

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 4 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0742  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0156/SA

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. mevrouw <b>Erna FRANCO</b></li><li>2. de heer <b>Lieven DEMAREZ</b></li></ol> <p>vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. de nv <b>EAST COAST INVEST</b> <p>vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15</p></li><li>2. het college van burgemeester en schepenen van de <b>stad ROESELARE</b> <p>vertegenwoordigd door advocaten Ludo OCKIER en Michaël DE MOL met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3</p></li></ol>

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het tweede tussenkommende partij van 2 mei 2016 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de sloop van een woning, het rooien van bomen en de bouw van drie meergezinswoningen met ondergrondse garages op de percelen gelegen te 8800 Roeselare (Beveren), Beversesteenweg 326, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 0969x5 en 0969y5.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.  
De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 januari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkommende partij met een beschikking van 27 januari 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 januari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkomende partij met een beschikking van 27 januari 2017 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van elk van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 21 februari 2017.

Advocaat Sofie RODTS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Frank VANDEN BERGHE voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de tweede 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

1.

De eerste tussenkomende partij dient op 21 december 2015 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning + rooien van bomen”* en het *“bouwen van drie meergezinswoningen met ondergrondse garage, domein ‘Beverhof’”* op de percelen gelegen te 8800 Roeselare (Beveren), Beversesteenweg 326, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie C, nummers 0969x5 en 0969y5.

De percelen liggen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Roeselare - Tielt’, vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979, in woongebied. Het algemeen plan van aanleg Roeselare (hierna APA Roeselare genoemd), goedgekeurd op 29 april 1991, situeert de percelen in een zone voor algemene woongebieden.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari tot en met 24 februari 2016, dient de eerste verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert als volgt voorwaardelijk gunstig:

*“ ...*

*Er werd gekozen voor 3 gebouwen, waarvan het grootste blok A zich evenwijdig met de Beversesteenweg situeert.*

*De gebouwen B en C zijn meer achteraan het perceel gelegen en hebben een beperktere grondoppervlakte en bijgevolg minder entiteiten.*

*Op gebied van inplanting werd geopteerd om de gebouwen zoveel mogelijk ten zuiden te plaatsen van het perceel, zodat de impact naar de omgeving beperkt is voor de blok B,*

*welke op zich het meest hinder kan veroorzaken, wordt deze op 14,69 m van de noordelijke grens opgericht, voor de blok C is dit gereduceerd tot 7,74 m, maar hier zal de impact zich concentreren op het eigen perceel.*

*Voor de gebouwen B en C werd gekozen om deze af te bouwen en minder ramen toe voorzien, dit ifv minder inkijk naar de aanpalende burelen.*

*Op heden is de groenzone opgebouwd uit opgeschoten coniferen en heel beperkt loofbomen.*

*Deze worden gerooid, eventueel kunnen een aantal bomen behouden blijven ifv de nieuwe inplanting van de gebouwen.*

*De bestaande liguster hagen, worden behouden en aangevuld tot bredere en hogere hagen langs de perceelgrenzen.*

*Dit is vooral belangrijk voor het behoud van privacy van zowel het project op zich als de privacy van de aanpalende percelen.*

*Verder wordt binnenin het project op zich middenzones ingericht, ontmoetingsplaatsen dit door middel van groenblijvende groenmassieven, massieven van bloeiende beplanting.*

*De centrale tuin zal eveneens fungeren als groene long gezien vanuit de verschillende woongelegenheden.*

*Uit de uitgebreide schaduwstudie blijkt dat de bijkomende impact van het project eerder beperkt zal zijn en geen abnormale afname zal veroorzaken.*

*...*

De tweede tussenkomende partij, zich aansluitend bij dit advies, verleent op 2 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij, onder meer omwille van de visuele impact, de inkijk, beschaduwning en lawaai- en mobiliteitshinder.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 1 september 2016 dit administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

*“ ...*

#### **4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen op een terrein met een oppervlakte van 5931 m<sup>2</sup>. In de omgeving komen woningen voor (eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen op kleine maar ook zeer grote percelen) alsook dienstverlening/handel (studiebureau, apotheek, gymclub, bandencentrale, drukkerij, kapsalon/zonbank, ...).*

*Achteraan paalt de aanvraag aan een sociale woonwijk. Meergezinswoningen komen in de onmiddellijke omgeving niet voor, zoals opgemerkt wordt in het beroepschrift.*

*Gezien de omvang van het perceel (meer dan een halve hectare) en de ligging langs een gemeenteweg binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare is een vorm van verdichting op deze plaats zeker niet uitgesloten. De typologie van een meergezinswoning komt nog niet voor*

in de omgeving maar er zijn wel omvangrijke eengezinswoningen zoals de plaats van de aanvraag en schuin aan de overzijde van de straat. Gezien de grote nood tot dicht bouwen in het stedelijk gebied is een inbreidingsproject op deze plaats zeker mogelijk. Qua typologie komt het niet overeen met de directe omgeving maar het terrein **leent zich wel voor een nieuwe typologie** zoals een meergezinswoning.

In de verweernota van aanvrager wordt aangegeven dat een verkaveling met eengezinswoningen op kleine percelen niet echt passend is in de omgeving en dat de villa-appartementen visueel-vormelijk passen in de omgeving. Een gebouw met een iets grotere grondoppervlakte is inpasbaar in deze omgeving ook gelet op het ruime perceel.

Voorliggende aanvraag voorziet niet in 1 maar in 3 gebouwen met in totaal 42 appartementen.

Daarnaast moet ook gekeken worden of het project qua omvang past in de omgeving. Het ontwerp voorziet 3 gebouwen van elk 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4e bouwlaag.

Dergelijke **hoogtes** komen niet voor in de omgeving. Op terreinprofiel CC (plan 13) is duidelijk te zien hoe groot het verschil is tussen het gabariet van blok A en de naastliggende bebouwing. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door 2 bouwlagen en een hellend dak. Hier wordt bovendien niet enkel een gebouw voorzien aan de straatzijde maar ook in de diepte.

Er wordt afstand bewaard naar de zijperceelsgrenzen toe maar er zijn ook terrassen voorzien tot op het niveau van het penthouse/de technische verdieping. Zowel blok A als blok C is rondom voorzien van terrassen op de technische verdieping. Ook blok B heeft aan 3 zijden terrassen tot op de technische verdieping. Dergelijke omvangrijke terrassen op grote hoogte zullen zeer storend overkomen voor de omgeving.

De gebouwen zijn veel te hoog ten opzichte van de omringende bebouwing. 2 van de 3 gebouwen zijn bovendien zeer diep ingeplant, ze liggen ter hoogte van de achtertuinen van de naastliggende percelen. Dergelijke hoge gebouwen geven aanleiding tot zeer veel inkijk bij de omliggende bebouwing. Naar de beroepers toe zijn er geen terrassen (die zijde van blok B is noordelijk georiënteerd). Naar de rechterburen en de achterburen toe zijn er wel terrassen voorzien en dit tot op ca. 8 m van de rechterzijperceelgrens (blok C) en op ca. 8 m van de achterste perceelsgrens (blok B). Dit is zeer dicht voor een gebouw dat 10 m hoog is met een inspringende verdieping tot een hoogte van 12,4 m. Het bouwvolume wordt afgebouwd voor de bovenste verdiepingen maar er worden **grote dakterrassen** voorzien die vaak even ver komen als de onderliggende bebouwing. Aangezien dergelijke terrassen intensief gebruikt zullen worden is de ruimtelijke impact voor de buurt te groot. Op de hoogste verdiepingen bevinden zich ook heel wat leefruimtes die gericht zijn naar de rechter- en achterburen. Naar de linkerburen zijn vooral slaapkamers gericht (behalve op de hoogste terugspringende bouwlaag). De omwonenden worden geconfronteerd met hoge gebouwen ter hoogte van hun achtertuinen.

Onder meer de achterliggende sociale woonwijk heeft woningen die zeer dicht komen bij de achterste perceelsgrens. De inkijk in de tuinen en mogelijk ook in de woningen is niet aanvaardbaar. Er worden wel bomen aangeplant maar deze zijn niet bladhoudend in de winter. Ook blijkt dat de sierappelbomen (malus) maar een totale hoogte van 6 m bereiken.

De gebouwen nemen zeer veel ruimte in. Daarnaast is er nog veel verhard in functie van parkeren, circulatie voor auto's en fietsen en terrassen. De combinatie van een grote terreinbezetting en een groot gabariet zorgt ervoor dat de draagkracht overschreden wordt.

Het project geeft aanleiding tot een te grote schaalbreuk met de omgeving.

*De gebouwen zijn mooi ontworpen maar doordat er 3 gebouwen op het perceel geplaatst worden, kunnen deze onvoldoende ingebed worden in de omgeving.*

*Doordat er een grote ondergrondse kelder voorzien wordt, is er enkel aan de uiterste randen van het terrein mogelijkheid tot het planten van bomen. Tussen de appartementsblokken worden gras, struiken en hagen voorzien. Aan de rechterzijperceelgrens worden maar 2 hoogstammige bomen voorzien. Aan de linkerzijperceelgrens worden er iets meer bomen voorzien. Doordat de inrit van de parking zich zeer dicht bij de perceelsgrens bevindt (op 2,5 m) is er ter hoogte van die inrit enkel een haag mogelijk.*

*De beroepers vrezen voor lawaaihinder doordat de inrit naar de ondergrondse garage zo dicht bij de perceelsscheiding gesitueerd is. De bovengrondse parking bevindt zich ook nabij de woning van de dichtst gelegen beroeper. Alle auto's passeren of parkeren dicht bij de perceelsgrens met beroeper. Dit kan toch ook wel hinderlijk zijn voor de buur. Volgens de verweernota van aanvrager wordt er een scherm van struiken voorzien dat mee het geluid zal bufferen zonder hierbij duidelijk aan te tonen dat de struiken wel degelijk als geluidsscherm zullen dienst doen. Om dienst te doen als geluidsscherm is de lengte en de hoogte van het scherm belangrijk. Het is niet aangetoond dat deze hoogte voldoende is.*

*Bij het dossier, bij het beroepschrift en bij de verweernota zijn schaduwstudies gevoegd. De beroepers zijn ten noorden van de aanvraag gelegen en zullen weinig hinder hebben van schaduw omdat de zon in het zuiden het hoogst staat en omwille van de tussenafstand van bijna 14 m. Dit wordt ook zo opgemerkt in het beroepschrift. Er wordt echter op gewezen dat de achterliggende burelen wel veel hinder zullen hebben door schaduw. De westenzon staat veel lager en zorgt in de herfst en lente voor schaduwvorming in de late namiddag in de tuinen van de achterliggende woningen. Deze tuinen zijn al niet groot. Er kan opgemerkt worden dat op vandaag veel bomen aanwezig zijn ter hoogte van de perceelsscheiding achteraan. Deze zorgen ook voor schaduwvorming. Maar met het nieuwe project moeten de achterburelen dan aankijken tegen een hoog gebouw (dat maar ten dele ingekleed is door groen), een groot stuk van het jaar in de schaduw zitten en dan ook nog eens hun privacy verliezen. De **hinder voor de achterburelen** is hier te groot.*

*Aan de straat worden 3 rechtstreeks toegankelijke parkeerplaatsen voorzien. Volgens de nota zijn deze voor bezoekers, leveringen, .... Het voorzien van deze parkeerplaatsen geeft aanleiding tot veel in- en uitrijmanoeuvres op de openbare weg. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede.*

*Al deze elementen doen concluderen dat de aanvraag niet past in de goede plaatselijke aanleg.  
...*

Er werd een hoorzitting gehouden op 6 september 2016.

De eerste tussenkomenende partij brengt op 9 september 2016 aangepaste plannen bij met een "nota" waarin zij deze als volgt toelicht:

" ...

- aanpassen/verkleinen terrassen gebouw A, B en C;
- verduidelijking ontoegankelijke groendaken A,B en C;
- groenschermen rond terrassen gebouw B en C;
- aanpassingen raam master-bedroom en douche penthouse gebouw C;
- aanpassen en verduidelijking bomenbestand ten opzichte van beroepers, achterburelen

- en rechterburen;
  - plaatsen geluidscherm op perceelsgrens met eerste beroepster;
  - schrappen 3 parkeerplaatsen vooraan en bijplaatsen boom en onderbeplanting.
- ...

De verzoekende partij antwoordt hierop met een “aanvullende nota” van 14 september 2016.

De verwerende partij verklaart het administratief beroep op 22 september 2016 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning “volgens aangepaste plannen”:

“ ...

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De aanvraag betreft het bouwen van 3 meergezinswoningen op een terrein met een oppervlakte van 5931m<sup>2</sup>. In de omgeving komen woningen voor (eengezinswoningen met 1 of 2 bouwlagen op kleine maar ook zeer grote percelen) alsook dienstverlening/handel (studiebureau, apotheek, gymclub, bandencentrale, drukkerij, kapsalon/zonbank, ...).*

*Achteraan paalt de aanvraag aan een sociale woonwijk. Meergezinswoningen komen in de onmiddellijke omgeving niet voor, zoals opgemerkt wordt in het beroepschrift.*

*Gezien de omvang van het perceel (meer dan een halve hectare) en de ligging langs een gemeenteweg binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare is een vorm van verdichting op deze plaats zeker niet uitgesloten. De typologie van een meergezinswoning komt nog niet voor in de onmiddellijke omgeving maar er zijn wel omvangrijke eengezinswoningen zoals de plaats van de aanvraag en schuin aan de overzijde van de straat. Gezien de grote nood tot dichter bouwen in het stedelijk gebied is een inbreidingsproject op deze plaats zeker mogelijk.*

*Qua typologie komt het niet overeen met de directe omgeving maar het terrein **leent zich wel voor een nieuwe typologie** zoals een meergezinswoning.*

*In de verweernota van aanvrager wordt aangegeven dat een verkaveling met eengezinswoningen op kleine percelen niet echt passend is in de omgeving en dat de villa-appartementen visueel-vormelijk passen in de omgeving. Gebouwen met een iets grotere grondoppervlakte zijn inpasbaar in deze omgeving ook gelet op het ruime perceel. Op de hoorzitting wordt nogmaals aangetoond dat er geen homogeniteit is in de omgeving. Er bevindt zich veel bedrijvigheid in de onmiddellijke omgeving op grotere percelen (bandencentrale, apotheek, studiebureau maar ook wonen) waardoor er een verschillende korrel is langsheen de straat.*

*Daarnaast moet ook gekeken worden of het project qua omvang past in de omgeving. Het ontwerp voorziet 3 gebouwen van elk 3 bouwlagen en een teruggetrokken 4<sup>e</sup> bouwlaag.*

*Dergelijke **hoogtes** komen niet voor in de onmiddellijke omgeving. De omgeving wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door 2 bouwlagen en een hellend dak. Hier wordt bovendien niet enkel een gebouw voorzien aan de straatzijde maar ook in de diepte.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar meent dat de gebouwen te hoog zijn ten opzichte van de omringende bebouwing. De deputatie treedt dit standpunt nit bij. Zoals de aanvrager ook aantoon op de hoorzitting bevinden er zich verschillende bouwhoogtes in de omgeving. De meergezinswoningen worden opgericht als villa-appartementen waardoor de hogere bouwhoogte niet als te dominant zal overkomen en het straatbeeld niet zal overheersen. Zoals*

reeds gesteld, kan de plaats van de aanvraag wel enige verdichting verdragen. De deputatie meent dat het voorzien van drie bouwlagen en een vierde teruggetrokken bouwlaag **aanvaardbaar is op deze plaats**. De Deputatie treedt de visie van de Stad bij dat op deze plaats die graad van intensere verdichting wenselijk en aanvaardbaar is. Bovendien zal het project (12,4m) niet hoger komen dan de bestaande toestand (13,30m, weliswaar hellend dak en afbouwend naar aanpalende buur). De afstand tot de perceelgrens is voldoende ruim en het project voldoet aan de 45°-regel waardoor de bouwhoogte geen onaanvaardbare hinder veroorzaakt naar de omringende bebouwing en waardoor de schaal aanvaardbaar blijft.

2 van de 3 gebouwen worden diep ingeplant, ze liggen ter hoogte van de achtertuinen van de naastliggende percelen. Dergelijke hoge gebouwen kunnen aanleiding geven tot **inkijk** bij de omliggende bebouwing. Naar de beroepsindieners toe zijn er -zoals duidelijk blijkt uit de aangepaste plannen- geen terrassen in die richting, enkel ontoegankelijke groendaken (die zijde van blok B is ook noordelijke georiënteerd). Naar de rechterburen en de achterburen toe zijn er wel terrassen voorzien en dit tot op ca. 8 m van de rechterzijperceelgrens (blok C) en op ca. 8 m van de achterste perceelsgrens (blok B). De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dat dit zeer dicht is voor een gebouw dat 10 m hoog is met een inspringende verdieping tot een hoogte van 12,4 m. Het bouwvolume wordt afgebouwd voor de bovenste verdiepingen maar er worden **grote dakterrassen** voorzien die vaak even ver komen als de onderliggende bebouwing. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dat de ruimtelijke impact van deze terrassen voor de buurt te groot. Naar de beroepsindieners toe zijn vooral slaapkamers gericht (behalve op de hoogste terugspringende bouwlaag) waardoor de impact voor hun aanvaardbaar is.

De deputatie stelt vast dat de bovenste verdiepingen inderdaad terrassen bevatten maar dat een deel ook is aangeduid als **ontoegankelijk groendak**. De aanvrager heeft dit verduidelijkt in de aangepaste plannen zodat er geen discussie over bestaat dat niet alles gebruikt kan worden als dakterras. Op de aangepaste plannen is ook te zien dat de aanvrager de reeds door het college van burgemeester en schepenen vergunde platte daken echt ontoegankelijk maakt door het voorzien van een groenscherm van 1m80. Daarnaast wenst de aanvrager tegemoet te komen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar door de terrassen te **verkleinen**.

Het terras van de penthouse van gebouw A wordt 3m50 verder ingeplant ten opzichte van de kant van de rechterburen. Het terras van de penthouse van gebouw B wordt 1m77 verder ingeplant ten opzichte van de achterburen. Het platte dak van de penthouse van gebouw B wordt expliciet omschreven als ontoegankelijk groendak en ter hoogte van de keuken en de master-bedroom wordt een groenscherm van 1m30 voorzien om eventuele inkijk naar de beroepsindieners toe te beperken. De beroepsindieners maken een opmerking over de wijze van onderhoud van dit groenscherm aangezien dit grenst aan een ontoegankelijk groendak.

De deputatie meent dat dit niet dient uitgeklaard te worden in een vergunning, het is aan de aanvrager om te zorgen dat het groenscherm wordt voorzien en onderhouden wordt. Het is voldoende aannemelijk dat dit in de praktijk mogelijk is. De aanvrager meldt dat het groenscherm zal bestaan uit een taxus bacata, hetgeen slechts één à twee keer per jaar moet worden gesnoeid. Op deze momenten is het mogelijk om het groendak uitzonderlijk te betreden en de taxus te snoeien. Ook het terras van de penthouse van gebouw C wordt 3m18 verder ingeplant ten opzichte van de achterburen en 2m verder van de rechterburen. Er wordt ook een groenscherm van 1m80 voorzien zodat de achterburen geen onaanvaardbare inkijk zullen ondervinden. Bovendien wordt de achtergevel van de penthouse van gebouw C een gesloten gevel. Het tweede raam van slaapkamer 2 wordt verwijderd en het raam van de douche wordt in mat glas voorzien.

Met deze aangepaste plannen wordt de mogelijkheid tot inkijk **tot een minimum gereduceerd**. De planaanpassingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De aanpassingen hebben betrekking op de terrassen van de bovenste verdiepingen, hetgeen een bijkomstige zaak is. De aanpassingen komen tegemoet aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en komen de mens en de goede ruimtelijke ordening ten goede. De hinderaspecten worden immers drastisch verkleind waardoor het project vergunbaar is. De rechten van derden worden niet geschonden aangezien de aanpassingen in het voordeel van de derden zijn. En dan in het bijzonder de derden die geen bezwaar hebben tegen het project.

Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geeft het project aanleiding tot een te grote **schaalbreuk** met de omgeving. De deputatie volgt dit niet, omwille van de reeds eerder aangehaalde redenen inzake verdichting en omdat er slechts 27% van het terrein ingenomen wordt door de bouwblokken (wat sterk mede bepalend is voor de schaal van een bouwsite). Er is op basis van het aangepaste groenplan voldoende intern groen. Er is ook voldoende afstand tussen de gebouwen onderling maar ook tussen het cluster van de 3 gebouwen en de omgeving opdat de schaal juist zou zitten. De parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatende grindverharding. Er wordt een gemeenschappelijke groenzone voorzien en de bewoners hebben de mogelijkheid om rond het volledige terrein te wandelen. De deputatie meent dat er geen sprake is van een te grote inname of een schaalbreuk, misschien wel van een trendbreuk maar die is aanvaardbaar en wordt mee ondersteund.

De gebouwen zijn mooi ontworpen maar zijn, volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, onvoldoende **ingebied**. De kelderverdieping situeert zich enkel onder de bebouwing en het middenterrein, er is dus voldoende ruimte over om groen te voorzien. De aanvrager volgt dit ook en heeft daarom de plannen aangepast ten einde een groter groenscherm te kunnen voorzien. Het huidig groenscherm op de achterste perceelsgrens wordt behouden en aangevuld met een wintergroen groenscherm. De aanvrager heeft een aangepast groenplan bezorgd waarbij aangeduid is welke bestaande bomen behouden blijven en welke bomen nieuw worden aangeplant. Naar de achterburen toe is er dan ook aanzienlijk groenscherm waardoor de hinder tot een minimum beperkt wordt. Dit blijkt duidelijk uit de zichts simulaties die de aanvrager toevoegt, de achterburen kijken uit op een dicht groenscherm.

Langs de kant van de beroepsindieners verzieet de aanvrager nog vier bijkomende hoogstammen zodat de beroepsindieners ook zicht hebben op een groenscherm en slechts een beperkt zicht hebben op de gebouwen. Dit heeft geen noemenswaardig impact op vlak van beschaduwning.



Ook deze planaanpassing voldoet duidelijk aan artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. De opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar wordt opgevangen en de rechten van derden worden niet geschonden aangezien de bestaande bomen behouden blijven en toch niet gerooid worden. Bovendien worden er nog bijkomende bomen voorzien hetgeen de goede ruimtelijke ordening en het milieu ten goede komt. De beschaduwning blijft zo overwegend gelijk aan de thans gekende toestand.

De beroepers vrezen voor **lawaaihinder** doordat de inrit naar de ondergrondse garage zo dicht bij de perceelsscheiding gesitueerd is. De bovengrondse parking bevindt zich ook nabij de woning van de dichtst gelegen beroeper. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat dit hinderlijk kan zijn voor de beroepsindieners. Volgens de verweernota van aanvrager wordt er een scherm van struiken voorzien dat mee het geluid zal bufferen. Er moet op gewezen worden dat het hier om een straat gaat waar zeer veel verkeer voorbijrijdt zodat er permanent verkeersgeluid te horen is. Toch is de aanvrager bereid om een geluidsscherm te voorzien tussen de inrit en de woning van de beroepsindiener. Uiteraard dient de aanvrager een degelijk geluidsscherm te plaatsen waarbij zoveel mogelijk geluid wordt tegengehouden.

Het is echter niet aan de deputatie om een specifiek type geluidsscherm op te leggen, het is aan de aanvrager om zorgvuldig te zijn en de best beschikbare techniek te gebruiken. De aanvrager meldt nog dat er gewerkt zal worden met een geluidsscherm van het type Greenwall Classic dat begroeid zal zijn met groenblijvende planten. De deputatie meent dan ook dat dit geluidsscherm (of een gelijkwaardig type) zal volstaan om het geluid tot een minimum te beperken. Voor alle duidelijkheid wordt dit als voorwaarde opgelegd. Ten overvloede legt de Deputatie op om het geluidsscherm naar de straat door te trekken zoals aanvrager het zelf aanbiedt.

Nogmaals wordt er op gewezen dat de planaanpassing overeenkomstig de wetgeving is. Er wordt geen afbreuk gedaan van de rechten van derden, integendeel er wordt tegemoet gekomen aan de opmerking van de beroepsindiener en aan de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Het plaatsen van een geluidsscherm komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

Bij het dossier, bij het beroepschrift en bij de verweernota zijn schaduwstudies gevoegd. De beroepers zijn ten noorden van de aanvraag gelegen en zullen weinig hinder hebben van schaduw omdat de zon in het zuiden het hoogst staat en omwille van de tussenafstand van bijna 14 m. Dit wordt ook zo opgemerkt in het beroepschrift. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar meent dat de schaduwhinder naar de achterburen toe te groot is. Doordat de bomen op de achterste perceelsgrens behouden blijven, zullen de achterburen eenzelfde mate van schaduwhinder ondervinden. De gebouwen komen niet boven de bomen uit en zorgen dus niet voor bijkomende schaduwhinder.

Aan de straat worden 3 rechtstreeks toegankelijke parkeerplaatsen voorzien. Volgens de nota zijn deze voor bezoekers, leveringen,... Het voorzien van deze parkeerplaatsen geeft aanleiding tot veel in- en uitrijmanoeuvres op de openbare weg. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat dit de **verkeersveiligheid** niet ten goede komt. De aanvrager heeft deze drie parkeerplaatsen geschrapt uit de aanvraag. Er zijn nog voldoende parkeerplaatsen voorzien in het project zodat het schrappen van drie parkeerplaatsen geen invloed heeft op het parkeren. Door de parkeerplaatsen te schrappen, komt de aanvrager tegemoet aan een opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. De aanvrager is nog altijd baas over de aanvraag en kan dus beslissen om bepaalde dingen niet meer aan te vragen. Zoals gezegd, is er geen invloed op het parkeren zodat de goede ruimtelijke ordening noch de rechten van derden in het gedrang worden gebracht.

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

## **5D CONCLUSIE**

...

*Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend** volgens de aangepaste plannen en volgende voorwaarden :*

*- alle bestaande bomen die op het aangepast groenplan (plan 10a) **in het zwart** aangeduid zijn, dienen behouden te blijven. Bijkomend dienen deze bomen in het eerstvolgende plantseizoen na het definitief worden van de vergunning, aangevuld te worden met de bomen van het type quercus Ilex die **in het rood** zijn aangeduid op hetzelfde plan en die maken dat er bij eventuele uitval van bomen, op termijn voldoende groenscherm zal zijn;*

*- de groenschermen op de gebouwen A, B en C worden uitgevoerd in bloembakken van 60cm hoog die ter plaatse blijven staan en die worden aangevuld en beplant, hetzij met taxus baccata van 70 cm hoog (voor wat de schermen van 1,3 m hoog betreft), hetzij met een houten achterliggend scherm van 1,80 m hoog dat met groenblijvende planten dient beplant (voor wat de schermen van 1,80 m hoog betreft);*

*- het geluidscherm dient te zijn van het type type Greenwall Classic of gelijkwaardig, dient beplant met groenblijvende klimplanten (hedera, climatis of wilde wingerd) en dient een hoogte te hebben van 3 meter en dient doorgetrokken tot aan de eerste parkeerplaats (aan de straatzijde) die zodoende ook geluidsgebufferd wordt t.a.v. de woning van eerste beroepster.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De eerste verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 24 oktober 2016 bij de Raad de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging én de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 22 september 2016. De Raad kent deze zaak onder het rolnummer 1617/RvVb/0101/UDN.

Met een arrest van 31 oktober 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0220 heeft de tiende kamer van de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen.

In dit arrest werd met betrekking tot de uiterste dringende noodzakelijkheid onder meer overwogen:

“ ...

3.

*De nadelige gevolgen, die de verzoekende partij als relevant aanvoert, hebben betrekking op “ernstige visuele schade”, meer bepaald het verlies van haar uitzicht op een vol en dichtbegroeid ‘bomengeheel’ achter de bestaande haag omwille van:*

*(1) het rooien van een 6-tal hoogstammige loof- en naaldbomen ter hoogte van de grens van haar perceel achteraan, en het rooien van 10 hoogstammige naaldbomen vooraan*

*(2) het plaatsen van een geluidscherm van 3 meter hoog, eveneens ter hoogte van de grens van haar perceel.*

*De verzoekende partij tracht de vermeende nadelige gevolgen van de bestreden beslissing te staven met een uittreksel uit het beplantingsplan met de bestaande toestand, foto's en simulaties.*

#### *4.1*

*Uit het dossier blijkt dat de belanghebbende met de aanvraag, waarvoor de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, de afbraak beoogt van een villa, het rooien van de meeste bestaande bomen op het terrein (met een oppervlakte van 5.931m<sup>2</sup>) en de bouw van drie meergezinswoningen met ondergrondse parking (met 60 garageboxen) en een bovengrondse parking (met 16 parkeerplaatsen) en 175 fietsparkeerplaatsen.*

*In totaal zijn er 42 nieuwe woonegelegenheden, verspreid over 3 gebouwen: 20 appartementen in gebouw A, 12 in gebouw B en 10 in gebouw C.*

*Gebouw A wordt centraal vooraan op het terrein ingeplant, terwijl gebouw B en C meer achteraan op het terrein en respectievelijk op ongeveer 14 meter van de linker- (perceelgrens met de verzoekende partij) en 8 meter van de rechter perceelgrens worden ingeplant.*

*Gebouwen A en C worden evenwijdig met de Beversesteenweg ingeplant, terwijl gebouw B haaks staat ten opzichte van deze weg.*

*Elke meergezinswoning heeft 4 bouwlagen, met de bovenste verdieping als teruggetrokken bouwlaag (penthouse). De ondergrondse parking is bereikbaar via de bovengrondse parking en een inrit onder gebouw B ter hoogte van de linker perceelgrens (met de verzoekende partij).*

#### *4.2*

*Uit het groenplan "bestaande toestand" blijkt dat er tussen het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, en het linker perceel van de verzoekende partij, onder meer al een "ligustrumhaag" met een hoogte van ongeveer 2 meter staat en dat er op het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, een 100-tal loof- en naaldbomen staan, waarvan het merendeel aan de rechterzijde en ter hoogte van de achterste perceelgrens.*

*Ter hoogte van de perceelgrens met de verzoekende partij staan er vooraan aan de straatzijde 10 "te rooien naaldbomen" en achteraan op het terrein, tegen de perceelgrens met de verzoekende partij en er iets verder van verwijderd, respectievelijk 2 "te rooien loofbomen" en 2 "te rooien naaldbomen", met ter hoogte van bepaalde bomen een te rooien "coniferenhaag".*

*Ter hoogte van de perceelgrens met de verzoekende partij wordt, tegen de bestaande ligustrumhaag, bijkomend een "nieuwe ligustrumhaag" aangeplant, achteraan enkele hoogstammen met plantmaat 16/18, en vooraan, ter hoogte van de woning van de verzoekende partij en aan de straatzijde, twee hoogstammige loofbomen.*

*Uit de samenlezing van het aangepast groenplan en de met de bestreden beslissing opgelegde voorwaarden blijkt dat de aanvraag op verschillende onderdelen aangepast is, meer bepaald en onder meer dat:*

*(1) ter hoogte van de achterste perceelgrens op de bouwplaats, over de volledige lengte ervan, 17 bestaande bomen behouden zullen blijven en 18 extra steeneiken zullen wordt aangeplant*

*(2) ter hoogte van de perceelgrens met de verzoekende partij, achteraan de voorziene bomen vervangen worden door 5 steeneiken met een grotere plantmaat 20/25*

(3) ter hoogte van gebouw B en de achtertuin met de garage van de verzoekende partij 8 steeneiken met plantmaat 20/25 in een “verhoogde plantenbak” worden voorzien

(4) aan de straatzijde, na schrapping van 3 van de 16 bovengrondse parkeerplaatsen, een “bijkomende boom” wordt voorzien

(5) “groenschermen” met een hoogte van 1,30 en 1,80 meter en een “zichtscher” op gebouw B zullen worden voorzien, en een “geluidsscher” van 3 meter hoog met groenblijvende klimplanten tot aan de eerste parkeerplaats aan de straatzijde.

5.

*Er is alleen uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer de verzoekende partij aantoont, minstens voldoende aannemelijk maakt, dat een gewone schorsingsvordering onvoldoende waarborgen biedt om de door haar aangevoerde nadelen en hinderaspecten, minstens zwaarwichtige schadelijke gevolgen, te voorkomen.*

*De verzoekende partij overtuigt de Raad daar niet van.*

5.1

*Zowel de verzoekende partij als de belanghebbende brengen simulaties bij.*

*De verzoekende partij stelt in haar verzoekschrift zelf dat haar beelden beperkt zijn tot een weergave van “de toestand na het rooien van bomen en plaatsen van het geluidsscher” maar voor de uitvoering van de overige werken”.*

*Uit een vergelijking van de simulaties van beide partijen, nog los van de vraag of voor de door de verzoekende partij geviseerde te rooien bomen al dan niet, krachtens artikel 6.1, 1° van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, een kapvergunning vereist is, blijkt dat de simulaties van de verzoekende partij, anders dan die van de belanghebbende, niet volledig stroken met de (aangepaste) (groen)plannen.*

*Uit de aangepaste plannen blijkt immers dat de verzoekende partij, na de volledige voltooiing van alle vergunde en opgelegde werken, ter hoogte van haar woning (veranda en terras) en achtertuin, op het eerste gezicht meer (hoogstammig) groen zal hebben dan op dit ogenblik, en dat de vooraan te rooien naaldbomen gedeeltelijk gecompenseerd worden door nieuwe loofbomen.*

*De simulaties van de verzoekende partij verwijzen ook niet naar een ‘beplante’ geluidswand, terwijl de verwerende partij in de bestreden beslissing als voorwaarde oplegt deze geluidswand “met groenblijvende klimplanten (hedera, climatis of wilde wingerd)” te voorzien.*

*Bovendien blijkt uit een door de belanghebbende bijgebrachte fotoreeks dat de verzoekende partij aan haar rechter perceelgrens nu een hogere haag heeft dan het met de bestreden beslissing opgelegd geluidsscher aan de linker perceelgrens.*

*De Raad oordeelt dan ook dat de vermeende visuele schade véél minder ernstig zal zijn dan dat de verzoekende partij, op basis van haar uiteenzetting, met foto’s en simulaties, in het verzoekschrift, laat uitschijnen, minstens dat de door de verzoekende partij bijgebrachte beelden, anders dan die van de belanghebbende, niet het (volledig) “werkelijk te verwachten zicht” laten blijken.*

*Een verzoekende partij kan er zich niet toe beperken, zeker niet in een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, waarin de rechten van verdediging en de mogelijkheden voor een diepgaand onderzoek van de zaak door de Raad tot een minimum herleid worden, simulaties bij te brengen, die niet de volledige impact van de vergunde en opgelegde werken tonen.*

*Ten overvloede merkt de Raad op dat uit de verklaringen van de verzoekende partij op de zitting blijkt dat zij eerder de toegang tot de met de bestreden beslissing vergunde gebouwen, nu volledig voorzien langs de zijde van haar woning, verplaatst wil zien en dat lijkt meer betrekking te hebben op eventuele geluidshinder.*

*Deze geluidshinder heeft op zich echter niets te maken met de door de verzoekende partij beweerde “visuele schade”, op basis waarvan de verzoekende partij de procedure instelt.*

*De niet-betwiste vaststelling dat de belanghebbende vanaf 4 november 2016 met de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde werken kan starten, doet daar geen afbreuk aan.*

## 5.2

*Met betrekking tot het argument van de verzoekende partij dat de belanghebbende, als vergunninghouder, niet bereid is haar vooraf te informeren over de concrete start van de werken, heeft de raadsman van de belanghebbende ter zitting verklaard dat de geluidswand, uiteraard, niet onmiddellijk zal gebouwd (kunnen) worden, en er dus met de uitvoering van dit door de bestreden beslissing vergund werk zal gewacht worden tot na het voltooien van de bouwwerken, zodat de werken aan de geluidswand niet onmiddellijk zullen starten en er daarvoor geen onmiddellijke tenuitvoerlegging is van de bestreden vergunning.*

*...*

## IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

## V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

### 1.1.

De eerste verzoekende partij vordert op 24 oktober 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing (rolnummer 1617/RvVb/0101/A) en de schorsing van de tenuitvoerlegging wegens uiterst dringende noodzakelijkheid (rolnummer 1617/RvVb/0101/UDN). De Raad verwierpt de vordering tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid met een arrest van 31 oktober 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0220.

### 1.2.

Op 9 november 2016 vordert de eerste verzoekende partij, samen met de tweede verzoekende partij, de schorsing van de tenuitvoerlegging (rolnummer 1617/RvVb/0156/SA), dit is de thans voorliggende vordering, evenals de vernietiging van de bestreden beslissing (rolnummer 1617/RvVb/0156/A).

### 1.3.

Met een aangetekende brief van 14 november 2016 dient de eerste verzoekende partij naar aanleiding van de betekening van het arrest van 31 oktober 2016 een verzoek tot voortzetting van de vordering tot vernietiging van 24 oktober 2016 (1617/RvVb/0101/A).

## 2.1.

De eerste tussenkomende partij merkt op dat de eerste verzoekende partij meerdere vorderingen tot vernietiging tegen eenzelfde bestreden beslissing heeft ingesteld.

Aldus, nog volgens de eerste tussenkomende partij, heeft de eerste verzoekende partij hetzij 'impliciet' afstand gedaan van de vordering tot vernietiging van 24 oktober 2016 (rolnummer 1617/RvVb/0101/A), dan wel, rekening houdend met het verzoek tot voorzetting van 14 november 2016 in dat dossier, heeft de eerste verzoekende partij 'impliciet' afstand gedaan van de voorliggende vordering tot schorsing van 9 november 2016 (rolnummer 1617/RvVb/0156/SA) en bij uitbreiding evenzeer van de vordering tot vernietiging van 9 november 2016 (rolnummer 1617/RvVb/0156/A).

Minstens zullen beide dossiers, met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging, samengevoegd moeten worden.

## 2.2.

De eerste verzoekende partij verklaart op de zitting "uitdrukkelijk afstand" te doen van de vordering tot vernietiging met rolnummer 1617/RvVb/0101/A. Met een arrest van 4 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0741 is de afstand van geding in dit dossier vastgesteld.

## 3.

De Raad stelt vast dat een uitspraak over de vragen of het instellen van de vordering van 9 november 2016 (schorsing en vernietiging) als een impliciete afstand van de vordering van 24 oktober 2016 (vernietiging) moet aangemerkt worden en of beide dossiers moeten samengevoegd worden, niet langer aan de orde is gelet op de uitdrukkelijke afstand van deze laatste vordering door de eerste verzoekende partij op de zitting van 21 februari 2017.

Of vervolgens het verzoek tot voortzetting van 14 november 2016 in het dossier met rolnummer 1617/RvVb/0101/A een impact heeft op de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering van 9 november 2016, in zoverre deze uitgaat van de eerste verzoekende partij, is naar het oordeel van de Raad thans irrelevant. Een onderzoek van en een uitspraak over de ontvankelijkheid van een vordering is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld.

Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval. Om dezelfde reden, doet de Raad evenmin een uitspraak over de ontvankelijkheid van het beroep, in zoverre het uitgaat van de tweede verzoekende partij.

## VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

### A. Hoogdringendheid

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

*“ ...*

*40. Nu de verzoekers van oordeel zijn dat de bestreden vergunning om meerdere redenen onwettig is, zonden zij op 5 oktober II. een officieel schrijven aan de raadsman van de vergunninghouder met de vraag of zij bereid waren de werken vrijwillig niet aan te vatten lopende een gewone schorsings- en vernietigingsprocedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (stuk 7).*

*De raadsman van de vergunninghouder antwoordde dat men hierop niet kon ingaan (stuk 8).*

*Zodoende zag de verzoekende partij zich verplicht een UDN-procedure op te starten (stuk 9) nu zij vreesden dat de vergunninghouder van zodra de vergunning uitvoerbaar is, zou overgaan tot het rooien van het bestaande bos.*

*Het bos is zeer waardevol voor de verzoekers nu zij op deze hoogstammige bomen rechtstreeks uitzicht hebben vanuit hun tuin. Procedureel is het rooien van deze bomen / bos evenmin toegestaan nu geen goedgekeurd compensatievoorstel voorligt.*

*De UDN-procedure werd ingeleid met verzoekschrift van 24 oktober 2016 (stuk 9). De procedure is gekend onder rolnummer RvVb/UDN/1617/0220.*

*Uw Raad heeft dit verzoek verworpen nu geen uiterst dringende noodzakelijkheid werd aangetoond (stuk 10).*

*Intussen moet worden vastgesteld dat de vergunninghouder effectief is gestart met het rooien van de bomen en dus met het bouwrijp maken van de grond.*

*Foto's bestaande toestand op 8 november 2016*

*(...)*

*De verzoekende partijen zijn er zich van bewust dat iedere vergunning die voor uw Raad wordt bestreden met een schorsings- en vernietigingsberoep principieel uitvoerbaar is. Er is in casu echter **sprake van hoogdringendheid** omwille van het opdringen van een project dat een manifeste schaalbreuk uitmaakt voor de omgeving en meer bepaald voor de verzoekers **directe en zeer ernstige onherstelbare nadelen veroorzaakt**.*

*Verzoekende partijen zijn allebei bewoner van een woning aan de Beversesteenweg. Ze beschikken over een mooie tuin achter hun woning. In de tuin van de tweede verzoeker ligt een zwembad. Vanuit hun tuin kijken zij momenteel uit – in de richting van het aanvraagterrein – op een haag met erachter groene hoogstammige bomen en in de verte het dak van de villa.*

Het **vergund project** zal, en dit reeds tijdens het bouwproces, door de verzoekende partijen als **visueel zeer storend** worden ervaren. Het **uitzicht** van verzoekende partijen zal **bij realisatie gedomineerd** worden door een **meergezinswoning** bestaande uit drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag ter hoogte van de tuinzone. De dominante en storende impact van het vergunde gebouw is mede het gevolg van de beperkte afstand tussen het gebouw en de perceelsgrens (circa 14 meter) en de inplanting van het gebouw ter hoogte van de tuinzone. Vanuit de ramen voorzien aan de achtergevel van gebouw B kan rechtstreeks gekeken worden in de tuinen van de verzoekers. Eén en ander impliceert ernstige privacyhinder voor de verzoekers. Deze inkijk kan niet worden vermeden door de voorziene bomenrij nu deze zoals gezegd niet levensvatbaar is (zie randnummer 36 van huidig verzoekschrift). De ramen van de penthouse zijn evenmin afgeschermd door het zgn. groenscherm (enkel het terras).

Richtinggevende simulaties:

Foto genomen in de tuin van de tweede verzoeker in de richting van het aanvraagterrein. Uit deze simulatie blijkt dat de impact zeer ernstig is. De tuin is geïoriënteerd in de richting van het aanvraagterrein (zie ook ligging zwembad). Het zicht wordt nu volledig gedomineerd door het vergunde gebouw B met ramen in de richting van de tuin van de tweede verzoeker. Deze mastodont vervangt de bestaande tuin en bos rondom de villa.

(...)

Foto genomen vanuit de veranda van de eerste verzoeker. Momenteel wordt haar zicht gedomineerd door haagstammige bomen (loofbomen en naaldbomen). Het toekomstige zicht bestaat uit een zichtscherm dat in het midden van de tuin abrupt stopt en erachter gebouw B.

(...)

Ook de PSA wees op de nadelen die het aangevraagde project voor de omwonenden zou teweeg brengen ingevolge de **hoogte van de gebouwen en de zeer diepe inplanting** en adviseerde de deputatie om de aanvraag te weigeren (stuk 5).

Samengevat, dringen de volgende vaststellingen zich op:

1. In eerste instantie dient te worden vastgesteld dat de bestreden beslissing ernstige nadelen zal veroorzaken aan de verzoekende partijen (visuele hinder en schending privacy niet enkel tijdens het bouwproces maar vooral bij realisatie);
2. De meergezinswoning gerealiseerd kan en, blijkens het schrijven van 12 oktober 2016 (stuk 8) en recent handelen van de bouwheer (zie foto's hierboven), zal worden alvorens er – redelijkerwijze – een uitspraak is over de vernietiging;
3. De realisatie ervan een manifeste schaalbreuk teweegbrengt die aanleiding geeft tot de hierboven geschetste ernstige hinder;
4. Het ook vaststaat dat, eens de meergezinswoning een feit zijn, de afbraak ervan onrealistisch is ook al wordt de vergunning naderhand vernietigd. Uw Raad kan dit vaststaand gegeven niet negeren bij de beoordeling van de hoogdringendheid.

De verzoekende partijen overtuigen dan ook dat de start van de werkzaamheden samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die de aanvang van die werkzaamheden met zich meebrengt een hoogdringende behandeling noodzaakt (cf. RvVb 13 oktober 2015, nr. S/1516/0110, p. 13).

...”



2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

2.

*De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kunnen afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijk schadelijke gevolgen. Als schadelijke gevolgen roepen de verzoekende partijen de visuele hinder in. Zij wijzen daarbij op hun bestaande uitzicht en het feit dat dit in de toekomst zal gedomineerd worden door een meergezinswoning.*

3.

*Op geen enkel ogenblik tonen de verzoekende partijen concreet aan dat zij effectief ernstige visuele hinder zullen lijden. Dit klemmt des te meer nu uw Raad in het UDN-arrest van 31 oktober 2016 uitdrukkelijk heeft vastgesteld dat de visuele hinder **onvoldoende is aangetoond**:*

...

*Er is geen enkele reden om anders te oordelen. De verzoekende partijen focussen nog steeds op de visuele hinder zonder duidelijk aan te tonen wat hun werkelijk zicht zal zijn. Het uitzicht dat de verzoekende partijen zullen hebben, zal gericht zijn op groen en niet op de meergezinswoning. De verzoekende partijen laten uitschijnen dat zij ernstige visuele hinder zullen lijden terwijl dit absoluut niet het geval is en ook blijkt uit de aangepaste plannen.*

*Bovendien moet vastgesteld worden dat de simulaties enkel betrekking hebben op het uitzicht van de eerste verzoekende partij. Er worden geen afzonderlijke en concrete gevolgen aangeduid voor de tweede verzoekende partij. Deze woont verder van de plaats van de aanvraag en zal dus evident nog minder hinder ondervinden.*

...”

3.

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

**Onvoldoende onmiddellijk karakter**

1. Op vandaag zijn enkel een aantal bomen gerooid. De grond is nog niet verder bouwrijp gemaakt. Eerst dient de bestaande woning te worden gesloopt, dan dient de grond bouwrijp gemaakt om vervolgens te starten met de funderingen en de kelderopbouw.

*Het is geenszins aangetoond dat een vernietiging van de vergunning te laat zal komen om de nadelen voor verzoekers te vermijden.*

*De nadelige gevolgen bestaan voor verzoekers uit:*

i) “de dominante en storende impact van het **vergund gebouw (B)**”, **meer bepaald het feit dat men bij realisatie van gebouw B** zal worden gedomineerd door een meergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen en een teruggetrokken vierde bouwlaag ter hoogte van de tuinzone

ii) de **inkijk** die vanuit de ramen aan de achtergevel van gebouw rechtstreeks zou kunnen genomen worden hetgeen ernstige **privacyhinder** zou impliceren.

**Het spreekt voor zich dat de beweerde dominante en storende impact van gebouw B zich pas kan veruitwendigen na volledige realisatie ervan.**

Het is echter niet de bedoeling om de werken met gebouw B te beginnen maar wel met gebouw A en C.

Verzoekers voeren geen urgentie aan met betrekking tot de gebouwen A en C (wat logisch is gezien de gebouwen op grote afstand staan). Tegen het ogenblik dat tussenkomende partij aan gebouw A start zal minstens twee jaar verstreken zijn en tegen dan zal er misschien reeds uitspraak zijn ten gronde van de Raad.

Bovendien zal tussenkomende partij, als zij al zou aanvangen met de bouw van blok B lopende de procedure, pas aan het einde van het bouwproces komen aan de hoogste verdiepingen waaromtrent verzoekers bezwaren hebben.

Het is evident dat er actueel nog geen sprake is van een derde en vierde bouwlaag bij gebouw B (evenmin zoals bij de andere gebouwen). Zoals gezegd werden enkel nog maar de te rooien bomen gerooid. Voor het overige is op het aanvraagperceel nog niets gebeurd.

Gezien de verdubbeling van het aantal kamers bij de Raad is het meer dan waarschijnlijk dat de doorlooptijd van het door verzoekers ingestelde nietigheidsberoep aanzienlijk minder dan 547dagen (zoals in werkingsjaar 2014-2015) zal bedragen. Wellicht zal de doorlooptijd die op heden rond twee jaar schommelt, in de nabije toekomst zelfs dalen naar één tot anderhalf jaar (zie **stuk R**: uittreksels uit de jaarverslagen van de Raad).

Het is dus de uitgesproken ambitie van de Raad dat de doorlooptijd van een gewone nietigheidsprocedure verder verlaagt en verzoekende partijen maken niet aannemelijk dat een uitspraak in de nietigheidsprocedure te laat zal komen om de nadelen die zij beweren te zullen ondervinden en die eigenlijk enkel samenhangen met gebouw B te toetsen. Nergens tonen verzoekers aan dat de zaak te hoogdringend zou zijn om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten.

Er is op vandaag dan ook geen reden om de onmiddellijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning te bevelen.

### **Daarnaast: onvoldoende ernstig karakter van de ingeroepen nadelen**

2. Los van het onvoldoende onmiddellijk karakter van de beweerde nadelen zijn de aangevoerde nadelen ook onvoldoende ernstig.

Reeds in de UDN procedure hebben tussenkomende partijen aangeklaagd dat de simulaties die verzoekers aandragen geen correcte voorstelling van zaken inhouden.

Dit is toen reeds vastgesteld door de Raad (zie punt 5.1 van het UDN arrest, hierboven onder randnummer 9 geciteerd).

Bij hun nieuw verzoekschrift simuleren verzoekers opnieuw een impact dat niet met de werkelijkheid overeenstemt:

**Simulatie door verzoekers van hoe het gebouw zal zijn, bekeken van uit de tuin met zwembad van tweede verzoeker (simulatie onderaan pagina 28 van het verzoekschrift) :**  
(...)

**Waarheidsgetrouwe simulatie (genomen op dezelfde te hoge hoogte als simulatie verzoekers) :**

(...)

In de simulatie van verzoekende partijen zijn de nieuwe bomen op het aanvraag terrein niet aanwezig.

Daarnaast, en dit is echt wel frappant, komt het gesimuleerde gebouw zelfs qua aantal ramen en de afbouw naar de achterzijde, niet overeen met de werkelijkheid! **Het gebouw in de simulatie van verzoekende partijen telt dubbel zoveel ramen als vergund en is ook veel dieper.** Niet moeilijk dat men zo de indruk krijgt van een kazerne.

Ook lijkt het in de simulatie van verzoekende partijen dat het **terras van de penthouse toegankelijk** zal zijn en wordt abstractie gemaakt van het verplichte **groenscherm** op de penthouse.

Uw raad zal ook opmerken dat de **opnamehoogte** van waaruit deze simulatie vertrekt bijzonder hoog is. **Tussenkomen de partij heeft dit nagerekend en de simulatie is gemaakt vanop een hoogte van ± 3m20!** Men heeft dus een perspectief alsof men op een verhoog staat aan het zwembad van tweede verzoeker. De gemiddelde mens is **1m80-85**, en **geen 3m20**. Wanneer men de simulatie zou nemen “met de voeten op de grond” zit er nog meer gebouw achter de toekomstige bomen dan nu te zien is in waarheidsgetrouwe simulatie hierboven (die dus op dezelfde te hoge hoogte is genomen als de misleidende simulatie van verzoekers).

Het zicht dat hier wordt gesimuleerd is een zicht dat de gemiddelde mens, en dus ook niet tweede verzoeker, nooit zal hebben, behalve indien hij op een ladder gaat staan...

Het dient daarbij nog vermeld dat de quercus ilex bomen die te zien zijn op de waarheidsgetrouwe simulatie van tussenkomen de partij na verloop van enige tijd ook de zichten uit de ramen van de tweede verdieping zullen bufferen.

**Ook de simulaties vanuit de tuin van eerste verzoekster zijn onjuist en misleidend en tonen geenszins aan dat hier urgent zou moeten worden geschorst.**

Er werd geen rekening gehouden met het de begroeiing van het geluidsscherm dat **dient te worden beplant** en met de **extra bomen** evenwijdig met de perceelsgrens.

**Simulatie vanuit tuin eerste verzoekster (bovenaan pagina 29 verzoekschrift)**

(...)

**Waarheidsgetrouwe simulatie**

(...)

Opnieuw vertikken verzoekers het om het werkelijk te verwachten zicht in beeld te brengen. In werkelijkheid zal eerste verzoekster, ten aanzien van wie ook een afstand van 14 meter wordt in acht genomen, nauwelijks inkijk ondervinden. Zij zal integendeel kunnen kijken op een mooi groenscherm, méér zelfs dan nu het geval is.

3. Alle door verzoekende partijen aangehaalde nadelen (“manifeste schaalbreuk”, “visuele hinder” en “privacyhinder”) zijn onvoldoende ernstig om een schorsing te schragen.

**\* Wat de zogenaamde schaalbreuk betreft**

De schaal van een bebouwing op zich levert geen nadeel op, enkel “afgeleide elementen” die verband houden met de schaal kunnen nadelen opleveren (inkijkmogelijkheid, visuele hinder,

*mobilitieitshinder veroorzaakt door een bepaalde schaal of densiteit). Dit is hier echter niet het geval. Wat er aanvaardbaar is en wat niet is een afweging van goede ruimtelijke ordening (waarover verder meer in de bespreking van het derde middel).*

*Ingevolge de historische bebouwing op het projectgebied alsmede de aard van de Beversesteenweg en de heterogene omgevende bebouwing, is het hier stedenbouwkundig verantwoord om te opteren voor enkele grotere villa-appartementen die ingebed worden in een groene omgeving (en niet voor bijvoorbeeld een kleinschalige verkaveling met eengezinswoningen (twee bouwlagen en een dak).*

*Hoe dan ook zal tweede verzoeker langs de andere zijde van zijn woning op kortere afstand moeten wennen aan nieuwbouw met grotere mogelijkheid van inkijk etc.*

*Op 12 november 2012 werd een verkaveling van **7 loten** goedgekeurd met wegenis aanleg en de wegenis is inmiddels op het terrein ook aangelegd (zie verkavelingsplan hieronder) (**stuk T**).*

*De verkavelingsvoorschriften voorzien vlak naast de woning van tweede verzoeker “open bebouwing” op o.a. de loten 4 t.e.m. 7. De toegestane kroonlijsthoogte bedraagt er 6m, en de maximale nokhoogte 12m. Binnen het dakvolume kan bovendien nog één bijkomende bouwlaag worden voorzien (duplexoplossing).*

*Dit betekent dat tweede verzoeker zeker langs die zijde – en op veel kortere afstand – mogelijk inkijk en privacyhinder zal ondergaan. Een gelijkaardige verkaveling (zonder enige groenbuffering!) met gelijkaardige voorschriften op het terrein van tussenkomende partij zou voor de omwonenden méér hinder veroorzaken dan het nu uitgekende project.*

*(...)*

*Voormelde verkaveling en het project van tussenkomende partij passen echter allebei in een verdichtingsvisie die aan de orde van de dag is en waar de Stad Roeselare en verwerende partij werk willen van maken (zie ook verder randnummer 54).*

*Tussenkomende partij beklemtoont nogmaals dat de bouwhoogte van haar project niet hoger komt dan de bestaande woning op het perceel, dat er een ruimere afstand ( $\pm 15m$ ) in acht wordt genomen dan actueel het geval is én dat er gezorgd wordt voor bijkomend groen.*

*Verwerende partij was terecht van oordeel dat er in die omstandigheden geen sprake is van “manifeste schaalbreuk” en dat het project zich voldoende inpast in de omgeving (zie verder).*

#### *\* Wat betreft de visuele hinder*

*Hierboven werd aangetoond dat verzoekers de zaken niet juist voorstellen.*

*Tussenkomende partij betwist ten stelligste dat de omgeving en het uitzicht van verzoekers zullen “gedomineerd” worden door het vergund project. Het is geen kleinschalig project maar tussenkomende partij heeft wel getracht zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving door het bestaande groen te behouden en dit aan te vullen met nieuw, bladhoudend, groen.*

*Er is toekomstgericht gekozen voor een bepaalde graad van verdichting, evenwel zonder daarbij het woon en leefklimaat van de reeds aanwezige aanpalenden te schaden.*

*Rekening houdend met de onmiddellijke omgeving (bandencentrale en grote apotheek aan de overzijde project, studie bureau Demey op 200m, sportcentrum Flink en Fris op 500m) zal de grootte en volume van de gebouwen niet onredelijk uit de band springen.*

Ook het geluidsscherm dient verplicht begroeid te worden met groenblijvende klimplanten en zal in weinig verschillen van de haag die tussen het perceel van eerste en tweede verzoekster staat, wat de Raad in zijn UDN arrest niet is ontgaan:

(...)

Men kan er zich als omwonende ook wel aan verwachten dat er ooit op deze plek iets anders komt dat een de bestaande, ruimteverslindende villa en dat er daarbij ook andere inkijsmogelijkheden zullen zijn. Het gaat echter om een normale evolutie in woongebied in een stedelijke omgeving. Tussenkomen partij heeft er echter over gewaakt dat het eindresultaat aanvaardbaar blijft voor alle omwonenden (verzoekers zijn ook de enige burens die klagen).

Verzoekers overtuigen geen eens 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.

#### \* Privacyhinder

Eerste verzoekster toont niet aan hoe de privacy in haar woning zou geschaad worden (eerste verzoekster licht het gebruik van haar woning niet toe). De achterzijde van de woning is in ieder geval reeds afgeschermd doordat zich tussen de achterzijde van de woning en de perceelsgrens **een bijgebouw/garage met hellend dak bevindt (en daarachter nog een afdak)**.

De inkijs in de naastliggende tuin zal beperkt zijn. Er worden **van meet af reeds vrij grote bomen voorzien (plantmaat aangeduid op vergund plan 10a/10)**. Vanaf de inrit net vóór gebouw B tot aan de achterperceelsgrens wordt een volledig dichte winterharde bomenrij worden voorzien. Zoals voor de Deputatie aangehaald, zal het toekomstig zicht van verzoekende partijen er schematisch zó uit zien :

(...)

Tussenkomen partij ziet niet in hoe de privacy ontoelaatbaar zou geschonden worden. Ten tijde van de UDN procedure gaf eerste verzoekster aan dat zij voornamelijk in haar **veranda** leefde. In haar toenmalige visualisaties bleek welk zicht zij zou hebben op groen (de eigen visualisaties van eerste verzoekster brachten het gebouw B niet in beeld, in de UDN procedure klaagde eerste verzoekster ook enkel de teloorgang van groen aan). Uit de toenmalige visualisaties kon reeds worden opgemaakt dat eerste verzoeker **geen enkele rekening** hield met de heraanplant van de bomen! Tussenkomen partij heeft in de UDN procedure op dezelfde visualisaties van verzoekster deze nieuwe aan te planten bomen wél voorzien.

(...)

Mogelijk zal er in de opgroef fase nog een beperkte inkijs zijn maar die is dan zeker niet bovenmatig voor een stedelijke omgeving. Het gaat hoe dan ook om een kortstondig nadeel.

Tussenkomen partij heeft alle nodige inspanningen gedaan om de inkijs zo minimaal te houden.

4. Dit geldt ook voor de zichten vanop de penthouse en de terrassen.

Naar aanleiding van het verslag van de PSA, die de plannen niet volledig juist had geïnterpreteerd wat betreft de toegankelijkheid van het dak op de teruggetrokken derde verdieping, **heeft tussenkomen partij voor alle gebouwen en in het bijzonder voor gebouw B, een aantal aanpassingen gedaan (zie stuk J, pagina 8-15)**.

Specifiek voor wat betreft gebouw B werden volgende verduidelijkingen en aanpassingen aangebracht : ontoegankelijk groendak extra aangeduid (de PSA had er niet op gelet) ; groenscherm/zichtscherm aangebracht rond terras oostgevel; groenscherm/zichtscherm ten opzichte van verzoekers om inkijk vanuit keuken en masterbedroom te verhinderen; terras verkleind in de richting van de achterburen.

...

In doorsnede ziet het toekomstige zicht vanuit gebouw B er in de richting van verzoekers en rekening houdend met alle groen – en zichtschermen, er als volgt uit :

...

Het is duidelijk dat er hoogstens sprake kan zijn van potentiële inkijk vanuit verdieping 2 en 3.

Op verdieping 2 en 3 samen bevinden zich in totaal 8 ramen die uitkijken richting de percelen van verzoekers. **Vanuit geen enkel raam zullen hinderlijke zichten in de richting van verzoekers mogelijk zijn.**

De ramen van het gelijkvloers en de eerste verdieping worden gebufferd door de groenschermen.

...

De inkijk vanuit de slaapkamers van het project zal quasi nihil zijn. In een slaapkamer verblijft men ook enkel 's avonds en 's nachts, meestal als het donker is, en zorgt men zelf ook voor eigen privacy door middel van gordijnen of rolluiken.

Rest de mogelijke inkijk vanuit twee (!) ramen op de penthouse. Echter dient bij de inkijk vanuit deze ramen rekening gehouden te worden met het **groenscherm met een hoogte van 1m30 dat 'rond' deze ramen wordt voorzien (zie figuur bovenaan vorige pagina)**. Men zal dus niet neerwaarts in de richting van de tuinen van verzoekers kunnen zien.

In alle redelijkheid dient te worden besloten dat verzoekers weinig of niet met extra inkijk te maken zullen krijgen.

Dit geldt zeker voor tweede verzoeker wiens tuin en zwembad wordt afgeschermd met een haag van 4m hoog.

...

Er mag ook niet vergeten worden dat enige inkijk zich voornamelijk situeert in het tuingedeelte. Mogelijke inkijk in een tuin, die in het Belgisch klimaat hoogstens 3 tot 4 maand frequent kan worden gebruikt, is uiteraard veel minder ernstig dan rechtstreekse inkijk in een woning, waarvan hier geen sprake is.

De bomen die evenwijdig met gebouw B, tussen de inrit naar de ondergrondse garage en gebouw B, zullen worden ingeplant, **zijn wel degelijk levensvatbaar** (zie verder bespreking 3<sup>e</sup> middel)

Dit nadeel is niet ernstig.

\* Wat betreft de geluidshinder in hoofde van eerste verzoekster

Enkel eerste verzoekster kaart dit aan.

Aangaande de zagezegde geluidshinder heeft tussenkomende partij reeds tot in den treure duidelijk gemaakt...

- dat de helling van de inrit zich niet onmiddellijk naast de woning van eerste verzoekster bevindt, maar wel **naast haar eigen oprit en garage**. Er is nog een respectabele afstand tussen de inrit en de woning. De eigen gebouwen bij eerste verzoekster vormen mee een eigen buffer;

- dat het stapvoetsverkeer in – en uit de ondergrondse garage in geen geval méér lawaai zal genereren dan het omgevingslawaai van de Beversesteenweg. De Beversesteenweg is een vrij drukke weg waarvan het lawaai zo tussen de woning door de tuinen binnen waait. **Het is heus niet de inrit die het verschil maken voor eerste verzoekster.**

Bovendien is er een geluidsscherm voorzien.

Dit nadeel is evenmin ernstig.

### **Belangenafweging**

5. Uw Raad dient bij beoordeling over de schorsing ook aan belangenafweging te doen.

Verzoekers vragen de schorsing van een gans project – niet enkel van gebouw B – op basis van zagezegde nadelen die zich nooit zullen realiseren en die hoe dan ook maar op één onderdeel van de aanvraag betrekking hebben (gebouw B).

De economische en financiële nadelen voor tussenkomende partij wegen in het geheel niet op tegen de ‘tijdelijke’ voordelen voor verzoekers. Verzoekers dienen te beseffen dat er ter plaatse ooit een project zal worden gerealiseerd. Mogelijk gaan daarbij eventuele aangenaamheden die verzoekers decennialang hebben ervaren teniet maar dit is normale stedelijke evolutie en verzoekers hebben geen recht op een status quo. Indien huidig project wordt aan de kant gezet als “kennelijke schaalbreuk” of “kennelijk onredelijke ruimtelijke ordening”, mogen allicht veel verdichtingsplannen in Roeselare en elders worden opgeborgen.  
...”

4.

De tweede tussenkomende partij voegt hieraan toe:

“ ...

17.

Voor wat betreft de simulaties die worden gevoegd, dient vooreerst te worden opgemerkt dat deze een bijzonder misleidend beeld geven van de vergunde werken.

Zo worden de beelden (“richtinggevende simulaties”) vanuit de tuin van tweede verzoekende partij, niet weergegeven vanuit het perspectief van een rechtopstaand persoon, maar ligt het zichtpunt zelfs boven het dak van de woning. Met andere woorden werd het aangeleverde fotomateriaal genomen vanop een verhoog, waardoor deze geen realistische weergave geeft van de bestaande situatie vanuit het perspectief van de eigenlijke bewoners:

(...)

Vanuit de tuin van tweede verzoekende partij zullen daarentegen zelfs de hoogste verdiepingen met moeite waarneembaar zijn gelet op zeer aanzienlijke afstand van de gebouwen tot diens eigendom en de aanwezigheid van een ruim 3 meter hoge haag op diens eigendom (zie ook infra). Verzoekende partijen laten in de simulaties echter uitschijnen alsof men recht over deze 3 meter hoge haag kan kijken vanuit hun tuin.

18.

Voor wat betreft de simulaties vanop de eigendom van eerste verzoekende partij, blijkt eenzelfde gebrek.

*Hierbij wordt wel het geluidsschermbelasting gegeven (zij het zonder begroeiing), maar laat men na het op de vergunde plannen voorzien groenschermbelasting in de simulatie op te nemen, waardoor ook hier een meer dan vertekend beeld wordt opgehangen van het project bij realisatie:*

*(...)*

*19.*

*Aanvullend kan worden opgemerkt dat de PSA in haar verslag geen melding maakte van enige vorm van zichthinder. Integendeel, ten aanzien van de eigendom van verzoekende partijen werd zelfs opgemerkt dat er voldoende afstand tot de perceelsgrenzen is voorzien. Ten aanzien van de linker zijperceelsgrens (d.i. de grens met verzoekende partijen) worden door de PSA geen opmerkingen geformuleerd.*

*20.*

*Voor wat betreft de vermeende privacyhinder en inkijk houden verzoekende partijen evenmin rekening met de verduidelijkingen die aan de plannen werden aangebracht (met name het feit dat een aanzienlijk deel van het dak een ontoegankelijk groendak is) en tevens dat de terrassen werden verkleind en werden voorzien van een groenaanplant (tot 1,80 meter hoog) waardoor iedere vorm van inkijk onmogelijk wordt gemaakt (zie ook infra).*

*21.*

*Tot slot merkt tussenkomende partij op dat de schorsingsprocedure dient om hinderaspecten te vermijden die zich zouden kunnen manifesteren tijdens de normale doorlooptijd van de vernietigingsprocedure.*

*De aangehaalde hinderaspecten kunnen zich pas manifesteren bij verregaande realisatie van de bouwwerken, terwijl op heden de eigenlijke bouwwerken nog geen aanvang hebben genomen.*

*22.*

*Gelet op het voorgaande wordt de hoogdringendheid dan ook niet aangetoond. De vordering tot schorsing is dan ook ongegrond.*

*...”*

#### *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.

Er wordt niet betwist dat de bomen, zoals aangeduid op het aangepaste groenplan, inmiddels zijn gerooid. Het argument van de verzoekende partijen dat het rooien ervan niet kan zonder een boscompensatievoorstel, waarmee zij minstens indirect verwijzen naar de wettigheidskritiek zoals vervat in het eerste middel, doet geen afbreuk aan het gegeven dat zij nu reeds geconfronteerd worden met de nadelige gevolgen van de gerooide bomen.

In deze omstandigheden kan de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in de mate dat de verzoekende partijen de nadelige gevolgen inherent aan het rooien van een naar eigen zeggen “bestaand” bos (waaronder hoogstammige bomen) wensen te voorkomen, geen nuttig effect meer hebben.

Voorts moet worden vastgesteld dat het verzoekschrift geen overtuigende uiteenzetting bevat van enige hoogdringendheid of nog dat de zaak niet kan behandeld worden volgens de gebruikelijke termijnen van een vernietigingsprocedure, voor zover de verzoekende partijen (andere) “directe en zeer ernstige onherstelbare nadelen” ingevolge de bestreden beslissing aanvoeren.

### 3.1

In de mate dat de verzoekende partijen een hoogdringende behandeling vooropstellen die in wezen te wijten is aan de gevolgen van bouwblok B (één van de drie vergunde meergezinswoningen) met verwijzing naar de start van het bouwrijp maken van de bouwplaats, blijkt wel dat zij de beweerde nadelige gevolgen concreet toelichten maar voor het overige in zeer algemene termen duiden waarom de behandelingstermijn voor het vernietigingsberoep onvoldoende is om hun beweerde nadelige gevolgen te voorkomen. Hiertegenover staan de replieken van tussenkomende partijen.

De eerste tussenkomende partij geeft aan *“niet de bedoeling (te hebben) om met gebouw B te beginnen maar wel met gebouw A en C”* waarbij *“het ogenblik dat (zij) aan gebouw A start (...) minstens twee jaar verstreken (zal) zijn”* en *“pas aan het einde van het bouwproces (zal) komen aan de hoogste verdiepingen”*. De tweede tussenkomende partij wijst erop dat nog geen aanvang is genomen met de *“eigenlijke”* werken.

De verzoekende partijen betrekken de fasering van het woonproject, met name de startdatum van de bekritiseerde bovenbouw van bouwblok B waarop de beweerde visuele en privacy hinder enerzijds en de gemeente schaalbreuk anderzijds wordt geënt, niet in hun uiteenzetting van de hoogdringendheid. Redelijkerwijs kan niet worden betwist dat dit hier relevant is voor de Raad om te kunnen inschatten of de behandeling van de zaak binnen de vernietigingsprocedure al dan niet kan worden afgewacht.

### 3.2

In de mate het verzoekschrift richtinggevende simulaties bevat, wenst de Raad ten overvloede op te merken dat deze moeten worden genuanceerd op grond van de aangepaste bouwplannen. In de bijgebrachte zichten zijn slechts selectief de planaanpassingen verwerkt, en dit zowel wat betreft de opbouw van bouwblok B als wat betreft het bij voorwaarde opgelegde groenscherm. Evenzeer blijkt dat de omvang van de bovenbouw ervan niet volledig correct wordt weergegeven, wat onder meer blijkt uit het aantal ingetekende raamopeningen.

4.

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 aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER