beperkte impact mobiliteit**

- *elke woning heeft een eigen carport of garage*

#### **inplanting 4 woningen OK**

- *qua schaal en ruimtegebruik inpassen in omgeving*
- *bouwdichtheid voorkomend in bouwblok*
- *woningen kwalitatief ingericht + eigen buitenruimte (terras en/of tuin)*

#### **materiaalgebruik inpasbaar in straatbeeld**

- *kleurnuances veelvuldig gebruikt*
- *houtbekleding als accentmateriaal voorkomend*

#### **kroonlijsthoogte aanvaardbaar**

- *hoger dan linker aanpalende woning, kroonlijsthoogte 6m veel voorkomend, mogelijkheid om tot deze hoogte te voorzien reeds aanwezig*
- *hinder zonnepanelen gebuur beperkt: panden ten noorden gelegen + verbouwingswerken aanvrager niet hypothekeren*

#### **scheimuur voorzien op linker perceelsgrens**

- *volgens beroeper is plan onduidelijk over afwerking, hoogte en aansluiting bestaande tuinafscheiding*
- *geen bouwtechnisch argument, werken uit te voeren volgens 'regels van de kunst', niet van stedenbouwkundige aard*

**plat dak keuken linker woning niet te gebruiken als dakterras = voorwaarde vergunning**

- rechtstreekse inkijk tuin beroeper te vermijden

...

Na de hoorzitting van 10 december 2015 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag van 7 januari 2016 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

**De aanvrager heeft op 3 december 2015 een bijkomende nota ingediend bij de deputatie, deze luidt als volgt:**

*“De rooilijnen van de Victor de Witstraat werden op ons opmetingsplan d.d. 20 november 2015 afgebeeld. Er bestaat, volgens de info verstrekt door de bouwdienst van de gemeente Bornem, geen rooilijnplan van deze straat, ook niet van het weggedeelte liggende voor de woningen 1, 10, 9, 8 en 12.*

*Nochtans moeten er verleggingen, afschaffingen, transacties, enz. zijn uitgevoerd om de huidige beddingen te kunnen verantwoorden. Er kunnen daarvoor echter geen documenten worden voorgelegd.*

*De toestand afgebeeld in de atlas der buurtwegen kan onmogelijk nog verantwoord/afgedwongen worden want dan zouden er tal van woningen totaal verkeerd zijn gebouwd. Wij gaan er dan ook vanuit dat de huidige voorgevels en randen voortuinen aan de overzijden moeten weerhouden worden als rooilijn.*

*De afbeelding van de feitelijke rooilijn op ons plan kan dan ook aanvaard worden. Mede omdat bij heraanleg van de straat telkens de voorgevel en voortuinmuurtjes werden gerespecteerd.”*

*In de bijhorende mail stelt landmeter ... dat de rooilijn afwijkt van deze van de atlas der buurtwegen:*

*“Hopelijk kan je met dit plan de toestand van de rooilijnen aantonen. Ook al wijkt deze af van de atlas der buurtwegen – deze dateert wel van 1841 ...”*

**De bijkomende nota toont niet aan dat de buurtweg nr. 10 is afgeschaft, maar net dat de feitelijke rooilijn afwijkt van de rooilijn uit de Atlas der buurtwegen.**

...

*Zoals hierboven zichtbaar is, is enkel buurtweg nr. 1 afgeschaft en/of aangepast. Buurtweg nr. 10 (waaraan het perceel is gelegen) blijft ongewijzigd.*

**De wetgeving buurtwegen voorziet duidelijke procedures voor de wijziging van rooilijnen. Het tracé van de buurtweg kan hiermee aangepast worden.**

*De wet op de buurtwegen d.d. 10 april 1841 stelt het volgende:*

...

**Een vergunning kan enkel rechtsgeldig worden verleend mits de procedure zoals voorzien in artikel 27 en 28 van de wet op de buurtwegen, wordt gevolgd voor de wijziging (of afschaffing) van de buurtweg.**

*De gemeente heeft enkel een last opgelegd betreffende de gratis grondafstand van het gedeelte van het perceel dat is gelegen voor de rooilijn.*

*Er wordt echter over de rooilijn heen gebouwd wat verboden is volgens de VCRO.*

...

*Er is vastgesteld dat de voorliggende aanvraag de afschaffing of minstens de wijziging van de buurtweg impliceert, zonder dat de procedure voor afschaffing of minstens de wijziging van deze buurtweg, zoals bepaald in de wet van 10 april 1841 op de buurtwegen, werd gevolgd. De aanvraag is strijdig met "direct werkende normen"*

..."

De verwerende partij verklaart het beroep op 14 januari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

### **3. OMSCHRIJVING EN HISTORIEK VAN DE AANVRAAG**

*De aanvraag betreft het bouwen van 4 eengezinswoningen in gesloten bebouwing.*

*Er worden twee woningen voorzien met een inpandige garage, waarvan de leefruimtes zijn voorzien over de drie niveaus en twee woningen van het bel-etage type met een carport, binnen het volume van de woning.*

*De kroonlijsthoogte bedraagt 6m en de nokhoogte is 10,5m. De bouwdiepte verschilt tussen de 6,45m, 9,75m en 17m langs de oostelijke zijde en is 9m langs de noordelijke zijde van het perceel.*

*Alle woningen beschikken over een eigen tuin en/of terras.*

*Het perceel is gelegen aan de Victor de Witstraat te Hingene, een deelgemeente van Bornem.*

#### **Historiek:**

*13.07.2015: stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een woning en aanhorigheden.*

*03.11.1999: stedenbouwkundige vergunning voor het heropmetsen van de muren van de garage.*

*2013: opname vergunningenregister, vergund beschouwd.*

...

### **9. BEOORDELING**

...

***De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan***

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (goedgekeurd d bij KB van 5 augustus 1976) situeert de aanvraag zich in CHE-gebied.*

...

***Het perceel is gelegen aan buurtweg nummer 10 te Hingene.***

***De aanvraag doorstaat de watertoets.***

...

***De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.***

...

*De omgeving laat zich kenmerken met eengezins- en meergezinswoningen in gesloten, gekoppelde en open bebouwing. De panden bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen.*



*Het linker aanpalende pand betreft een eengezinswoning, bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Het rechter aanpalende perceel is momenteel onbebouwd.*

***De aanvraag is functioneel inpasbaar***

*De voorliggende aanvraag betreft eengezinswoningen in woongebied.*

***De aanvraag zal een beperkte impact hebben op de mobiliteit***

*Elke woning beschikt over een garage of carport op eigen terrein.*

***Er worden vier woningen voorzien op een relatief klein perceel***

*Toch zijn deze woningen qua schaal en ruimtegebruik inpasbaar in de omgeving. Het bouwblok kenmerkt zich met soortgelijke woningen. Ondanks de hoge bouwdichtheid, is elke woning kwalitatief ingericht en voorzien van een buitenruimte (terras of tuin) van voldoende grootte.*

***Het materiaalgebruik met grijs en donkerbruin gevelmetselwerk is inpasbaar in het straatbeeld***

*Deze kleurnuances worden veelvuldig gebruikt bij panden in de straat. Ook het gebruik van houtbekleding als accentmateriaal komt voor in de omgeving.*

***De kroonlijsthoogte is hoger dan deze van de linker aanpalende woning***

*Er wordt tot tegen de wachtgevel van het linker aanpalende gebouwd. Dit gebouw heeft een lagere kroonlijst dat deze in de voorliggende aanvraag. Echter zijn kroonlijsthoogtes van 6m veel voorkomend in deze omgeving. Hierdoor bestond de mogelijkheid dat er bij de invulling van dit perceel zou worden gekozen voor een hogere kroonlijsthoogte. Het feit dat de beroeper zonnepanelen heeft op het dak, mag de nieuwbouwwerken van de aanvrager niet hypothekeren. Daarnaast is de nieuwbouw ten noorden gelegen van de woning van de beroeper waardoor de schaduwhinder minimaal zal zijn.*

***Er wordt een scheimuur voorzien op de linker perceelgrens***

*De beroeper haalt aan dat de plannen onduidelijk zijn over de afwerking en hoogte van deze scheimuur en over de aansluiting met de hoge tuinafsluiting. Dit is echter een bouwtechnisch argument. De werken dienen steeds te worden uitgevoerd onder toezicht van een architect en volgens de 'regels van de kunst'. De deputatie kan hierover geen standpunt innemen, vermits de technische uitvoering niet van stedenbouwkundige aard is.*

*Dit geldt tevens voor de aansluiting op de straatriolering. De aanvraag is in overeenstemming met de hemelwaterverordening en voorziet in een gescheiden riolering.*

*...*

*Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden opgenomen in het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Bornem d.d. 24.08.2015.*

*..."*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. 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.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

De bvba RO-CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 10 juni 2016 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 13 juli 2016 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

*“ ...*

*Naast de nietigverklaring van de bestreden beslissing, vorderen verzoekende partijen met toepassing van artikel 40 van het Decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuurscolleges de schorsing van de bestreden beslissing.*

*Het kan voor de verzoekende partij bij het aantonen van de hoogdringendheid volstaan aan te tonen dat de schorsing wordt gevorderd met het oog op het vermijden van onherroepelijke schadelijke gevolgen, zoals in deze onmiskenbaar het geval is.*

*Bij de uiteenzetting van het belang van verzoekende partijen werd hierboven reeds aangegeven dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing ernstige ongemakken zal veroorzaken voor verzoekende partijen.*

*Immers werd hierboven reeds aangetoond dat de woning van verzoekende partij gelegen is onmiddellijk naast het perceel waarop de vergunninghouders thans maar liefst 4 nieuwe eengezinswoningen wensen te gaan inplanten.*

...

Vast staat dat de voorziene oprichting van 4 eengezinswoningen in gesloten bebouwing op een qua omvang beperkt perceel, met een nokhoogte van maar liefst 10,5 meter bijzondere hinder zal veroorzaken voor verzoekende partijen.

Immers staat vast dat verzoekende partijen plots schaduw zullen ondervinden van de oprichting van dergelijke hoge constructies die — in weerwil van de beweringen in de bestreden beslissing — ongezien zijn in de onmiddellijke omgeving.

Een en ander klemmt in het bijzonder nu verzoekende partijen, zoals afdoende blijkt uit bovenstaande luchtfoto en onderstaande foto genomen vanuit de tuin van verzoekende partijen, op hun dak beschikken over diverse zonnepanelen.

...

Door de volstrekt onvoorzienbare inplanting van maar liefst vier woningen in gesloten bebouwing met een nokhoogte van 10,5 meter onmiddellijk naast de woning van verzoekende partijen, is het evident dat verzoekende partijen schaduw zullen ondervinden op hun perceel met een verminderd rendement van de zonnepanelen van verzoekende partijen tot gevolg.

De inplanting van dergelijke hoge constructies onmiddellijk naast het pand van verzoekende partijen was voor hen uiteraard volstrekt onvoorzienbaar.

Dergelijke hoogbouw is in de Victor De Witstraat nergens aanwezig.

In tegendeel is de voorgenomen bouwplaats gelegen binnen de historische kern van Hingene, deelgemeente van Bornem.

De Victor De Witstraat wordt gekenmerkt door een typische bebouwing met twee bouwlagen onder zadeldak met een beperkte hoogte, zoals blijkt uit bijgevoegd fotodossier dat een mooi beeld schetst van de omgeving, en uit onderstaande foto's van panden gelegen in de Victor De Witstraat.

...

Ook de naastgelegen Leopoldstraat waarop enkele van de voorgenomen woningen zullen worden georiënteerd kent nergens dergelijke hoge bebouwing.

...

Ook vrezen verzoekende partijen een verminderd gebruiksgemak, in het bijzonder een verminderde privacy.

Immers bestaat steeds de mogelijkheid dat het platte dak en de hoogte van de voorgenomen constructies een ongewenste inkijk in de tuin van verzoekende partijen zullen veroorzaken.

In het bijzonder vrezen verzoekende partijen dat het voorziene platte dak in de toekomst als dakterras zou gebruikt worden, hetgeen voor verzoekende partijen onaanvaardbaar is en hun privacy op volstrekt onredelijke wijze zou beknotten.

Thans genieten verzoekende partijen van een open uitzicht langs de zijkant van hun tuin zoals blijkt uit onderstaande foto.

...

Verzoekende partijen erkennen dat een bebouwing van (een deel van) de naast hun perceel gelegen terreinen steeds voorzienbaar is geweest.

Verzoekende partijen geven te kennen ook geen enkel bezwaar te hebben tegen een bebouwing als zodanig.

*Wel hebben verzoekende partijen een probleem met een dergelijke zware bebouwing zoals thans wordt vergund door de bestreden beslissing, waarbij zelfs een nokhoogte van 10,5 meter wordt nagestreefd.*

*Dit zal er al snel aanleiding toe geven dat verzoekende partijen een beklemmend gevoel in hun tuin zullen gaan ervaren nu zij door (relatieve) hoogbouw dreigen omringd te worden.*

*Het is evident dat wanneer de tuin van verzoekende partijen plots door dergelijke hoge woningen wordt omringd, elk gevoel van privacy zal verdwijnen.*

*Uw Raad zal dan ook dienen vast te stellen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een zwaarwichtig nadeel zal berokkenen aan verzoekende partijen, wiens belangen slechts gevrijwaard kunnen worden door een onmiddellijke schorsing.*

*Verzoekende partijen zullen immers een zeer ernstige visuele hinder ondervinden die het bestaande leef- en woonklimaat onherroepelijk ernstig zal aantasten.*

*Het is daarnaast evident dat de vermindering van het privacygevoel in de tuin van het pand verzoekende partijen aanleiding zal geven tot een waardevermindering van hun onroerend goed.*

*Naast deze voor de hand liggende hinderaspecten, hebben verzoekende partijen ook steeds gewezen op de manifeste mobiliteitshinder die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tot gevolg zou hebben.*

*Immers bestaan in de betrokken omgeving reeds geruime tijd ernstige parkeerproblemen.*

*Zoals blijkt uit onderstaande foto's beschikbaar via Google Streetview betreffen zowel de Victor De Witstraat als de Leopoldstraat zeer smalle straten dewelke nauwelijks parkeermogelijkheid bieden.*

*...*

*Het hoeft dan ook geenszins te verbazen dat zelfs via raadpleging van de Streetviewfunctie van Google reeds kan worden vastgesteld dat de parkeerovertredingen ter plaatse legio zijn:*

*...*

*Het gegeven dat de bestreden beslissing thans voorziet dat nog eens maar liefst 4 woningen worden bij gecreëerd op een relatief klein perceel, doet uiteraard vrezen dat de mobiliteitsproblemen in de buurt enkel maar zullen toenemen.*

*Als buurtbewoners en bewoners van het pand gelegen op het onmiddellijk naastgelegen perceel zijn verzoekende partijen uiteraard andermaal de eerste in de rij om van de mobiliteitshinder te mogen mee genieten die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing met zich zou meebrengen.*

*Verzoekende partijen vrezen tevens dat het typisch historische aanzicht van de dorpskern van Hingene zal verloederen door voorliggende aanvraag.*

*Het staat bovendien vast dat, eens de vier eengezinswoningen zouden zijn gerealiseerd, een afbraak hiervan onrealistisch is, ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd.*

*In het verleden oordeelde Uw Raad reeds dat het benaastigen van de afbraak van een gebouw, zeker een gebouw met een zekere omvang, voor een belanghebbende dermate moeilijk is dat het aangevoerde nadeel moeilijk te herstellen is. (...)*

*Dit is een vaststaand feit dat door Uw Raad niet zondermeer kan genegeerd worden bij de beoordeling van de hoogdringendheid.*

*Verzoekende partijen wensen daarenboven te wijzen op het schrijven dd. 28.02.2016 dat zij mochten ontvangen vanwege de vergunninghouders, waaruit duidelijk de intentie van de vergunninghouders kan worden afgeleid om de bestreden beslissing zo spoedig mogelijk uit te voeren. (...)*

*Aldus maken verzoekende partijen aan de hand van de houding van de vergunninghouder en het gegeven dat de uitvoering van de werken dreigt beëindigd te zijn op het ogenblik dat uitspraak zou worden gedaan in de vernietigingsprocedure, aannemelijk dat een onmiddellijke uitspraak wenselijk is. (...)*

*Vanuit deze optiek kan het resultaat van de vernietigingsprocedure — die minstens ca. 1 jaar duurt — niet worden afgewacht en beantwoordt het verzoek tot schorsing van verzoekende partijen aan de vereiste van hoogdringendheid.*

*Verzoekende partijen tonen dan ook aan dat, mochten zij moeten wachten op het resultaat van vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zouden worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen. (...)*

*De schorsing van de bestreden beslissing dringt zich dan ook op.  
...*

De verwerende partij voert geen verweer.

De tussenkomende partij stelt het volgende aangaande de voorgehouden hoogdringendheid:

*“...  
I.*

*Artikel 40 DBRC voorziet dat een bestreden vergunningsbeslissing kan worden geschorst bij wijze van voorlopige voorziening indien de vordering is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van één of meer ernstige middelen.*

*Het begrip "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" werd vervangen door het begrip hoogdringendheid. In de voorbereidende werken bij het DBRC (...) wordt verwezen naar de wijziging van de wetten op de Raad van State waar eveneens het begrip "moeilijk te herstellen ernstig nadeel" werd vervangen door de notie "hoogdringendheid".*

*De Raad van State stelt dat spoedeisendheid zal worden vastgesteld wanneer de verzoeker het resultaat van (de) procedure (ten gronde) niet kan afwachten om zijn beslissing te verkrijgen, op straffe zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen. ...*

*Echter stelt de memorie van toelichting van het DBRC dat ook rekening gehouden dient te worden met de belangen van de tussenkomende partij die door de schorsing zullen worden geschaad.*

*...*

*2.*

*Verzoekende partijen tonen evenwel niet aan dat er sprake is van hoogdringendheid.*

*Immers tonen zij niet aan op welke wijze zij onherroepelijke gevolgen zullen ondervinden.*

*Verzoekende partij verwijzen ter staving van de hoogdringendheid in eerste instantie naar hun uiteenzetting van de hinder bij de toelichting van hun belang (visuele hinder en mobiliteitshinder), welke zij herhalen. Echter dient te worden aangemerkt dat de notie 'rechtstreekse of onrechtstreeks hinder of nadelen' uit art. 4.8.1 I §1, 3° VCRO geenszins gelijk te stellen valt met 'onherroepelijke schadelijke gevolgen'.*

*Beide dienen te worden onderscheiden.*

*Het vormt bovendien vaste rechtspraak van uw Raad dat met betrekking tot percelen gelegen in woongebied, verzoekende partijen in alle redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan dergelijk gebied.*

*Naar het oordeel van uw Raad kan er pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een voor woningbouw bestemd gebied en de tolerantie van de verzoekende partij ten aanzien van dergelijke hinder mag worden verondersteld, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.*

*Uw Raad dient in onderhavig geval te oordelen dat verzoekende partijen niet, minstens niet op een voor de schorsing voldoende wijze, aantonen dat voormeld evenwicht wordt verbroken of verstoord.*

*3.*

*Verzoekende partijen zijn van oordeel dat zij 'plots schaduw zullen ondervinden' door de oprichting van de vergunde constructies.*

*Omtrent deze beweerde schaduwhinder tonen verzoekende partijen geenszins aan dat deze daadwerkelijk plaats zal vinden.*

*Dat verzoekende partijen er niet in slagen schaduwhinder aan te tonen, mag niet verbazen nu de vergunde constructie worden voorzien volledig ten noorden van de eigendom van verzoekende partijen.*

*In het bestreden besluit wordt hieromtrent terecht gesteld:*

*...*

*Voorgaande mag genoegzaam blijken uit onderstaande afbeelding:*

*...*

*Het valt dan ook niet in te zien op welke wijze de noordelijk ingeplante constructie enige onherroepelijke schade zou veroorzaken aan de zonnepanelen waarover verzoekende partijen beschikken.*

*Met betrekking tot beweerde schaduwhinder van een constructie, heeft Uw Raad reeds geoordeeld:*

*...*

*In onderhavig geval situeert de vergunde constructie zich zelfs volledig ten noorden van de eigendom van verzoekende partijen, waardoor de beweerde schaduwhinder niet ernstig kan worden volgehouden door verzoekende partijen.*

*Bovendien tonen verzoekende partijen nergens aan dat de betreffende hinder, quod certe non, **een onherroepelijk schadelijk** gevolg zou hebben. Rechtspraak van de Raad van State omtrent het spoedeisendheid-criterium stelt:*

...

*Het louter stellen dat een afbraak onrealistisch is indien de vergunning wordt vernietigd, volstaat hiertoe geenszins. Immers geven verzoekende partijen hiermee zelf aan dat de betreffende hinder, quod certe non, kan worden weggenomen door afbraak. Hiermee tonen verzoekende partijen zelf aan dat deze niet onherroepelijk is.*

*Zulks is eveneens het geval met de bewering dat de het uitvoeren van de werken tot oprichting korter zou zijn dan de behandelingstermijn van het beroep tot nietigverklaring. Dit kan geenszins aangewend worden ter staving van de hoogdringendheid, nu dit van toepassing is op de meeste vergunningsbeslissingen en bijgevolg iedere beslissing op grond hiervan potentieel geschorst kan worden. Zulks zou het onderscheid tussen een procedure tot schorsing en nietigverklaring zinledig maken.*

4.

*Voorts vrezen verzoekende partijen een verminderd gebruiksgemak en schending van de privacy.*

*Dit vormt louter een algemene veronderstelling van verzoekende partijen, nu zij stellen dat 'de platte daken' zullen worden ingericht als dakterrassen en voor inkijk zullen zorgen.*

*De vergunde constructies voorzien niet in een dakterras, waardoor dit louter een aspect van handhaving uitmaakt.*

*Dat verzoekende partijen bovendien over een 'open uitzicht' beschikken, valt geenszins af te leiden uit de in het verzoekschrift gevoegde afbeelding alwaar enkel bebouwing en een afsluiting in betonplaten zichtbaar is.*

*Daarenboven mag uit de plannen blijken dat de constructie aan de zijde van verzoekende partijen beperkt aantal raampartijen voorziet, die geenszins van aard zijn op het evenwicht tussen de percelen te verstoren, noch voor een ongeoorloofde inkijk zullen zorgen naar het perceel van verzoekende partijen toe.*

*Voor wat betreft de beweerde visuele hinder die verzoekende partijen zouden leiden door de vergunde constructies, komen zij niet verder dan een loutere stijlformule en geenszins beweerde hinder concreet duiden.*

*Tot slot dient te worden gewezen op de omstandigheid dat iedere woongelegenheden voorziet in parkeergelegenheid op het eigen perceel en fout parkeren in e Victor De Witstraat of Leopoldstraat een kwestie is van parkeerbeleid en handhaving door de gemeente Bornem.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van

een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De verzoekende partijen halen een aantal schadelijke gevolgen aan die zij beweren te zullen lijden bij de uitvoering van de bestreden beslissing.

2.1.

De verzoekende partijen stellen dat zij plots schaduw zullen ondervinden van de oprichting van constructies met een nokhoogte van 10,50 meter en dat deze schaduw zal zorgen voor een verminderd rendement voor de zonnepanelen op hun dak.

Uit de plannen van het dossier blijkt evenwel dat de nieuw te bouwen constructies zullen worden opgericht ten noorden van de woning van de verzoekende partijen. Dit wordt trouwens ook vastgesteld in het beroepen besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Bornem, in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en in de bestreden beslissing.

Gelet op deze vaststelling mist het betoog van de verzoekende partijen met betrekking tot het verminderde rendement op hun zonnepanelen overtuigingskracht.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat een verminderd rendement van de zonnepanelen op de woning van de verzoekende partijen, mocht hiervan al sprake zijn, een financieel nadeel betreft dat in principe herstelbaar is.

2.2.

Verder stellen de verzoekende partijen dat dergelijke hoogbouw niet aanwezig is in de Victor De Witstraat en in de Leopoldstraat. Ze wijzen op de typische bebouwing met twee bouwlagen onder zadeldak met een beperkte hoogte. Ze stellen eveneens te vrezen dat de typisch historische aanblik van de dorpskern van Hingene zal verloederen.

De Raad is van oordeel dat deze kritiek voornamelijk betrekking heeft op de wettigheid van de genomen beslissing. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing is een discussie over de grond van de zaak, en staat los van de vraag of er sprake is van hoogdringendheid.

2.3.

De verzoekende partijen werpen tevens op dat zij een verminderde privacy vrezen, nu steeds de mogelijkheid bestaat dat het plat dak en de hoogte van de voorgenomen constructies een ongewenste inkijk in hun tuin zullen veroorzaken. Ze vrezen in het bijzonder dat het voorziene plat dak in de toekomst als dakterras zal gebruikt worden. Ze wijzen er verder ook nog op dat zij nu van een open uitzicht van de zijkant van hun tuin genieten.

Wat deze ingeroepen nadelen betreft, stelt de Raad vast dat ze louter worden geponeerd, zonder enige verdere concretisering van waar er inkijk mogelijk is vanuit de achtergevel van de op te richten gebouwen. Daarenboven is de vrees van inkijk vanop het plat dak louter hypothetisch. De



goedgekeurde bouwplannen voorzien niet dat het plat dak ter hoogte van de perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partijen zal worden ingericht als een dakterras. Het plat dak van de gelijkvloerse verdieping zou enkel bereikbaar kunnen zijn via de badkamer of een slaapkamer op de eerste verdieping, en de goedgekeurde plannen voorzien hier enkel ramen op een hoogte van 1,40 m resp. 1 m, maar geen toegangsdeuren of schuifdeuren. Het is op grond van de thans vergunde plannen dus weinig waarschijnlijk dat het plat dak van de gelijkvloerse verdieping van de meest linkse woning gebruikt zal worden als een dakterras. Mocht de tussenkommende partij handelingen uitvoeren in strijd met de vergunning, dienen desgevallend de geëigende procedures gevolgd te worden en handhavingsmaatregelen te worden genomen. Dit behoort niet tot de bevoegdheid van de Raad.

Verder kan worden opgemerkt dat de verzoekende partijen zelf erkennen dat een bebouwing van de naast hun perceel gelegen terreinen steeds voorzienbaar is geweest, zij het dat zij enkel bezwaar hebben tegen dergelijke zware bebouwing. In een woongebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. De verzoekende partijen laten na concreet aan te tonen dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. Ze stellen louter te vrezen een “beklemmend gevoel” te zullen ondervinden en te vrezen voor een vermindering van privacy.

#### 2.4.

De verzoekende partijen stellen nog dat het evident is dat de vermindering van het privacygevoel in hun tuin aanleiding zal geven tot een waardevermindering van hun onroerend goed.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen enkel poneren een waardevermindering van hun woning te zullen ondervinden, zonder dit evenwel te concretiseren. Het betreft daarenboven een louter financieel nadeel dat in principe herstelbaar is na een gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing.

#### 2.5.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat er in de betrokken omgeving reeds geruime tijd ernstige parkeerproblemen bestaan, moet worden opgemerkt dat het niet de taak is van de verwerende partij om hiervoor in de bestreden beslissing een oplossing te bieden. Deze bestaande parkeerproblemen vinden uiteraard hun oorsprong niet in de thans bestreden beslissing.

De verzoekende partijen beperken zich verder tot de loutere bewering dat de mobiliteitsproblemen in de buurt “enkel maar zullen toenemen”, maar gaan daarbij klaarblijkelijk voorbij aan het feit dat bij elk van de vier nieuwbouwwoningen een eigen inpandige carport/garage wordt voorzien.

#### 2.6.

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

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij 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 Raad verworpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
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 6 september 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Hildegard PETTENS

Pieter Jan VERVOORT