

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0112
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0431/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Guy BELSACK 2. mevrouw Anna PLATTEAU vertegenwoordigd door advocaat Isabelle COOREMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 1082 Brussel, Keizer Karellaan 586 bus 9
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomende partij	de bvba DE HERTOOG , met woonplaatskeuze te 1742 Ternat, Kerkstraat 27 vertegenwoordigd door de heer Johan KESTEMONT en de heer Lukas VERDOODT

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat van 10 september 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de afbraak van woningen en voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 1740 Ternat, Poodtstraat 1 en Prieelstraat 1-4, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummers 192G, 192H en 192K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 juni 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 2 augustus 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. 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 30 augustus 2016.

Advocaat Matthias VALKENIERS *loco* advocaat Isabelle COOREMAN voert het woord voor de verzoekende partijen. De heer Johan KESTEMONT en de heer Lukas VERDOODT voeren het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

III. FEITEN

Op 16 januari 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat aan de bvba HOF TER SMISSEN een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van enkele woningen en de heroprichting van 5 woonunits en 1 commerciële ruimte” op de percelen gelegen te 1740 Ternat, Poodtstraat 1 en Prieelstraat 1-4. De verwerende partij beslist op 22 mei 2014 om het door de aanvrager tegen die weigeringsbeslissing ingestelde administratief beroep te verwerpen.

De tussenkomende partij dient op 17 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ternat een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de afbraak van enkele woningen voor het bouwen van een meergezinswoning”.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 29 juni 2015 tot en met 28 juli 2015 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De brandweerzone Vlaams-Brabant West adviseert op 3 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen beslist, na andersluidend advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, op 10 september 2015 om een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij te weigeren. De beslissing wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De aanvraag strekt ertoe om op een perceel met grootte van nauwelijks 308m² een gebouw te realiseren met 1 commerciële ruimte, waarboven 1 appartement en waarboven 2 duplexen, achter de commerciële ruimte is er plaats voor 2x3 benepen garagestandplaatsen (waarvan het onduidelijk is of ze op een praktische manier bruikbaar zijn), waarboven dan nogmaals 2 appartementen worden geperst, en dit alles op een perceel die langs de Prieelstraat nog geen 10m breed is (waar de Prieelstraat zelf maar 2,62m breed is) en dat er aldus een ontoelaatbare bouwdichtheid van 195 woongelegenheid/ha bereikt wordt, dat dit ver de draagkracht van het

perceel te boven gaat, zeker ook rekening houdend met de volledige bebouwing van het perceel;

Het voorgestelde ontwerp past niet binnen de nabije bebouwde omgeving en heeft een zeer negatieve impact op de aanpalende percelen en het straatbeeld. Dit is het gevolg van de zeer maximalistische opvatting van het project. Het geplande volume past generlei in het straatbeeld, noch in de Poodtstraat, noch in de Prieelstraat;

Het hoogteverschil ten opzicht van de bestaande aanpalende woningen is te groot. De kroonlijst is 1,72m hoger dan de aanpalende woning, door het platte dak en het inspringen van de hoogste verdieping kan men zelfs stellen dat, ter hoogte van de scheidingsmuur (waar nok en kroonlijst eigenlijk samenvallen) dit verschil bijna 5m bedraagt. Het is niet ernstig om als referentie de bestaande, aan het marktplein gelegen woning te nemen. De ruimtelijke impact van een bouwhoogte op een plein is fundamenteel verschillend van de impact in een straat van gemiddelde breedte;

Ook langs de Prieelstraat is de bouwhoogte te groot. Dit zorgt voor een muur die uitgaat over de volledige lengte van het aanpalend pand en dit met een hoogte van meer dan 4 en een halve meter;

Door het overdreven maximaliseren van het bouwprogramma, met 2 woongelegenheden langs de Prieelstraat hypothekeert men op overdreven wijze de bouw mogelijkheden en het comfort van de aanpalende woning. Zo een invulling is niet vergoedbaar;

De aanvraag voldoet eveneens niet aan de stedenbouwkundige vergunning op het aanleggen van parkeerplaatsen. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar interpreteert deze verkeerd. Het is niet het aantal woongelegenheden die erbij komen die moeten in rekening gebracht worden maar wel het totaal aantal aanwezige woongelegenheden bij nieuwbouw. Er moeten dus minstens 8 parkeerplaatsen voorzien worden.

Bijgevolg weigert het CBS in zitting van 10 september 2015 de vergunning.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 22 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 december 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt als volgt:

“ ...

f) Ongeacht het gegeven dat appartementen in deze verstedelijkte omgeving kunnen aanvaard worden, moet verder afgewogen worden in hoeverre de afwikkeling op het terrein aanvaardbaar is. Het hoofdvolume bestaat uit drie bouwlagen en een dakvolume en de aanbouw bestaat uit twee bouwlagen en een dakvolume. Het perceel is nagenoeg volledig bebouwd. Net als de vorige aanvraag betreft het een zwaar bouwprogramma. Gelet echter op het feit dat het een hoekperceel betreft in het centrum van Ternat en het perceel momenteel reeds volledig bebouwd is, kan op deze plek een zwaarder bouwprogramma verantwoord worden. Het is echter cruciaal dat het bouwvolume zich inpast in de bestaande bebouwde omgeving en het straatbeeld en geen onaanvaardbare negatieve impact heeft op de aanpalende percelen.

g) Het voorliggend hoekperceel vormt de overgang tussen het Marktplein, enerzijds gekenmerkt door een bebouwing met een grotere gevelbreedte, bestaande uit twee en drie bouwlagen en afgewerkt met een dakvolume en anderzijds het Kerkplein, dat gekenmerkt wordt door bebouwing met twee bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak. De bebouwing langs de Poodtstraat bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak of uit drie bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het is positief dat, in tegenstelling tot het voorgaande ontwerp, het gebouw werkelijk is vormgegeven als een hoekgebouw, waarbij de voorgevel langs de Poodtstraat wordt

doorgetrokken in de Prieelstraat. Hierdoor wordt er op een gepaste plek, namelijk op de hoek gericht naar het Marktpluin, een architecturaal accent gelegd. Ook de aanbouw bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.37m respectievelijk 8.08m gemeten ten opzichte van het niveau op de as van de Prieelstraat is aanvaardbaar en kan zich inpassen in het straatbeeld. Op de benedenverdieping van de aanbouw wordt een carport gerealiseerd. Door de aanbouw als het ware op poten te zetten wordt er een ruimtelijkheid gerealiseerd op het niveau van de straat die de beleving in de Prieelstraat zal verbeteren.

Enkel gekeken op perceelsniveau wordt er op deze plek een kwalitatief project gerealiseerd dat op een positieve manier omgaat met de uitdagingen van een hoekperceel. Het project houdt echter onvoldoende rekening met de bestaande bebouwde omgeving. Meer bepaald is de aansluiting met de woning op het rechter aanpalend perceel ruimtelijk niet aanvaardbaar. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw met drie bouwlagen en ten opzichte van het rechter aanpalend gebouw wordt een terugspringende dakverdieping voorzien. De aanvraag heeft ter hoogte van de aansluiting met het rechter aanpalend pand een kroonlijst- en nokhoogte van 9.34m respectievelijk 12.30m gemeten vanop het straatniveau. De rechter aanpalende woning, evenals de andere gebouwen aan deze zijde van de aanvraag, bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 7.62m en 10.15m. Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot. Zo ligt de kroonlijst 1.72m hoger dan deze van de rechter aanpalende woning, wat zelfs hoger is dan de vorige aanvraag waarbij het verschil van 1.65m bedroeg.

Ter verantwoording van de hoge kroonlijsthoogte wordt door de aanvrager opnieuw verwezen naar de bebouwing langs het Marktpluin. De kroonlijst van het pand aan de linkerkant van de Prieelstraat, grenzend aan het Marktpluin, heeft een kroonlijsthoogte van 8.85m. De kroonlijsthoogte zoals voorzien in de aanvraag is dus nog 0.49m hoger dan deze van de bebouwing langs het Marktpluin. Net als in het voorgaande dossier dient erop gewezen te worden dat de ruimtelijke impact van een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een hellend dak en palend aan een plein, niet kan vergeleken worden met de impact dat hetzelfde gebouw dat ligt langs een straat met een gemiddelde breedte. Het voorliggend gebouw heeft door zijn ligging op de hoek van twee straten en met een visuele relatie met het Marktpluin een zekere draagkracht. Deze context laat een zwaarder programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Marktpluin toe. De omgeving wordt echter ook bepaald door de bebouwing langs de Poodtstraat en het rechter aanpalend perceel, doch hier houdt het voorliggend ontwerp geen rekening mee. Het perceel ligt op een overgangspunt die bepaalde kansen biedt, maar dit betekent niet dat men de bestaande bebouwde context met een lagere draagkracht kan negeren.

h) Tijdens het openbaar onderzoek diende de eigenaar van het rechter aanpalend pand een bezwaarschrift in. Die vreest dat het verhogen van de muur op de perceelgrens een negatief effect zal hebben op de bezonning van de tuin en buitenruimte en de lichtinval in zijn eigen woning. Achter het hoofdvolume staat een aanbouw met een bouwdiepte van 16.58m gemeten langs de Prieelstraat. De aanbouw bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een ongelijk zadeldak met een nokhoogte van 7.94m ten opzichte van de nulpas. Langs de Prieelstraat heeft de aanbouw een kroonlijsthoogte van 5.23m en langs de perceelsgrens een kroonlijsthoogte van 4.33m ten opzichte van de nulpas. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande muur op de perceelgrens met 0.85m wordt opgehoogd en dit over een lengte van 16.58m. Gelet op de zuidwestelijke oriëntatie van de tuin zal deze ingreep een beperkte negatieve impact hebben en bijkomende schaduwhinder veroorzaken op het aanpalend perceel.

Bij gebouwen in gesloten bebouwing, in combinatie met een hoekafwerking, zal er nagenoeg altijd een invloed van bezonning en belichting zijn op het aanpalende perceel. In kernen en stedelijke omgevingen, waar een hoekafwerking wenselijk is, is enige verdraagzaamheid tegenover de omliggende bebouwing te verwachten. Op zich is een ophoging met 0.85m hier niet overdreven, daar uit de schaduwstudie van de aanvrager blijkt dat de bijkomende schaduwhinder beperkt en bijgevolg aanvaardbaar blijft.

i) In zijn totaliteit kan de aansluiting op het rechter aanpalend perceel echter niet gunstig beoordeeld worden. Het voorgestelde ontwerp zoekt de uiterste grenzen van het toelaatbaar bouwprofiel op en overschrijdt deze zelfs op bepaalde plekken. Een beperkte verhoging van de scheidingsmuur ter hoogte van de aanbouw zou toelaatbaar zijn maar de combinatie met de aansluiting aan de zijde van de Poodtstraat maakt dat het totale bouwprofiel overdreven is. Hieruit kan men concluderen dat het bouwprogramma te zwaar is en de draagkracht van het perceel overschreden wordt. Het is wenselijk dat er, afgezien van een eventueel accent op de hoek van de straat, aansluiting wordt gezocht bij de kroonlijsthoogte van het rechter aanpalend pand en de hinder voor het rechter aanpalend perceel tot een minimum wordt herleid. Dit zal hoogst waarschijnlijk resulteren in het inkrimpen van het bouwprogramma.

In bijkomende orde wordt ook vermeld dat het onaanvaardbaar is dat de regenwaterafvoer van de aanbouw aan de zijde van de buur over de perceelsgrens reikt met alle mogelijke hinder van dien. Dergelijke voorzieningen moeten op het eigen perceel worden voorzien, gebruik makend van een ingewerkte dakgoot of een terugspringend dakvolume.

j) Tenslotte moet de aanvraag getoetst worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 oktober 2013, en op 16 januari 2014 goedgekeurd door de deputatie. Volgens de parkeerverordening moeten er acht parkeerplaatsen voorzien worden op het eigen terrein en volgens de plannen zijn er zes parkeerplaatsen voorzien. Op deze manier wordt er per woongegelegenheid 1.3 parkeerplaatsen voorzien. In het huidig gebouw was een bakkerij en een café met feestzaal gevestigd. Gezien het feit dat er per woongegelegenheid minimum één parkeerplaats is voorzien, de dynamiek van het project lager ligt dan de huidige functies en op het Marktplaats voldoende parkeerplaats voor handen is, kan het ontbreken van twee parkeerplaatsen en het toepassen van de belastingsreglement getolereerd worden.

...

Na de hoorzitting van 21 januari 2016 beslist de verwerende partij op dezelfde datum om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

a) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de innamen van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater,

overeenkomstig de geldende verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van twee hemelwaterputten met in totaal een inhoud van 17.500l, een infiltratievoorziening met een inhoud van 6250l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en dienstkraantjes (wasmachines). De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. De voorliggende aanvraag is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

c) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is niet van toepassing op de voorliggende aanvraag. Het gaat wel om een appartementsgebouw met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus maar niet met meer dan 6 wooneenheden. De verordening is ook niet van toepassing op de handelsruimte op de benedenverdieping aangezien de totale publiek toegankelijke oppervlakte van deze handelsruimte kleiner is dan 150m².

d) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines oriëntatie, waterkwaliteit en –kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, reliëf en mobiliteit.

In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met de voorliggende aanvraag geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

e) Het voorliggend goed is gelegen in het centrum van Ternat, langs de Poodtstraat. De onmiddellijke omgeving van de aanvraag heeft een stedelijk karakter en is zeer dicht bebouwd. De omgeving is gekenmerkt door een grote diversiteit aan bestemmingen, met zowel handel, horeca, diensten als wonen. Het verhogen van de woondichtheid, door het voorzien van meergezinswoningen, past in het kader van kernverdichting binnen het centrum van Ternat. In de onmiddellijke omgeving komen ook zowel een- als meergezinswoningen voor.

Het voorliggend ontwerp voorziet een meergezinswoning met vijf appartementen en een handelszaak op de benedenverdieping. De netto woningdichtheid van het voorliggend project bedraagt ±164 wo/ha. Dit is zeer hoog, maar gelet op het feit dat er in de omgeving reeds enkele meergezinswoningen voorkomen met een vergelijkbare of hogere dichtheid, is het voorliggend ontwerp qua dichtheid principieel aanvaardbaar binnen zijn onmiddellijke omgeving. Verdichting op die plek, binnen het centrum van Ternat moet zeker mogelijk zijn, maar dit neemt niet weg dat concrete projecten toch nog voldoende rekening moeten houden met de bestaande omgeving en binnen het straatbeeld moeten passen.

De vijf appartementen die gerealiseerd worden zijn kwalitatieve woonegelegenheden. Elk appartement beschikt over voldoende wooncomfort inzake lichtinval, privacy en aanwezigheid van buitenruimte. Er is ook voorzien in voldoende bergruimte per woonelegenheden. Inzake woonkwaliteit kan er geen opmerking gemaakt worden.

f) Ongeacht het gegeven dat appartementen in deze verstedelijkte omgeving kunnen aanvaard worden, moet verder afgewogen worden in hoeverre de afwikkeling op het terrein aanvaardbaar is. Het hoofdvolume bestaat uit drie bouwlagen en een dakvolume en de aanbouw bestaat uit twee bouwlagen en een dakvolume. Het perceel is nagenoeg volledig bebouwd. Net als de vorige aanvraag betreft het een zwaar bouwprogramma. Gelet echter op het feit dat het een hoekperceel betreft in het centrum van Ternat en het perceel momenteel reeds volledig bebouwd is, kan op deze plek een zwaarder bouwprogramma verantwoord worden.

g) Het voorliggend hoekperceel vormt de overgang tussen het Marktpllein, enerzijds gekenmerkt door een bebouwing met een grotere gevelbreedte, bestaande uit twee en drie bouwlagen en afgewerkt met een dakvolume en anderzijds het Kerkplein, dat gekenmerkt wordt door bebouwing met twee bouwlagen en afgewerkt met een hellend dak. De bebouwing langs de Poodtstraat bestaat uit twee bouwlagen en een hellend dak of uit drie bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het is positief dat, in tegenstelling tot het voorgaande ontwerp, het gebouw werkelijk is vormgegeven als een hoekgebouw, waarbij de voorgevel langs de Poodtstraat wordt doorgetrokken in de Prieelstraat. Hierdoor wordt er op een gepaste plek, namelijk op de hoek gericht naar het Marktpllein, een architecturaal accent gelegd. Ook de aanbouw bestaande uit twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van 5.37m respectievelijk 8.08m gemeten ten opzichte van het niveau op de as van de Prieelstraat is aanvaardbaar en kan zich inpassen in het straatbeeld. Op de benedenverdieping van de aanbouw wordt een carport gerealiseerd. Door de aanbouw als het ware op poten te zetten wordt er een ruimtelijkheid gerealiseerd op het niveau van de straat die de beleving in de Prieelstraat zal verbeteren.

Het hoofdvolume bestaat uit drie bouwlagen en ten opzichte van het rechter aanpalend gebouw wordt een terugspringende dakverdieping voorzien. De aanvraag heeft ter hoogte van de aansluiting met het rechter aanpalend pand een kroonlijst- en nokhoogte van 9.34m respectievelijk 12.30m gemeten vanop het straatniveau. De rechter aanpalende woning, evenals de andere gebouwen aan deze zijde van de aanvraag, bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 7.62m en 10.15m. Er is dus een betrekkelijk groot hoogteverschil met de bestaande aanpalende woning.

Rekening houdend met de oriëntatie van het perceel en het feit dat het hoofdvolume dezelfde bouwdiepte heeft als het aanpalend pand zal de hogere kroonlijsthoogte geen onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaken op het aanpalend perceel. Ondanks het feit dat de schaduwhinder beperkt is, wordt een dergelijke aansluiting doorgaans niet gunstig beoordeeld aangezien er een zichtbare wachtgevel wordt gerealiseerd in het straatbeeld. In dit specifieke geval kan er echter mee rekening gehouden worden dat in de directe omgeving, waaronder ook in de Poodtstraat, recent verschillende projecten met drie bouwlagen zijn vergund. Hieruit blijkt dat een bouwprofiel bestaande uit drie bouwlagen binnen deze directe omgeving volgens de gemeente Ternat wel aanvaardbaar is. Het is dus waarschijnlijk dat bij een grondige verbouwing of herbouw van de aanpalende panden ook voor een dergelijk bouwprofiel zal geopteerd worden en de wachtgevel zal worden afgewerkt.

Het voorliggend gebouw heeft door zijn ligging op de hoek van twee straten en met een visuele relatie met het Marktpllein een zekere draagkracht. Deze context laat een zwaarder programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Marktpllein toe. Door het

terugspringend dakvolume ten opzichte van de buur wordt afgebouwd naar de buur toe zonder hierbij de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van dit perceel te beknotten. Op de aanpalende percelen kan dan een gebouw bestaande uit drie bouwlagen gerealiseerd worden, afbouwend naar twee bouwlagen en een dakverdieping om zo aan te sluiten op de bestaande bebouwing langs het Kerkplein.

h) Tijdens het openbaar onderzoek diende de eigenaar van het rechter aanpalend pand een bezwaarschrift in. Die vreest dat het verhogen van de muur op de perceelgrens een negatief effect zal hebben op de bezonning van de tuin en buitenruimte en de lichtinval in zijn eigen woning. Achter het hoofdvolume staat een aanbouw met een bouwdiepte van 16.58m gemeten langs de Prieelstraat. De aanbouw bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een ongelijk zadeldak met een nokhoogte van 7.94m ten opzichte van de nulpas. Langs de Prieelstraat heeft de aanbouw een kroonlijsthoogte van 5.23m en langs de perceelsgrens een kroonlijsthoogte van 4.33m ten opzichte van de nulpas. Dit heeft tot gevolg dat de bestaande muur op de perceelgrens met 0.85m wordt opgehoogd en dit over een lengte van 16.58m. Gelet op de zuidwestelijke oriëntatie van de tuin zal deze ingreep een beperkte negatieve impact hebben en bijkomende schaduwhinder veroorzaken op het aanpalend perceel.

Bij gebouwen in gesloten bebouwing, in combinatie met een hoekafwerking, zal er nagenoeg altijd een invloed van bezonning en belichting zijn op het aanpalende perceel. In kernen en stedelijke omgevingen, waar een hoekafwerking wenselijk is, is enige verdraagzaamheid tegenover de omliggende bebouwing te verwachten. Op zich is een ophoging met 0.85m hier niet overdreven, daar uit de schaduwstudie van de aanvrager blijkt dat de bijkomende schaduwhinder beperkt en bijgevolg aanvaardbaar blijft.

i) In bijkomende orde wordt aangehaald dat het onaanvaardbaar is dat de regenwaterafvoer van de aanbouw aan de zijde van de buur over de perceelsgrens reikt met alle mogelijke hinder van dien. Dergelijke voorzieningen moeten op het eigen perceel worden voorzien, gebruik makend van een ingewerkte dakgoot of een terugspringend dakvolume. Er wordt dan ook als voorwaarde opgelegd dat aan deze zijde een ingewerkte dakgoot moet worden voorzien.

j) Tenslotte moet de aanvraag getoetst worden aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad van 28 oktober 2013, en op 16 januari 2014 goedgekeurd door de deputatie. Volgens de parkeerverordening moeten er acht parkeerplaatsen voorzien worden op het eigen terrein en volgens de plannen zijn er zes parkeerplaatsen voorzien. Op deze manier wordt er per woongegelegenheid 1.3 parkeerplaatsen voorzien. In het huidig gebouw was een bakkerij en een café met feestzaal gevestigd. Gezien het feit dat er per woongegelegenheid minimum één parkeerplaats is voorzien, de dynamiek van het project lager ligt dan de huidige functies en op het Marktplaats voldoende parkeerplaats voor handen is, kan het ontbreken van twee parkeerplaatsen en het toepassen van de belastingsreglement getolereerd worden.

Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg moeten er ook vijf fietsenstallingen worden voorzien. Volgens de plannen is er een fietsenstalling voorzien met plaats voor maximum vier fietsen. Aansluitend aan elke autostaanplaats is echter ook een berging voorzien. Aangezien in elke woongegelegenheid reeds een berging voorzien is, kan deze tweede bergingruimte onder meer gebruikt worden voor het stallen van een fiets.

k) Tijdens het openbaar onderzoek werd door de rechter aanpalende buur een bezwaar geformuleerd inzake een recht van doorgang over het voorliggend perceel. Volgens de plannen

blijft het recht van doorgang van 1.00m breed achteraan op het perceel behouden en wordt deze doorgang niet gehinderd door de carport. De burgerrechtelijke aspecten rond erfdiensbaarden valt echter buiten een stedenbouwkundige beoordeling. Eveneens vallen de bemerkingen dat de huidige bebouwing het recht van doorgang niet respecteren buiten een stedenbouwkundige beoordeling. Art. 4.2.22. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter hebben en worden verleend onder voorbehoud van de schending van burgerlijke rechten.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het ontwerp van een meergezinswoning met vijf appartementen en een handelszaak op de benedenverdieping is qua dichtheid principieel aanvaardbaar binnen deze stedelijke omgeving;*
- de vijf appartementen die gerealiseerd worden zijn kwalitatieve woonegelegenheden;*
- door zijn ligging op de hoek van twee straten en met een visuele relatie met het Marktpla is een zwaardere programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Marktpla aanvaardbaar;*
- rekening houdend met de oriëntatie van het perceel en het feit dat het hoofdvolume dezelfde bouwdiepte heeft als het aanpalend pand zal de hogere kroonlijsthoogte geen onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaken op het aanpalend perceel;*
- de ophoging van de bestaande tuinmuur met 0.85m is niet overdreven, daar uit de schaduwstudie van de aanvrager blijkt dat de bijkomende schaduwhinder beperkt en bijgevolg aanvaardbaar blijft.*
- rekening houdend met de dynamiek en de locatie van het project, worden er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien.*

...

Dat is de bestreden beslissing.

De gemeente TERNAT en het college van burgemeester en schepenen van de gemeente TERNAT vorderen met een aangetekende brief van 25 maart 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1516/RvVb/0458/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dat onderzoek is maar aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren aan:

“ ...

29. In casu zijn verzoekende partijen eigenaars en bewoners van de woning gelegen te TERNAT, Poodtstraat 3 op het terrein kadastraal gekend als afdeling 1, sectie E, nrs. 193 E. Dit perceel van verzoekende partijen grenst aan de rechterzijde van de percelen met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nrs. 192 G, 192 K en 192H, die het voorwerp uitmaken van de aanvraag ingediend door BVBA DE HERTOOG – L.VERDOODT voor de afbraak van woningen en het bouwen van een meergezinswoning en zoals vergund door verwerende partij bij Besluit van 21 januari 2016.

Zoals hoger uiteengezet ter staving van het belang van verzoekende partijen bij hun verzoek tot nietigverklaring en schorsing, zullen zij in hun hoedanigheid van nabuur zonder twijfel hinder en nadelen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing van verwerende partij.

Verzoekende partijen hebben nochtans een formeel bezwaarschrift ingediend aangaande de aanvraag tot bouw van een meergezinswoning met voorafgaande sloop van de bestaande bebouwing en motiveerde dit bezwaarschrift uitgebreid. Bovendien werd deze negatieve visie van verzoekende partijen nagenoeg volledig onderschreven door de gemeente Ternat alsook door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Verzoekende partijen stellen vast dat haar argumentatie door verwerende partij niet beantwoord of weerlegd wordt, laat staan op afdoende wijze (zie hoger, bespreking van de ernstige middelen).

Het spreekt voor zich dat, eenmaal aan de door verwerende partij verleende vergunning uitvoering gegeven wordt, dit onherstelbare gevolgen met zich brengt ten nadele van verzoekende partijen.

De sloop van de bestaande gebouwen zal de herbouw van de in de verleende vergunning voorziene meergezinswoning immers noodzakelijkerwijze voorafgaan, zodat deze sloop de eerste fase van de uitvoering van de verleende vergunning zal uitmaken.

Het behoeft geen betoog dat de sloop van een bestaand gebouw een werk is waarvan de voltooiing weinig tijd behoeft en aldus op een zeer korte tijdspanne kan uitgevoerd worden. Eenmaal de sloop uitgevoerd is, zal niets de vergunningsaanvrager nog verhinderen om ook de bouw van de meergezinswoning aan te vangen en spoedig te beëindigen. Minstens zal de ruwbouw van de meergezinswoning op hoog tempo kunnen beëindigd worden,

ingevolge waarvan verzoekende partijen de door hen gevreesde hinder en nadelen zullen ervaren.

*Gelet op de specifieke aard van de uit te voeren sloopwerken ten aanzien van de bestaande bebouwing, dewelke zoals gezegd per definitie weinig tijd in beslag nemen en dus snel uitgevoerd en beëindigd kunnen worden, laat het zich vermoeden dat de gewone annulatieprocedure niet binnen de gewenste tijdspanne zal kunnen doorlopen worden zonder tussentijdse sloop van de bestaande bebouwing.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...
De uiteenzetting van de hoogdringendheid beperkt zich (...) tot vage en algemeen geformuleerde nadelen die op geen enkele manier worden gestaafd door precieze, pertinente en precieze elementen die tevens aannemelijk zijn.*

*Dit terwijl op de verzoekende partij de bewijslast rust om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gevolgen veroorzaakt die voor haar persoonlijk nadelig zijn en die met de schorsing van de tenuitvoerlegging kunnen worden voorkomen terwijl de vernietigingsprocedure te laat komt om deze nadelen te voorkomen. Het volstaat niet om louter op algemene wijze aan te geven dat men als gevolg van de bestreden vergunning een zeker nadeel zal ervaren.
...”*

3.

De tussenkomende partij voert ter betwisting van de hoogdringendheid het volgende aan:

*“ ...
Er moet vooreerst vastgesteld worden dat de verzoekende partijen geen redenen opgeven waarom de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep niet kan ondergaan worden.*

De loutere vaststelling dat de tussenkomende partij ‘kan starten’ met de uitvoering van de werken volstaat op zich niet ter ondersteuning en inwilliging van de vereiste van hoogdringendheid. De verwijzing naar de onherstelbare gevolgen en derhalve naar het ‘voldongen’ feit waarvoor de verzoekende partijen geplaatst zouden worden als de werken opgestart worden kan evenmin in deze zaak de vereiste hoogdringendheid bewijzen. De verzoekende partij slaagt er niet in zoals uit de verdere uiteenzetting hierna zal blijken concreet aan te tonen dat door de gevolgen van de onmiddellijke tenuitvoerlegging de zaak hoogdringend is en dat daardoor een onmiddellijke beslissing tot schorsing wenselijk en aangewezen is.

*De verzoekende partijen verwijzen enkel in algemene termen naar ‘onherstelbare gevolgen’, zij somt een aantal nadelige gevolgen onder de hoofding ‘Het belang van verzoekende partijen’ in haar verzoekschrift op maar laat na **concreet** en **minstens aannemelijk** te maken in haar betoog in haar verzoekschrift onder “III.2 De hoogdringendheid” dat door deze volgens het aanvoelen van de verzoekende partijen nadelige gevolgen of ongemakken de zaak hoogdringend is.*

Het belang van de verzoekende partijen wordt door de tussenkomende partij niet betwist; de verzoekende partij paalt aan het hoekperceel; echter de uiteenzetting van de argumenten van de verzoekende partijen ter staving van haar belang heeft een specifiek normdoel, m. n de procestoegang tot de Raad voor Vergunningsbetwistingen; echter het normdoel van een uiteenzetting over de hoogdringendheid is verschillend aan het normdoel inzake de procestoegang, waardoor de argumenten m b t het belang niet **mutatis mutandis kunnen gelden voor het bewijzen van de hoogdringendheid**. De uiteenzetting van de verzoekende partij over onherstelbare nadelen kan enkel in aanmerking genomen worden voor zover daaruit de feiten en redenen blijken die de hoogdringendheid verantwoorden. Om te slagen in haar vordering tot schorsing moeten de verzoekende partijen in het verzoekschrift aantonen dat omwille van de voor en door haar aangetoonde gevolgen de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep niet te kunnen afwachten.

In de uiteenzetting **ter staving van het belang** worden door de verzoekende partijen geen nadelen opgenomen die onherstelbaar zouden zijn als er na de vernietigingsprocedure tot een andere besluit over de vergunningsaanvraag zou gekomen worden; de herstelbaarheid zal nog steeds mogelijk zijn onder de vorm van aanpassingen aan de reeds uitgevoerde werken of door het nemen van mitigerende maatregelen in verhouding tot de naleving van de dragende overwegingen in het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De verzoekende partijen gaan in hun betoog volledig voorbij aan het noodzakelijk bewijs van de vereiste van de hoogdringend opdat een onmiddellijke beslissing wenselijk en aangewezen zou zijn.

(...)

Opmerkelijk in dit betoog van de verzoekende partij over de hoogdringendheid is verder de zinsnede in de 8^{ste} alinea op p.20

(...)

waardoor de verzoekende partij de focus van haar nadelen t g v de oprichting van een nieuw gebouw wil verleggen naar de sloop van de bestaande bebouwing.

In het verzoekschrift van de verzoekende partijen staat echter geen letter over het ernstig nadeel die verzoekende partijen zouden kunnen ondervinden ten gevolge van de sloop (verdwijnen) van de bestaande gebouwen en ook geen letter over waarom het opschorten van de sloop (verdwijnen) van de gebouwen hoogdringend is.

De verzoekende partijen zijn er van overtuigd dat er "geen twijfel" bestaat over de hoogdringendheid maar tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partijen er niet in slagen de hoogdringendheid afdoende aan te tonen. Verzoekende partijen brengen enkel aan dat de hoogdringendheid zou moeten blijken uit de onherstelbaarheid van de nadelen als de werken zouden opgestart en/of voltooid worden voorafgaandelijk aan de uitspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de annulatie procedure.

Om de hoogdringendheid aan te tonen gebruiken de verzoekende partijen argumenten onder de vorm van in stijlformules geformuleerde inleidingen zoals 'het hoeft geen betoog' en 'er bestaat geen twijfel' om met deze algemene inleidingen de RvVB te overtuigen om de vergunning te schorsen en derhalve de start van de werken te verhinderen.

De tussenkomende partij wil ten behoeve van de verzoekende partijen het vervolgtraject in de bouwwerkzaamheden van het project aangeven. De uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning begint i.c. in de eerste fase met de geheel of gedeeltelijke sloop van de bestaande gebouwen. Gezien de slechte staat van deze gebouwen zal de

start van de uitvoering van de slopingswerken noch voor de verzoekende partij die trouwens geen enkel ernstig nadeel over deze sloop opwerpt noch voor het algemeen plaatselijk belang ernstig nadelen geven. Het uitzicht van de markt wordt significant verbeterd door de afbraak van bouwvallige en leegstaande gebouwen. Tevens wordt er ook een oplossing gegeven aan het (on)veiligheidsaspect dat aan bouwvallige gebouwen kleeft. De start van de werken onder de vorm van een afbraak van de bestaande gebouwen is een voordeel. De voortgaande verloedering van dit hoekperceel maakt de markt van Ternat minder aangenaam. De afbraak van deze gebouwen heeft een grote waarde voor de markt; een waarde die de belangen van de mens - gebuur (verzoekende partij) overschrijdt; deze grote waarde van het slopen van bouwvallige gebouwen wordt trouwens door de verzoekende partijen ook niet ontkend en betwist. Ook wordt nergens in het betoog van de verzoekende partijen aangegeven dat deze bouwvallige gebouwen, om welke reden ook, zouden moeten behouden blijven.

De uiteenzetting in het verzoekschrift over het belang van de verzoekende partijen geeft echter geen antwoord op de hoogdringendheid; volgens het betoog van de verzoekende partij ontstaan er "onherstelbare" gevolgen eenmaal de tussenkomende partij de werken zou opstarten. M b t de sloop van de bestaande gebouwen wordt er door de verzoekende partijen in haar verzoekschrift geen nadelen aangegeven. De nadelen (visuele hinder, rustig woongenot, verkeershinder) zijn geen nadelen die achteraf, als zou blijken dat toch geen vergunning kan afgegeven worden, 'onherstelbaar' zouden zijn.

(...)

De verzoekende partijen zijn minstens onvolledig in hun betoog: enerzijds door niets te zeggen over haar ernstige nadelen ten gevolge van de sloop van de werken en, anderzijds, door de 'onherstelbaarheid' van haar aangehaalde nadelen juridisch noch technisch te duiden; er is immers het herstelbeleid van de inspecterende overheid met betrekking tot niet vergunde bouwwerken en er zijn voldoende technische middelen om de bouw geheel of gedeeltelijk aan te passen na, als deze hypothese ten gevolge van de vernietigingsprocedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen zich zou voordoen, het verkrijgen van een nieuwe beslissing over de aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Tussenkomende partij kan eveneens na de sloop van de bestaande gebouwen de werken van de nieuwbouw uitstellen dan wel aanvatten maar 'traag' afwerken om uit voorzorg de nadelen van een eventuele vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning voor haar te beperken; de tussenkomende partij kan de werken voor de nieuwbouw uitstellen of traag werken; ze hoeft immers geen rekening te houden met de vervaltermijn van drie jaar voor het winddicht zijn van het gebouw zolang de procedure voor de RvVB nog niet afgerond zou zijn (art.4.6.2 §1 VCRO).

(...)

Verder wil de tussenkomende partij ook aangeven dat de werken voor het slopen van de gebouwen reeds gestart zijn. In bijlage gaan het volgende stuk (**bijlage 5**) met aankondiging aan de gemeente Ternat van de opstart der werken

Thans (20 juni 2016) zijn de werken voor de verwijdering van de asbest in de bestaande gebouwen bezig. Na de verwijdering van de asbest worden de materialen selectief afgebroken met het oog op de recuperatie van materialen voor hergebruik in andere toepassingen.

(...)

De verzoekende partijen kunnen geen argumenten aangeven die aantonen dat eenmaal de tussenkomende partij **uitvoering** aan de vergunning geeft, dit feit alleen onherstelbare

gevolgen met zich brengt **ten nadele** van de verzoekende partijen, waardoor ook het bewijs van hoogdringendheid zou aangetoond zijn.

Het verwijderen van asbest in de opstartfase moet de verzoekende partijen een positief gevoel geven; het risico van mogelijke gevolgen van asbest in verouderde en leegstaande gebouwen is te vermijden door de werken van sloping op te starten. Verzoekende partijen mogen dan ook niet verwachten dat de tussenkomende partij de uitvoering van de vergunning uitstelt; de sloop van de gebouwen heeft belangrijke voordelen op vlak van milieu en op vlak van stedenbouw; de afbraak van de verouderde en versleten gebouwen zal reeds een bijzonder positief accent inzake de visuele beleving geven van de markt van Ternat. De oprichting van de nieuwbouw zal tevens een positief element zijn, de gebruikte materialen en het hoogwaardig architecturaal concept worden noch door de verzoekende partijen noch door de vergunningverlenende overheden in vraag gesteld.

(...)

1 – Hinder en nadelen: hetgeen uiteengezet in het verzoekschrift ter staving van het belang van de verzoekende partijen (punten 1, 2,3,4,5 van het vz).

- a- Onder punt 1 van het verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat ze in hun hoedanigheid van nabuur zonder twijfel hinder en nadelen ondervinden als gevolg van de bestreden beslissing van verwerende partij. Dit argument toont geen concrete hinder aan; het louter feit van de nabuur te zijn vraagt steeds om enige verdraagzaamheid in het hoe met elkaar om te gaan.
- b- Onder punt 2 wordt door de verzoekende partijen concreet ingezoomd op de visuele hinder. Inzake visuele hinder wordt door de verzoekende partijen gefocust op de bouwhoogte; het verschil in kroonlijsthoogte tussen het gebouw van de verzoekende partijen en de nieuwbouw bedraagt 178 cm. Dit verschil is inderdaad een visueel waarneembaar verschil; echter de verzoekende partijen geven niet concreet aan op welke wijze dit verschil van 178 cm in kroonlijsthoogte haar hinder zal veroorzaken. De bijdrage van een schaduwstudie als bijlage 9 bij het verzoekschrift doet de tussenkomende partij vermoeden dat de verzoekende partijen voor deze bouwhoogte schaduwhinder wil opwerpen; dit vermoede nadeel wordt door de tussenkomende partij hierna onder C (het rustig woongenot) beantwoord.
- c- Onder punt 3 geven de verzoekende partijen in het verzoekschrift aan dat hun rustig woongenot ingevolge de grotere bouwhoogte en bouwvolume zal verstoord worden. Inzake het rustig woongenot wordt door de verzoekende partijen gefocust op de blinde muur en een aflopend dak waardoor alle zonlicht maar volgens verzoekende partijen ook zeer veel daglicht en uitzicht ten nadele van verzoekende partijen zal ontnomen worden. Inzake het daglicht wordt concreet aangegeven waar hinder optreedt nl. de verzoekende partijen wijzen erop dat thans het daglicht binnen komt via een groot schuifraam en een lichtkoepel in hun leefruimte, via een schuifraam op het eerste verdiep in hun slaapkamer en in hun kleine tuin (die gelegen is aan de zuidoostkant). De tussenkomende partij merkt op dat de verzoekende partijen voorbij gaan aan de huidige referentiesituatie; het daglicht die vandaag binnenkomt op hun eigendom is ook gerelateerd aan en beperkt door de huidige bebouwing in de relatief dicht bebouwde omgeving. De tussenkomende partij stelt vervolgens vast dat de verzoekende partijen nergens aangeven hoe het daglicht heden haar eigendom en het rustig woongenot faciliteert; de verzoekende partijen geven in het verzoekschrift geen referentiepunt en /of – toestand concreet aan; daardoor wordt de kwantificering en derhalve beoordeling van het argument van de verzoekende partij dat ‘zeer veel ‘ dag- en zonlicht wordt ontnomen onmogelijk gemaakt; daardoor blijft de opmerking van de verzoekende partij dat er zeer veel daglicht zal ontnomen worden ook een loutere bewering ingevolge het ontbreken van een duidelijk afweging t o v de bestaande referentiesituatie; daardoor

wordt ook niet voldaan aan de vereiste van het te bewijzen ernstig ongemak die een schorsing van de vergunning bij hoogdringendheid noodzaakt. Hierna zal door de tussenkomenende partij verder ook aangetoond worden dat de bijgebrachte schaduwstudie in bijlage 9 geen valabel overtuigingsstuk is.

- d- Onder punt 4 wordt door de verzoekende partijen aangegeven dat ook mobiliteit- en verkeershinder zal ervaren worden. De verzoekende partijen focussen op de 6 parkeerplaatsen langs de Prieelstraat. De verzoekende partijen wonen langs de Poodtstraat en hebben geen rechtstreekse hinder van het verkeer in de Prieelstraat. Anderzijds geven de verzoekende partijen ook aan dat het aantal parkeerplaatsen reeds beperkt wordt tot 6 pp; daardoor geven zij ook aan dat de door haar beweerde hinder van het verkeer in de Prieelstraat reeds in de vergunning gemitigeerd is; daardoor is door de verzoekende partijen de ernst van de hinder van de 6 parkeerplaatsen niet aangetoond. Zoals ook onder punt 3 door de tussenkomenende partij reeds aangehaald is wordt door de verzoekende partijen louter een ongemak beweerd; ze laten na enig referentiepunt en /of – toestand aan te geven, waardoor de verkeersdrukke - en onveiligheid niet kan gekwantificeerd worden als een ernstig ongemak. Verzoekende partijen gaan ook voorbij aan het feit dat de vorige functies commerciële functies waren; een café, een bakkerij en een feestzaal genereerden eveneens verkeer. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij t g v deze functies in het verleden hebben doen optreden om de eventueel door haar ervaren verkeershinder te doen ophouden; de tussenkomenende partij stelt vast dat de verzoekende partijen geen enkele opmerking maken over verkeershinder t g v de vorige commerciële functies 'café, feestzaal en bakker'; derhalve besluit de tussenkomenende partij dat het ongemak van 6 parkeerplaatsen in de Prieelstraat door de verzoekende partijen niet gefundeerd is en derhalve niet kan aangenomen om de hoogdringendheid aan te tonen.
- e- Onder punt 5 wordt door de verzoekende partijen aangegeven dat de inperking van de conventionele erfdienstbaarheid, hetgeen door de tussenkomenende partij betwist wordt, ten voordele van hun perceel hinder met zich meebrengt. In de mate dat deze opmerking het voorwerp moet uitmaken van een burgerlijke vordering gelet op de verwijzing naar een overeenkomst van 3 mei 1931 wordt hier door verzoekende partijen niet aangegeven in welke mate de beweerde beperking van de erfdienstbaarheid voor haar een ernstig nadeel zou zijn;

(.)..

2 – Hinder en nadelen: hetgeen uiteengezet is in het formeel bezwaarschrift van de verzoekende partijen tijdens het openbaar onderzoek

Het bezwaarschrift van de verzoekende partijen wordt in bijlage 5 bij het verzoekschrift gevoegd. In het verzoekschrift van de verzoekende partijen wordt enkel verwezen naar het bezwaarschrift zonder dat de inhoud van de argumenten in het bezwaarschrift in het verzoekschrift worden bijgebracht op een wijze zoals gevraagd i t v art. 40 van het decreet van 4 april 2014 betreffende organisatie van de Vlaamse rechtscollages indien een schorsing bij wijze van voorlopige voorziening gevraagd wordt; bezwaren die tijdens een openbaar onderzoek ingediend worden hebben een andere finaliteit dan de ernstige middelen en de hoogdringendheid die verzoekende partijen moeten aantonen om een schorsing bij wijze van voorlopige voorziening te kunnen krijgen. De vaststelling dat de motieven die in het verzoekschrift zijn bijgebracht een loutere herhaling zijn van de bewoordingen in het bezwaarschrift, geven ook reeds een indicatie dat de verzoekende partijen de modaliteiten in het voornoemde decreet van 4 april 2014 voor de onderbouwing van de vraag om de beslissing bij wijze van voorlopige voorziening te schorsen niet ernstig hebben aangepakt;

(...)

3 - De verzoekende partijen verwijzen verder naar de replieken van de gemeente Ternat om de bij hun verzoekschrift gevoegde en in het voordeel van de verzoekende partijen bijgestelde (zie hoger punt 2 van de tussenkomenende partij) overtuigingsstukken toch door de RvVB te doen aannemen.

In de mate dat voor de RvVB de argumenten van **het College** om de vergunning te weigeren dienstig zijn om het nadeel voor de buur als hoogdringend in de zin van art.40 van het decreet van 4 april 2014 aan te tonen, wordt ook hier door de tussenkomenende partij vastgesteld dat de analyse van het project door het College in afwijking op het advies van haar gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, een analyse en beoordeling is die gedaan wordt vanuit de context van de eisen van de goede ruimtelijke ordening; inzonderheid heeft het College naast haar aandacht voor de draagkracht van het perceel, de impact op het straatbeeld en naastliggende percelen, echter i.c. ook zeer specifiek aandacht gehad voor de aanpalende woning van de verzoekende partijen als volgt:

(...)

4- Tenslotte wordt door de verzoekende partijen het verslag van de PSA van 23 december 2015 aangehaald waarin inderdaad wordt aangegeven dat het perceel ligt op een overgangspunt die bepaalde kansen biedt, maar dit niet betekent dat men de bestaande bebouwde context met een lagere draagkracht kan negeren. De GSA geeft aan dat het hoogteverschil in kroonlijst van 172 cm te groot is. Echter uit het verslag van de PSA kan niet uitgemaakt worden dat deze hoogte een ernstig ongemak is die de schorsing van de verleende vergunning bij hoogdringendheid noodzaakt. Ook door de verwijzing door de verzoekende partijen naar het verslag van de PSA falen de verzoekende partijen in hun betoog om de hoogdringendheid van het verzoek tot schorsing af te dwingen.

In de mate dat verzoekende partijen hebben kunnen aantonen dat er **een vrees voor schade van enig belang bestaat**, kunnen de verzoekende partijen niet overtuigen dat deze vrees voor schade een onmiddellijke beslissing tot schorsing van de vergunning wenselijk maakt noch door het bijbrengen van eigen argumenten in het verzoekschrift zelf noch door te verwijzen naar beslissingen van het College of advies van de PSA in de mate dat dergelijke anticipatieve motivering van de hoogdringendheid al zou kunnen gemaakt worden in voorafgaandelijk aan een procedure voor de RvVB opgemaakte documenten en beslissingen.

...

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° van het 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 vernietiging en dat een onmiddellijke uitspraak wenselijk is. 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 tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing worden aangetoond, zodat die kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een meergezinswoning met vijf wooneenheden, een commerciële ruimte en zes autostaanplaatsen.

De verzoekende partijen verwijzen, ter verantwoording van de hoogdringendheid, naar de uiteenzetting van hun belang bij het beroep. Daarin argumenteren zij dat de vergunde meergezinswoning visuele hinder veroorzaakt en hen daglicht, zonlicht en uitzicht zal ontnemen. De verzoekende partijen vrezen voorts de mobiliteitsimpact van de vergunde aanvraag. Ook werpen zij op dat de bestreden beslissing een ten voordele van hun perceel bedongen erfdienstbaarheid van doorgang schendt.

3.

Dat de sloop van het bestaand gebouw op zeer korte termijn uitgevoerd kan worden, heeft klaarblijkelijk geen enkel verband met de door de verzoekende partijen gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing. De enkele omstandigheid dat de afbraak weinig tijd in beslag neemt, kan als dusdanig de hoogdringende behandeling van de zaak niet verantwoorden.

4.

De gevreesde hinder en nadelen, zoals uiteengezet ter staving van het belang, bevat niet voldoende concrete en precieze gegevens die van de wenselijkheid van een onmiddellijke uitspraak overtuigen.

De verzoekende partijen vrezen, gelet op de afmetingen van de vergunde meergezinswoning, visuele hinder te ondergaan en in hun rustig woongenot te worden verstoord. De bouwaanvraag zou hen “alle zonlicht, maar ook zeer veel daglicht en uitzicht (...) ontnemen”. Het bij het verzoekschrift gevoegde inplantingsplan (stuk acht) en de schaduwstudie (stuk negen), die de verzoekende partijen niet eens uitdrukkelijk ter ondersteuning van de beweerde hoogdringendheid aanwenden, ontberen overtuigingskracht om te kunnen besluiten dat de aangevoerde hinder van die aard is, dat een onmiddellijke uitspraak zich opdringt.

Dat geldt des te meer daar, zoals de tussenkommende partij terecht opmerkt, de verzoekende partijen niet aantonen welk verschil de aanvraag teweegbrengt in vergelijking met de vóór de aanvraag bestaande situatie en voorbijgaan aan de bebouwing in de omgeving. In de bestreden beslissing situeert de verwerende partij de aanvraag in het centrum van de gemeente Ternat. De verwerende partij beschrijft de omgeving, op dat punt eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als “overwegend gesloten bebouwing” en “een verstedelijkte omgeving”. Langs de Poodtstraat staan er “voornamelijk één- en meergezinswoningen in gesloten bouworde”. De verzoekende partijen betwisten die feitelijke beschrijving niet. Zij voeren wel aan dat de vergunde meergezinswoning wel een groter bouwvolume heeft dan de aangrenzende bebouwing. Maar zij tonen niet aan dat de hinder die een buur in een dergelijke bebouwde omgeving mag verwachten in die mate overstegen wordt, dat de zaak hoogdringend is.

Ook de bewering dat de bestreden beslissing, die de aanleg van zes parkeerplaatsen inhoudt, wegens de beperkte breedte van de Prieelstraat tot een onaanvaardbare toename van de verkeersdruk en verkeersonveiligheid leidt, is te hypothetisch om te kunnen overtuigen.

Voor zover de verzoekende partijen de hoogdringendheid enten op de conventionele erfdiensbaarheid van doorgang die door de bestreden beslissing miskend zou worden, wat zij ook ter adstructie van hun belang aanvoeren, wordt erop gewezen dat stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van subjectieve rechten afgegeven worden en dat artikel 144 van de Grondwet de berechting van geschillen over burgerlijke rechten aan de gewone rechter toewijst. De Raad is niet bevoegd om over een dergelijk geschil uitspraak te doen, zodat een nadeel dat daaruit geput wordt evenmin dienstig voor hem kan worden ingeroepen om de hoogdringendheid te verantwoorden.

5.

Waar de verzoekende partijen nog stellen dat hun bezwaren, die door de gemeente Ternat en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bijgevallen werden, niet afdoende door de verwerende partij weerlegd werden, sturen zij aan op een uitspraak over de wettigheid van de bestreden beslissing. Dat betreft de grond van de zaak en kan de hoogdringendheid niet aantonen.

6.

Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt niet als verantwoording om de zaak als hoogdringend te beschouwen en de uitkomst van de behandeling van het vernietigingsberoep niet af te wachten.

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. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien er in het vorige onderdeel vastgesteld is dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 september 2016 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF