

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/S/1516/1164 van 31 mei 2016
in de zaak 1516/RvVb/0315/SA

In zake:

1. de heer **Johan APS**
2. mevrouw **Francine VAN YDEGEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Koenraad MAENHOUT
kantoor houdende te 2600 Antwerpen (Berchem), Filip Williotstraat 30
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. de heer **Koen DAVID**
2. de heer **Geert DAVID**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frederik HAENTJENS
kantoor houdende te 9160 Lokeren, H. Hartlaan 56
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 20 januari 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 26 november 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 6 juli 2015 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van zes appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 773a.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 10 mei 2016, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Carmine MOONEN die loco advocaat Koenraad MAENHOUT verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Frederik HAENTJENS en de heer Koen DAVID die verschijnen voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De heer Koen DAVID en de heer Geert DAVID verzoeken met een aangetekende brief van 11 maart 2016 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 14 april 2016 de tussenkomende partijen toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

IV. SAMENVOEGING

De tussenkomende partijen vragen om de zaken 1516/RvVb/0304/SA, 1516/RvVb/0323/SA en de huidige zaak samen te voegen.

Een samenvoeging dreigt de rechtsgang van het administratief kort geding te vertragen. Het verzoek wordt om die reden afgewezen.

V. FEITEN

Op 30 maart 2015 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster een aanvraag in

voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van zes appartementen”*.

Een eerdere aanvraag van onder meer de tussenkomende partijen tot een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande woning en het oprichten van zes appartementen heeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster van 16 mei 2014 geweigerd. Het tegen die weigeringsbeslissing ingestelde administratief beroep heeft de verwerende partij op 9 oktober 2014 verworpen.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘St. Niklaas-Lokeren’ in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling. Het is wel binnen de grenzen van een op 19 september 1961 afgegeven verkavelingsakkoord gelegen.

Tijdens het openbaar onderzoek worden er 59 bezwaarschriften ingediend, waarvan een petitie lijst met 243 handtekeningen onder meer door de verzoekende partijen.

Waasland Hulpverleningszone brengt op 5 mei 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het polderbestuur Schelde Durme Oost brengt op 27 mei een gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Natuur en Bos brengt op 17 juni 2015 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 25 juni 2015 het volgende ongunstig advies uit:

“ ...

Wijzigingen t.o.v. de vorige aanvraag

De plannen werden volgens de bijgevoegde nota aangepast en gewijzigd als volgt:

- tegenwoordt komend aan het advies van de brandweer werd het dakenplan aangepast en voorzien van een koepel op het 2^e verdiep,*
- de materiële vergissing voor de inplanting van de huidige woning is rechtgezet,*
- het appartementsgebouw wordt opgericht 1.5m achter de rooilijn i.p.v. 9m,*
- de inplanting wordt voorzien tot op min. 4m van de zijdelingse perceelgrenzen i.p.v. 3m in de eerste aanvraag,*
- er worden 9 parkeerplaatsen voorzien met slechts één oprit,*
- er wordt een groenbuffer voorzien rechts van de parking langsheen de perceelgrens,*
- de berging achteraan wordt gesloopt, waarna op deze plaats hoogstammig groen wordt voorzien,*
- over heel het perceel wordt zo veel als mogelijk groen behouden.*

De aanvrager verwijst ook naar projecten gelegen langs de Nijverheidslaan.

Enkele bemerkingen voor deze opgesomde projecten zijn:

Deze projecten bevinden zich op een afstand van respectievelijk 250m, 300m en 600m van de aanvrager zijn perceel.

-De Plejaden heeft wel een densiteit van 34w/ha doch de inplanting is voorzien binnen een onmiddellijke woonomgeving voornamelijk bestaande uit gesloten bebouwing (begin Nijverheidslaan, Ommegangsdreef en L. Reycklerstraat), gelegen in woongebied.

-Het project Heideroos, Malpertuus heeft een densiteit van 18 w/ha en is een verkaveling met nieuwe weginfrastructuur. De onmiddellijke omgeving wordt hier gekenmerkt met een woonomgeving bestaande uit voornamelijk gesloten en halfopen bebouwing, gelegen in woongebied.

-Het project Vogelzang is een geklasseerde woning waar 3 wooneenheden werden in ondergebracht. Op het aanpalend perceel van dezelfde eigenaar werden er 12 wooneenheden opgericht. Over de totale oppervlakte van deze percelen komt men aan een densiteit van 28w/ha, gelegen in woongebied.

De aanvraag werd bekend gemaakt daar het volume van het gebouw groter is dan 2000m³. Tijdens het gehouden openbaar onderzoek werden er 59 bezwaarschriften ingediend, zoals hierboven reeds aangehaald met de beschrijving van de bezwaren.

De verwijzing naar de beschrijving van de Nijverheidslaan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed klopt doch bij aanvraag voor advies bij deze dienst werd er bevestigd op 3.04.2014 dat er voor deze aanvraag geen advies is vereist van Onroerend Erfgoed.

Voor het agentschap Natuur en Bos, wordt de boscompensatie aanvaard doch het achterste gedeelte van het bos over een diepte van 20m dient als bos(300m²) behouden te blijven.

Voor de brandweer dient de aanvraag bij de uitvoering nog aangepast te worden aan de bemerkingen zoals vermeld in het advies van 5.05.2015

De verwijzing naar de verkaveling van 19.september 1961 (verkavelingsakkoord) voor 4 loten is correct. Het perceel van de aanvrager maakt deel uit als lot 1 van deze verkaveling. Het is het uiterst linker bouwlot. Volgens art. 7.5.3 §1 van de VCRO vormen deze verkavelingsakkoorden geen basis voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen. Deze akkoorden bleven nog rechtsgeldig voor een onbebouwd perceel binnen deze verkaveling om een vergunning te verlenen op voorwaarde dat het ontvangstbewijs werd afgegeven voor

30 april 2006. Het bezwaar ingediend door de eigenaar van een lot binnen deze verkaveling met vermelding dat de voorschriften dienden gerespecteerd te worden op moment van zijn aanvraag klopt daar het ontvangstbewijs werd afgeleverd op 12.04.2006 toen het verkavelingsakkoord nog van kracht was.

De bezwaren met de vermelding van enkel alleenstaande ééngezinswoning wordt weerlegd daar binnen het woongebied langs de Nijverheidslaan wel degelijk meergezinswoningen zijn toegelaten en ondertussen reeds vergund.

De vermelding van ééngezinswoningen volgens de voorschriften van het verkavelingsakkoord is ook niet correct daar in de summier voorschriften enkel sprake is van alleenstaande gebouwen die in een landelijke trant opgevat moeten worden en een minimum hoogte moeten hebben van 4,5m. Er is geen vermelding van ééngezinswoningen.

Wel is het zo dat in de geest van dit verkavelingsakkoord en tijdens de geldigheid van het akkoord enkel ééngezinswoningen werden opgericht.

Het perceel van de aanvrager heeft een totale oppervlakte van 1746m². Er worden 6 wooneenheden opgericht waardoor er een densiteit ontstaat van 34 w/ha.

De zonering van het perceel is wel woongebied, doch dergelijke hoge bezettingsgraad hoort eerder thuis in de kern van het buitengebied (het centrum van de gemeente) en niet buiten de rand van het centrum gebied.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Gelet op de hoge dichtheid van 34w/ha hetwelk dit project creëert op dit perceel.

Overwegende dat dit een breuk vormt ten aanzien van de aanwezige villa's in de onmiddellijke omgeving en de harmonie binnen het straatbeeld wordt verstoord.

Overwegende dat gelet op de geest van de oorspronkelijke verkaveling waarvan het perceel deel uitmaakte het ingediend ontwerp met inplanting tot op 4m van de perceel grens, met 3 bouwlagen, een gevelbreedte van 26,17m, en inplanting op 15m achter de rooilijn, wel volumineus en storend overkomt.

Overwegende dat er in de onmiddellijke omgeving van het bouwperceel enkel alleenstaande ééngezinswoningen voorkomen en het ingediend ontwerp met 6 appartementen van het goede teveel is en niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat het project met 3 bouwlagen binnen deze onmiddellijke omgeving een precedent schept, visueel ruimtelijk niet verantwoord is en tevens de onmiddellijke omgeving hierdoor in onevenwicht brengt; Overwegende dat de draagkracht binnen de omgeving wel degelijk wordt verstoord en de goede ruimtelijke hierdoor in het gedrang komt.

...

Advies

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt de ingediende aanvraag ongunstig geadviseerd

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving. Het college sluit zich aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de ingediende aanvraag niet aanvaard worden

..."

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster weigert op 6 juli 2015, eensluidend met het ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen.

De tussenkomende partijen tekenen tegen die beslissing op 13 augustus 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 21 oktober 2015 beslist de verwerende partij op 26 november 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

"...

De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De bestaande woning op het perceel die wordt afgebroken staat ingeplant op 20m. Langs de rechter perceelsgrens is de bouwvrije strook 6m. Deze materiële vergissing in vorige aanvraag werd in voorliggende aanvraag rechtgezet.

Volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State moet de overheid bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats in concreto nagaan of de bouwaanvraag verenigbaar is met de ordening van de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Bormans, nr. 160.445, 22 juni 2006). Een aanvraag mag niet enkel beoordeeld worden in functie van het gevraagde bouwproject alleen, maar de beslissing moet rekening houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving (R.v.St., Vanassche, nr. 178.805, 22 januari 2008).

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Voorliggend project beoogt het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het oprichten van een gebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de tweede en derde bouwlaag naar binnen toe inspringen.

Het perceel is volledig gelegen in woongebied, waar het oprichten van meergezinswoningen aanvaardbaar is, mits rekening te houden met de bestaande bebouwing.

Het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Waasmunster, langs de Nijverheidslaan, gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Op een afstand van circa 170m van de bouwplaats bevindt zich het gemeentelijk centrum 'Hoogendonck' (sportcentrum, cultureel centrum en bibliotheek). Op een 300-tal meter van de bouwplaats, voorbij het kruispunt met de Koningin Astridstraat, zijn 2 meergezinswoningen van elk 6 wooneenheden achter elkaar opgericht (en verbonden met een ondergrondse garage). Dit project is gelegen op circa 9m van de rooilijn; deze gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen (waarvan de derde en vierde bouwlaag onder het hellende dak).

Links van het perceel situeren zich 2 gekoppelde eengezinswoningen. Op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel staan er alleenstaande woningen. Deze woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking.

Aan de overkant van de straat, recht tegenover het perceel, bevindt zich een voormalig nijverheidsgebouw, waarin een werkplaats, magazijn en woongelegenheid werd in ondergebracht.

Aan het begin van de Nijverheidslaan bevindt zich het woonproject 'De Plejaden' dat zich kenmerkt door verschillende gebouwen, deels bestaand uit 3 bouwlagen.

Voorbij het kruispunt met de Lindenlaan bevindt zich de verkaveling (in ontwikkeling) 'Heideroos'; deze verkaveling laat zich kenmerken door 9 alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de 2 woningen, gelegen dicht bij de Nijverheidslaand, zich situeren op een afstand van 6m van de rooilijn.

Deze omschrijving van de omgeving toont aan dat de Nijverheidslaand, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zich niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen. Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes. In het kader van een duurzaam verantwoord grondgebruik is enige woonverdichting hier verantwoord voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld.

Op 16 mei 2014 werd een weigering afgeleverd, voor het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van 6 appartementen, door het college van burgemeester en schepenen. Bij besluit van de deputatie van 9 oktober 2014 werd het ingesteld beroep niet ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning geweigerd. Dit besluit vermeldde tevens met betrekking tot de inplanting en de voorboulwlijn van het beoogde project:

"Voorliggend ontwerp integreert zich niet voldoende binnen deze omgeving.

Een nieuw ontwerp dat beter rekening houdt met de voorboulwlijn en gebruikelijke afstanden ten opzichte van de perceelsgrens kan eerder voor vergunning in aanmerking komen."

Het appartementsgebouw in voorliggende aanvraag wordt opgericht op 15m achter de rooilijn en de inplanting wordt voorzien tot op minimum 4m van de zijdelingse perceelgrenzen i.p.v. 3m in de eerste aanvraag.

De voorgestelde inplanting van het gebouw op 15m van de rooilijn is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er zijn immers verschillende bebouwingen op kortere afstand van de rooilijn aanwezig in het straatbeeld. Een afstand van 20m tot de rooilijn, zoals de links en rechts aanpalende eigendommen, is stedenbouwkundig niet meer gangbaar en zorgt tevens voor nadelen in een andere ruimtelijke context, zoals inkijk ea.

Een inplanting op 15m achter de rooilijn integreert zich dan ook voldoende binnen deze omgeving. Ook het voorzien van bredere (4m in plaats van 3m in vorige aanvraag) zijdelingse perceelgrenzen komt tegemoet aan een beter aanvaardbare inplanting op het perceel en ten opzichte van de aanpalende percelen.

De wooneenheden zijn ruim in vloeroppervlakte en zijn allemaal aan minstens 2 zijden georiënteerd. Alle wooneenheden beschikken over voldoende woonkwaliteit, aangepast aan de hedendaagse comforteisen.

Door de terugspringende volumes krijgt het wooncomplex een speels karakter en wordt de impact op de zijdelingse perceelsgrenzen tot een minimum herleid. Via privétuintjes en terrassen wordt voldoende buitenleefruimte gecreëerd bij de wooneenheden. De terrassen op de eerste en tweede verdieping situeren zich vooral aan de voorzijde van het gebouw, en op de tweede verdieping is slechts 1 wooneenheid ingericht, waardoor de overlast voor de aanpalenden beperkt is.

Tevens werden tov vorige aanvraag volgende aanpassingen aan het huidige plan doorgevoerd:

- er wordt voorzien in 9 parkeerplaatsen met slechts één oprit,*
- er wordt bijkomend voorzien in een groenbuffer rechts van de parking langsheen de perceelgrens,*

- de berging achteraan wordt gesloopt, waarna op deze plaats hoogstammig groen wordt voorzien,
- over heel het perceel wordt zo veel als mogelijk groen behouden.

De parkeerdruk wordt binnen het eigen terrein opgevangen. Er wordt minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein voorzien, wat voldoende is. De parkeerplaatsen bevinden zich gegroepeerd aan de voorzijde van het perceel waardoor de verharding op het terrein beperkt wordt.

De uitrusting van de straat voorziet langs de rooilijn van het betreffend perceel een afgescheiden fietspad, dubbele richting. Volgens het besluit van het college van burgemeester en schepenen kan er slechts één toegang per perceel toegelaten worden. Voorliggende aanvraag komt aldus hieraan tegemoet.

De bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, hebben o.a. betrekking op een vermindering van lichtinval en ook op de vermeende schending van de privacy. Bij de beoordeling van onderhavige aangelegenheid dient rekening gehouden te worden met de bepalingen van het arrest nr. 23.931 van 20 december 1983 van de Raad van State inzake Gosseye – Rousseau, waarin gestipuleerd wordt dat de vergunningverlenende overheid elke concrete bouwaanvraag moet toetsen aan de goede plaatselijke ordening, en ertoe gehouden is de vergunning te weigeren wanneer blijkt dat het ontwerp kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

De op te richten meergezinswoning omvat 3 bouwlagen onder een platte dakafwerking; ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt de afstand tot de zijdelinkse perceelgrenzen 4m; de eerste en de tweede verdieping springen vervolgens naar binnen toe in, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen op de eerste en de tweede verdieping langs de rechtse zijde van het project zelfs 6.94m bedraagt.

Achter de op te richten meergezinswoning bevindt zich nog een publiek toegankelijke en private tuin met bomen, met een gezamenlijke resterende diepte van ongeveer 31m.

Op de perceelsgrenzen blijft de bestaande haag te behouden zodat de op te richten meergezinswoning op het gelijkvloers geen hinder zal veroorzaken ten opzichte van de aanpalende percelen. De ramen op de eerste en tweede verdieping zullen volgens de plannen, in de linkerzijgevel, in de keuken en de traphal deels, en in de badkamer volledig, in mat glas uitgevoerd worden, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy.

Ten opzicht van het achterliggende perceel wordt de privacy verzekerd door middel van het bestaande groenscherm, bestaande uit onder meer dennenbomen, alsook door de afstand tussen de op te richten meergezinswoning en de woning op het achterliggende aanpalende perceel (circa 50m).

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de op te richten meergezinswoning voor de aanpalende percelen geenszins hinder, in het bijzonder m.b.t. de privacy, zal veroorzaken. Er is hier dus geen sprake van hinder die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt.

In de bezwaarschriften wordt verder verwezen naar de verkaveling van 19 september 1961 (verkavelingsakkoord) voor 4 loten. Het perceel van de aanvrager maakte deel uit als lot 1 van deze verkaveling. Het is het uiterst linker bouwlot.

Volgens art. 7.5.3 §1 van de VCRO vormen deze verkavelingsakkoorden geen basis voor het verlenen van de stedenbouwkundige vergunningen. Deze akkoorden bleven nog rechtsgeldig voor een onbebouwd perceel binnen deze verkaveling om een vergunning te verlenen op voorwaarde dat het ontvangstbewijs werd afgegeven voor 30 april 2006. Het bezwaar ingediend door de eigenaar van een lot binnen deze verkaveling met vermelding dat de voorschriften dienden gerespecteerd te worden op moment van zijn aanvraag klopt daar het ontvangstbewijs werd afgeleverd op 12 april 2006, toen het verkavelingsakkoord nog van kracht was.

De vermelding van eengezinswoningen volgens de voorschriften van het verkavelingsakkoord is niet correct daar in de summiere voorschriften enkel sprake is van alleenstaande gebouwen die in een landelijke trant opgevat moeten worden en een minimum hoogte moeten hebben van 4,5m. Er is geen vermelding van eengezinswoningen.

Teneinde tegemoet te komen aan het naar aanleiding van het vorige dossier uitgebrachte advies van de gemeentelijke vrijwillige brandweer, werd in het voorliggende dakenplan voorzien in een koepel in het dak op de tweede verdieping.

Voorgesteld project vormt een sober, samenhangend architecturaal geheel dat zich op een kwalitatieve wijze integreert in de omgeving en in het straatbeeld.

Het ontwerp gaat op een kwalitatieve wijze om met de beschikbare ruimte, het getuigt van een zuinig ruimtegebruik, op schaal van de omgeving en resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder zal overstijgen.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd dat de aanvraag resulteert in een kwalitatieve verdichting die voldoende rekening houdt met de omliggende bebouwing en derhalve ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoord is.

De goede ruimtelijke ordening wordt derhalve niet in het gedrang gebracht.

Het Agentschap voor Natuur en Bos bracht op 17 juni 2015 een gunstig advies uit met opmerkingen, waarin wordt gesteld dat er geen belangrijke natuurelementen worden geschaad. Er werd een boscompensatievoorstel bij de aanvraag gevoegd, op basis waarvan op 16 juni 2015 een bosbehoudsbijdrage werd goedgekeurd door het Agentschap voor Natuur en Bos onder ref. COMP/15/0052/OV

Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en mits naleving van de adviezen van de Brandweer en van Natuur en bos zijn na te leven :

- De te ontbossen oppervlakte bedraagt 200 m². Deze oppervlakte valt niet meer onder het toepassingsgebied van het Bosdecreet. De resterende oppervlakte op het perceel Waasmunster, 1^o afdeling, sectie B, nr. 773a, nl. 300m² (de achterste 20 meter op het perceel) moet ALS BOS behouden blijven. Bijkomende kappingen in deze zone kunnen maar uitgevoerd worden mits machtiging door het Agentschap voor Natuur en Bos. Het is evenmin toegelaten in deze zone constructies op te richten of ingrijpende wijzigingen van de bodem, de strooisel-, kruid of boomlaag uit te voeren.*
- De vergunning wordt verleend op grond van artikel 90bis, §5, derde lid van het Bosdecreet en onder de voorwaarden zoals opgenomen in het hierbij gevoegde compensatieformulier met nummer : COMP/15/0052/OV.*
- De bosbehoudsbijdrage van 396 € dient binnen de 4 maanden, vanaf de datum waarop gebruik mag gemaakt worden van deze vergunning, gestort worden op het*

rekeningnummer van het Agentschap voor Natuur en Bos. Zie het overschrijvingsformulier als bijlage bij deze vergunning

...

Dat is de bestreden beslissing.

De heer Boudewijn PEETERS heeft met een aangetekende brief van 13 januari 2016 bij de Raad een beroep ingesteld dat ook strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0304/SA.

De heer Gino DE LA MEILLEURE en mevrouw Anja REGNART hebben met een aangetekende brief van 20 januari 2016 bij de Raad een beroep ingesteld dat ook strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Die zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1516/RvVb/0323/SA.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. 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 omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dient te worden geschorst om dreigende schade en aanzienlijke hinder te kunnen vermijden. Deze elementen werden reeds toegelicht in dit verzoekschrift bij de beschrijving van het belang van verzoekers en bij de uiteenzetting van de middelen.

Voor de goede orde herhalen verzoekers hieronder welke onherroepelijke schadelijke gevolgen en hinder zij zullen ondervinden door de uitvoering van het voorziene project.

De hinder en nadelen hebben betrekking op visuele hinder, schending van de privacy en geluidshinder.

Een aantasting van het uitzicht is evident, alsook een aantasting van het uitzicht van op de straatkant. Verzoekers zullen dus **visuele hinder** ondervinden ingevolge het bouwen van de zes voorziene appartementen.

Momenteel bevindt er zich op het desbetreffende terrein een villa: [afbeelding]

Momenteel wordt het uitzicht beperkt door de aanwezigheid van een 2 meter brede laurierhaag. Deze haag biedt momenteel voldoende bescherming tegen inkijk in de woning en tuin van verzoekers. [afbeelding]

Op vraag van de ouders van de aanvragers hebben verzoekers recent de haag die op hun perceel stond gerooid omdat zij meer zonlicht wilden hebben. De nieuw aangeplante haag biedt geen enkele bescherming tegen inkijk: [afbeelding]

Uit de plannen blijkt dat de huidige bouwvrije strook grotendeels zal worden ingenomen door verhardingen bestaande uit o.a. een oprit naar de fietsenberg. De aanwezig laurierhaag, die voor alle duidelijkheid op het perceel van het project staat, zal noodzakelijkerwijze gerooid moeten worden.

Een appartementencomplex zal in tegenstelling tot de momenteel aanwezige villa, vanzelfsprekend zowel in hoogte als in breedte een enorme impact hebben op het uitzicht. Het zou gaan om een aanzienlijk volume met een bouwdiepte van 16 meter en een voorgevel van 26,17 meter breed. Het gebouw zal 3 bouwlagen bevatten en 9,14 meter hoog zijn, met plaatselijk een verhoging tot op 10,12 meter. Aan

Bovendien zal ook het landelijk karakter verdwijnen aangezien alle groene buffers zullen worden verwijderd, er is tevens geen sprake van een eventuele aanleg van nieuwe groene buffers. Verzoekers zullen, in tegenstelling tot nu, niet langer uitkijken op het aanwezige groen, maar ze zullen geconfronteerd worden met de aanwezigheid van een betonnen gebouw van maar liefst drie bouwlagen.

De bewoners van het complex zullen een inkijk hebben op de tuin en de woning van verzoekers. Het spreekt voor zich dat dit een schending van de **privacy** van verzoekers zal betekenen. Bovendien zullen verzoekers te maken krijgen met **geluidshinder**.

In de beschrijvende nota van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven dat de appartementen zo veel mogelijk naar de straatzijde zijn gericht.

Het project voorziet nochtans in ramen en terrassen aan de linkerzijde van het gebouw, deze zijde geeft rechtstreeks uitzicht op de tuin en de woning van verzoekers. Een beperkt aantal kleinere ramen zullen (deels) in mat glas worden uitgevoerd. De grote raampartijen aan de woonruimtes, die tevens toegang geven tot de terrassen, zullen niet in mat glas worden uitgevoerd.

Er worden ook enorm veel en grote ramen voorzien aan de achterzijde van het gebouw, alsook een terras op de 1^{ste} verdieping. Ook deze ramen en dit terras zullen uitkijken op de tuin en woning van verzoekers.

Hierboven werd reeds aangegeven dat de momentaal aanwezig groenbuffer, zijnde de 2 meter brede laurierhaag, zal verdwijnen. Er zal geen enkele bescherming meer zijn tegen inkijk. Dit betekent een ernstige schending van de privacy van verzoekers die de normale burenhinder, in een residentiële omgeving, in ernstige mate overschrijdt. [afbeelding]

De trapstructuur van de bouw maakt het gebouw gevoelig voor inbraak. Er is echter ook een veiligheidsrisico voor de omgevende woningen.

Verzoekers hebben er voor gekozen om in deze groene en residentiële omgeving te komen wonen omwille van de rust in de buurt. De rustige bosrijke omgeving, waarvoor verzoekers initieel hier zijn komen wonen (net als vele anderen), wordt hierdoor afgenomen.

De toename van het aantal bewoners zal ervoor zorgen dat het minder rustig zal worden in de buurt. Overeenkomstig de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn alle appartementen zeer ruim opgevat met groot terras of eigen tuin. Sterker nog, indien al deze appartementen gehuurd/gekocht worden door gezinnen met kinderen dan zal de rust in de omgeving in sterke mate dalen. Regelmatig zullen zij in de tuin spelen en zullen er feestjes gehouden worden. Niemand kan garanderen dat enkel gepensioneerden deze appartementen zullen betrekken.

Indien er 6 appartementen met terrassen aan de linkerzijde zullen worden opgetrokken, op slechts 4 meter van het perceel van verzoekers, dan zal de geluidshinder zeer goed merkbaar zijn.

*Het voorliggende project zal bovendien ook negatieve gevolgen hebben voor de **verkeerssituatie en parkeermogelijkheden**.*

Overeenkomstig de beschrijvende nota worden er 9 staanplaatsen voor wagens voorzien en slechts één oprit, en dit voor 6 appartementen.

De helft van de voortuin wordt als parking aangelegd. Drie plaatsen worden aan de rechterkant van het perceel weergegeven. Momenteel staat daar een haag die 3,40 m breed is, waardoor er onvoldoende ruimte is om deze parkeerruimte te realiseren. [afbeelding]

Bovendien is de voorziene parkeerplaats P8 in de praktijk niet realiseerbaar omdat deze ruimtelijk niet bereikbaar is (zie plannen aanvraag).

Ook de voorziene parking P9, grenzend aan de Nijverheidslaan, is verkeerstechnisch niet te realiseren. Deze parking betekent een gevaar voor de wagen die zullen parkeren op P1 en P2, maar tevens voor de fietsers aangezien de wagens die van P9 gebruik maken achterwaarts de straat op zullen moeten gaan.

De verkeersveiligheid in de nabije omgeving zal verminderen. Ten gevolge van deze “9” parkeerplaatsen, zullen vele wagens dagelijks het fietspad moeten kruisen. Op het ogenblik dat dit fietspad gekruist moet worden, is er vrijwel geen overzicht van dit fietspad nu fietsers hier in twee richtingen rijden.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is niet realiseerbaar, bovendien is er geen ruimte voorzien voor eventuele bezoekers. Er zal in ieder geval geparkeerd worden langs de Nijverheidslaan, en dus ook voor het pand van verzoekers. De verkeersoverlast zal in ieder geval toenemen. Er zal tevens een onveiligere verkeerssituatie ontstaan.

Hierboven werd voldoende aangetoond dat verzoekers onherroepelijke schadelijke gevolgen zullen ondergaan wanneer de vergunning niet wordt geschorst.

Tot slot dient er te worden opgemerkt dat de oprichting van het project zal kunnen worden verwezenlijkt alvorens de vernietigingsprocedure bij uw Raad kan worden doorlopen.

De verwezenlijking van het project zal tot gevolg hebben dat verzoekers geen herstel meer kunnen krijgen van de nadelen en hinder die zij dienden te ondergaan.

*De vordering tot schorsing is gegrond.
...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*“...
Verzoekers beweren de vereiste hoogdringendheid te kunnen aantonen die een vordering tot schorsing voor uw Raad moet kunnen verantwoorden.*

Dit blijkt niet het geval te zijn.

Vooreerst maken de verzoekers op geen enkele wijze aannemelijk dat zijn vordering dermate dringend is dat het normale verloop van de vernietigingsprocedure voor uw Raad niet zou kunnen worden afgewacht. Zij stellen louter met een uiterst algemene bewering dat “de oprichting van het project zal kunnen worden verwezenlijkt alvorens de vernietigingsprocedure bij uw Raad kan worden doorlopen”. De verzoekende partijen verwijzen niet eens naar een concrete geschatte doorlooptijd van de vernietigingsprocedure, noch naar een concrete toelichting omtrent de stand van de bouwwerken en de geschatte tijdsduur voor de realisatie van de voormelde (ruw)bouw. Dit volstaat dan ook niet om de hoogdringendheid aan te tonen.

Dat een eventueel herstel van de stedenbouwkundige toestand via de burgerlijke rechter moeilijker of trager zou verlopen dan een schorsingsprocedure, volstaat op zichzelf evenmin als verantwoording voor de schorsing. (RvVb, nr. S/2015/0071, 16 juni 2015)

Daarenboven moet de door verzoekers aangehaalde hinder – indien deze zich al daadwerkelijk zou voordoen – te worden gerelativeerd. Zo heeft de deputatie bij haar verweer tegen het eerste middel reeds toegelicht dat er geen sprake kan zijn van (bovenmatige) visuele hinder of schending van de privacy. Minstens leggen de verzoekers ook bij hun beschrijving van de vereiste ‘hoogdringendheid’ geen concrete bewijzen neer die de vermeende, ernstige hinder zouden kunnen staven. Ook met betrekking tot de vermeende verkeers- en parkeerhinder beperken de verzoekers zich tot loutere stellingen en hypotheses.

Daarenboven staat de vermeende hinder niet in rechtstreeks oorzakelijk verband met de bestreden beslissing. De vermeende hinder zou immers pas kunnen ontstaan wanneer de aangevraagde meergezinswoning daadwerkelijk in gebruik wordt genomen. Bijgevolg kan de schorsing geen onmiddellijk voordeel opleveren aan de verzoekende partijen.

*De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.
...”*

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

In hun verzoekschrift dd. 20.1.2016 beroepen de verzoekende partijen (zie het inleidend verzoekschrift dd. 20.1.2016, p. 27, nr. 27) zich op “onherroepelijke schadelijke gevolgen en hinder” ten gevolge van:

- 1) visuele hinder,
- 2) de schending van de privacy,
- 3) geluidshinder,
- 4) hinder ten gevolge van de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden;

Geen van deze redenen bewijzen de ingeroepen hoogdringendheid:

6.3. Visuele hinder en privacy:

De verzoekende partijen beroepen zich, net zoals met betrekking tot de omschrijving van hun belang als m.b.t. de uiteenzetting van hun eerste middel, op visuele hinder als op de schending van hun privacy (zie verzoekschrift p. 27-30, nr. 28):

Deze ingeroepen redenen tonen geen hoogdringendheid aan:

- a) vooreerst verwijzen de tussenkomende partijen naar hetgeen hoger werd uiteengezet (zie nrs. VI.2.4);
- b) vervolgens staat vast:

- 1) dat zich tussen de op te richten meergezinswoning en de woning van de verzoekende partij een afstand zal bevinden van **meer dan 8m**;
- 2) dat tussen het perceel van de tussenkomende partijen en de verzoekende partij zich een haag bevindt die **behouden** blijft,
- 3) de eerste en tweede verdieping naar binnen toe springen, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelgrenzen nog meer bedraagt,
- 4) op de eerste en de tweede verdieping de ramen in de linkerzijgevel zullen uitgevoerd worden, hetzij deels (in de keuken) hetzij volledig (in de badkamer en de traphal), in mat glas,
- 5) de hoogte van op te richten meergezinswoning met een gevelhoogte van 9,14m niet, laat staan substantieel, hoger is dan de hoogte van een alleenstaande of eengezinswoning,

- c) van enige inbreuk op de privacy van de verzoekende partijen is er derhalve op geen enkele wijze sprake; ook van visuele hinder er in geen enkel opzicht sprake zijn;

6.4. Geluidershinder

Ook deze ingeroepen reden rechtvaardigt de ingeroepen hoogdringendheid in geen enkel opzicht. De tussenkomende partijen verwijzen naar hetgeen hoger werd uiteengezet (nr. VI.2.4) en hetgeen alhier hernomen wordt.

6.5. Parkeer- en verkeershinder

Ook deze ingeroepen reden rechtvaardigt de ingeroepen hoogdringendheid in geen enkel opzicht:

- a) de tussenkomende partijen verwijzen naar hetgeen hoger werd uiteengezet (nr. VI.2.3) en hetgeen alhier hernomen wordt;

b) vervolgens tonen de verzoekende partijen in geen enkel opzicht in concreto aan dat zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen; zijn argumenten zijn uitsluitend gesteund op loutere veronderstellingen en hypotheses !

c) ten overvloede herhalen de tussenkomenende partijen:

- parking nr. 8 wel degelijk bruikbaar; er zijn 9 parkeerplaatsen, te verdelen over 6 appartementen; parkingsnrs. 7 en 8 zullen derhalve (evident) toebehoren aan één en het zelfde appartement; het voorzien van parking nrs; 7 en 8 achter elkaar is niet anders dan een lange (auto brede) oprit waarop meerdere voertuigen achter elkaar staan (!); van enige onbruikbaarheid zal er derhalve geen sprake zijn;

- dat parking 9 een gevaar zal vormen is evenzeer onjuist; de gebruiker van deze parking zal perfect gebruik kunnen maken van de oprit; uiteraard moet eenieder, die een oprit verlaat, de nodige waakzaamheid en voorzichtigheid aan de dag leggen, hetgeen echter vreemd is aan de (goede) ruimtelijke ordening;

- het aantal parkeerplaatsen zullen wel degelijk volstaan; het doelpubliek voor de appartementen zijn gepensioneerden, waarvan mag aangenomen worden dat zij slechts beschikken over één wagen, waardoor er meerdere parkeerplaatsen ter beschikking zullen zijn voor bezoekers;

- van enige bijkomende verkeersoverlast, ten gevolge van 6 (!) appartementen, zal er tot slot evenmin sprake zijn;

6.6. Conclusie: de vordering tot schorsing is, ook bij gebrek aan hoogdringendheid, 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 vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van een bestaande woning en de bouw van zes appartementen. De verzoekende partijen lichten toe dat zij door de bestreden beslissing onherroepelijke schadelijke gevolgen en hinder zullen ondervinden bestaande uit onder meer visuele hinder en een schending van de privacy door inkijk.

In de uiteenzetting in het verzoekschrift, onderbouwd met een fotoreportage, tonen de verzoekende partijen aan dat zij een ernstige visuele hinder en aantasting van hun privacy door inkijk aan de rechterzijde van hun woning zullen ondergaan. De vergunde meergezinswoning, die beduidend groter is dan de bestaande en te slopen villa, telt immers drie bouwlagen en heeft een gevelhoogte van 9,14 meter, een gevelbreedte van 26,17 meter en een bouwdiepte van 16 meter. Bovendien worden alle verdiepingen ruim van ramen voorzien en wordt het appartementsgebouw op vier meter van de rechter en linker perceelgrenzen ingeplant, met inkijk in de tuin van de verzoekende partijen tot gevolg. Er wordt dan ook aangenomen dat de bestreden beslissing een ernstige impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen kan hebben.

De tussenkomenende partijen kunnen niet worden gevolgd waar zij de door de verzoekende partijen ingeroepen hoogdringendheid trachten te relativiseren door te wijzen op het feit dat de ramen in de linkerzijgevel deels, dan wel volledig in mat glas worden uitgevoerd. Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, blijkt uit de vergunde plannen dat maar een klein deel van de op de verdiepingen voorziene ramen in de zijgevel worden uitgevoerd in mat glas, en niet de grote raampartijen die toegang geven tot de terrassen. Daarnaast wordt ook de achtergevel op alle verdiepingen van grote raampartijen voorzien en wordt er op de eerste verdieping ook een terras gepland waardoor inkijk in de tuin van de verzoekende partijen mogelijk wordt. Het loutere gegeven dat er zich op de perceelgrens een haag bevindt die al dan niet gerooid wordt, doet geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen.

De tegenwerping van de verwerende partij dat de aangevoerde hinder niet in rechtstreeks oorzakelijk verband staat met de bestreden beslissing omdat die hinder “pas (zou) kunnen ontstaan wanneer de aangevraagde meergezinswoning daadwerkelijk in gebruik wordt genomen”, wordt niet aanvaard. De bestreden beslissing ligt wel degelijk aan de oorzaak van de door de verzoekende partijen aannemelijk gemaakte nadelige gevolgen.

3.

De verzoekende partijen maken bovendien afdoende aannemelijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht kan worden om de door hen geschetste nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen.

4.

Gelet op het voorgaande, wordt er tot de hoogdringendheid van de zaak besloten.

Er is dan ook 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.

B. Ernstige middelen – eerste middel

1.

In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 1.1.4 en 4.3.1, §2 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en de motiveringsplicht als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

“ ...

Het vergunningverlenende bestuursorgaan dient dus bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

... ”

In eerste instantie moet rekening worden gehouden met de ‘inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving’ van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. De onmiddellijke omgeving bestaat in de regel uit de twee, drie aanpalende percelen links, rechts, achter en voor of de courante 50 m- zone rondom de projectsite. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren. Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten.

Als evenwel een aanvraag een afwijking van een voorschrift betreft zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. De ruimere omgeving wordt doorgaans beschouwd als de buurt, de wijk of het stadsdeel, veelal het ruimtelijk samenhangend geheel waartoe de projectsite behoort; gewoonlijk wordt dit beperkt tot de gebruikelijke loopafstand (circa 400 m). De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

De ‘in de omgeving bestaande toestand’ moet beschouwd worden als de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand. Zo zal bij de functionele inpasbaarheid en de schaal uiteraard de onmiddellijke omgeving een rol spelen terwijl bij het mobiliteitsaspect de ruimere omgeving een rol speelt.

De verwerende partij gaat enigszins voorbij aan de beoordeling van de onmiddellijke omgeving op het vlak van functionele inpasbaarheid, schaal en visueel-vormelijke elementen. Deze elementen dienen beoordeeld te worden rekening houdend met de bestaande situatie ter hoogte van de site waarop de vergunning betrekking heeft.

De verwerende partij heeft bij de beoordeling van deze elementen te weinig rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving en dus met de aanpalende percelen.

Op het achterliggende perceel van verzoekers bevindt zich een alleenstaande eengezinswoning, net zoals op het rechtsaanpalende perceel. Op de twee links aanpalende percelen bevinden zich twee gekoppelde eengezinswoningen.

Deze percelen zijn relevant ter beoordeling van onmiddellijke omgeving. Er komen hier aldus geen meergezinswoningen voor.

Het geplande project is tevens gelegen in een rustige, groene en residentiële omgeving. De onmiddellijke omgeving van het project wordt gekenmerkt door alleenstaande woningen binnen een bosrijke omgeving.

Onderstaande foto met aanduiding van de onmiddellijke omgeving (200m) geeft dit duidelijk weer: [afbeelding]

De verwerende partij stelt dat de onmiddellijke omgeving van het project niet enkel gekenmerkt wordt door alleenstaande woningen en verwijst daarvoor naar enkele woonprojecten in de ruimere omgeving van het bestreden project.

De verwerende partij stelt in haar besluit het volgende:

...

De verwerende partij beschrijft dan wel summier de onmiddellijke omgeving, doch is dit beperkt tot de opsomming van de eengezinswoningen en laat zij na concreet na te gaan of het project op het vlak van schaal, functionele inpasbaarheid en visueel vormelijke elementen verenigbaar is met deze onmiddellijke omgeving. Er wordt louter gesteld dat het op alleenstaande woningen gaat met twee bouwlagen zonder concreet de vergelijking te maken met het project op het vlak van bouwlagen, aantal wooneenheden, densiteit, afstand rooilijn, afstanden perceelgrenzen, Er wordt tevens nergens in de beslissing verwezen naar het residentiële karakter en de aanwezigheid van villa's.

Deze vergelijking wordt daarentegen eerder wel gemaakt ten aanzien van de woonprojecten in de ruimere omgeving, met name de woonprojecten 'De Plejaden' en 'Heideroos'. Eerst en vooral zijn het besteden project, en de projecten waarnaar wordt verwezen, onderling niet vergelijkbaar zijn. Maar bovendien zijn de projecten niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats:

*1) Het project de '**Plejaden**' is op meer dan 200 m gelegen van de bouwplaats. Hier wordt een zijdelingse bouwvrije zone van respectievelijk 12 en 9,6 meter gerespecteerd. [afbeeldingen]*

...

De Plejaden bestaat uit 2 bovengrondse bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdieping), in tegenstelling tot hetgeen in de beschrijvende nota staat (de derde bouwlaag is immers ondergronds!) wat volledig conform of naar analogie is met de directe omgeving van de bouwplaats, waar de woningen uit evenveel bouwlagen bestaan. [afbeelding]

...

De Plejaden was voordien een leegstaande nijverheidszone en is een voorbeeld van hoe villa-appartementen perfect in de omgeving kunnen geïntegreerd worden, wat van het voorliggend ontwerp dus niet kan gezegd worden.

*2) De verwerende partij verwijst ook naar de verkaveling **Heideroos**.*

Dit project betreft een nieuwe verkaveling bestaande uit alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen. We merken op dat tussen de woningen een afstand gerespecteerd wordt van 11 en 13 meter. Door de aard van de woningen zijn de woonruimten gelegen op het gelijkvloers. Deze verkaveling ligt ver (600m) van het ingediende project en kan niet meer als nabije omgeving beschouwd. [afbeeldingen]

...

De Deputatie lijkt enkel de elementen in haar besluit te betrekken die het verlenen van een vergunning verantwoorden, terwijl er met de eerder negatieve elementen geen rekening wordt gehouden, terwijl deze duidelijk werden aangebracht door de gemeente Waasmunster als door de partijen die de vergunning bestreden.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waasmunster heeft terecht geoordeeld dat het project "van het goede te veel is" en de onmiddellijke omgeving in onevenwicht brengt.

De Deputatie is in casu niet uitgegaan van de juiste gegevens, minstens heeft zij deze niet deze correct beoordeeld en/of is zij op grond van voormelde overwegingen niet in redelijkheid tot haar besluit kunnen komen.

Het voorliggende project zal bovendien ook negatieve gevolgen hebben voor de verkeerssituatie en parkeermogelijkheden.

Overeenkomstig de beschrijvende nota worden er 9 staanplaatsen voor wagens voorzien en slechts één oprit, en dit voor 6 appartementen.

De helft van de voortuin wordt als parking aangelegd. Drie plaatsen worden aan de rechterkant van het perceel weergegeven. Momenteel staat daar een haag die 3,40 m breed is, waardoor er onvoldoende ruimte is om deze parkeerruimte te realiseren. [afbeeldingen]

...

Bovendien is de voorziene parkeerplaats P8 in de praktijk niet realiseerbaar omdat deze ruimtelijk niet bereikbaar is (zie plannen aanvraag).

Ook de voorziene parking P9, grenzend aan de Nijverheidslaan, is verkeerstechnisch niet te realiseren. Deze parking betekent een gevaar voor de wagen die zullen parkeren op P1 en P2, maar tevens voor de fietsers aangezien de wagens die van P9 gebruik maken achterwaarts de straat op zullen moeten gaan.

De verkeersveiligheid in de nabije omgeving zal verminderen. Ten gevolge van deze “9” parkeerplaatsen, zullen vele wagens dagelijks het fietspad moeten kruisen. Op het ogenblik dat dit fietspad gekruist moet worden, is er vrijwel geen overzicht van dit fietspad nu fietsers hier in twee richtingen rijden.

Het aantal voorziene parkeerplaatsen is niet realiseerbaar, bovendien is er geen ruimte voorzien voor eventuele bezoekers. Er zal in ieder geval geparkeerd worden langs de Nijverheidslaan moeten parkeren, waar weinig ruimte voorzien is. De verkeersoverlast zal in ieder geval toenemen.

Het voorliggende project heeft onmiskenbaar een negatieve invloed op de parkeersituatie en de mobiliteit zodat het een schending inhoudt van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO.

De verwerende partij heeft ten onrechte met dit element geen rekening gehouden.

Om deze redenen maakt de beslissing van de verwerende partij een schending uit van de aangehaalde bepalingen.

Verzoekers hebben in het kader van het georganiseerd administratief beroep hun bezwaren geuit op het vlak van privacy en visuele hinder.

De verwerende partij neemt deze bezwaren niet mee in haar overweging om de bestreden vergunning te verlenen, zij stelt louter het volgende:

...

Verzoekers betwisten dat de privacy zal worden verzekerd door de bestaande haag en de ramen in mat glas.

Zoals reeds aangegeven bij de uiteenzetting van het belang van verzoekers, zal de bestaande haag verwijderd moeten worden om de toegang naar de achterliggende

fietsenberging mogelijk te maken. Bovendien zullen, volgens de plannen, slecht een aantal kleinere ramen worden uitgevoerd in (deels) mat glas.

Het verwondert verzoekers bovendien dat de verwerende partij haar motivering op dit vlak bijna letterlijk werd overgenomen uit hert verzoekschrift/de replieknota die door aanvragers werd gebruikt in het kader van het georganiseerd administratief beroep.

...

De verwerende partij blijkt dit standpunt van de aanvragers zonder enige afweging of eigen onderzoek te hebben aangenomen, dit terwijl de werkelijke situatie toch enigszins anders is.

In werkelijkheid blijkt nergens uit dat de bestaande haag zal behouden blijven. De aanvrager stelt hierover louter dat er “zich een haag op de perceelsgrens met beide percelen bevindt”, blijkbaar lijdt verwerende partij hier tevens uit af dat deze behouden zal blijven.

Een appartementencomplex zal in tegenstelling tot de momenteel aanwezige villa, vanzelfsprekend zowel in hoogte als in breedte een enorme impact hebben op het uitzicht. Het zou gaan om een aanzienlijk volume met een bouwdiepte van 16 meter en een voorgevel van 26,17 meter breed. Het gebouw zal 3 bouwlagen bevatten en 9,14 meter hoog zijn, met plaatselijk een verhoging tot op 10,12 meter.

Bovendien zal ook het landelijk karakter verdwijnen aangezien alle groene buffers zullen worden verwijderd, er is tevens geen sprake van een eventuele aanleg van nieuwe groene buffers. Verzoekers zullen, in tegenstelling tot nu, niet langer uitkijken op het aanwezige groen, maar ze zullen geconfronteerd worden met de aanwezigheid van een betonnen gebouw van maar liefst drie bouwlagen.

*De bewoners van het complex zullen een inkijk hebben op de tuin en de woning van verzoekers. Het spreekt voor zich dat dit een schending van de **privacy** van verzoekers zal betekenen. Bovendien zullen verzoekers te maken krijgen met **geluidshinder**.*

In de beschrijvende nota van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt aangegeven dat de appartementen zo veel mogelijk naar de straatzijde zijn gericht.

Het project voorziet nochtans in ramen en terrassen aan de linkerzijde van het gebouw, deze zijde geeft rechtstreeks uitzicht op de tuin en de woning van verzoekers. Een beperkt aantal kleinere ramen zullen (deels) in mat glas worden uitgevoerd. De grote raampartijen aan de woonruimtes, die tevens toegang geven tot de terrassen, zullen niet in mat glas worden uitgevoerd.

Er worden ook enorm veel en grote ramen voorzien aan de achterzijde van het gebouw, alsook een terras op de 1^{ste} verdieping. Ook deze ramen en dit terras zullen uitkijken op de tuin en woning van verzoekers.

Hierboven werd reeds aangegeven dat de momentaal aanwezig groenbuffer, zijnde de 2 meter brede laurierhaag, zal verdwijnen. Er zal geen enkele bescherming meer zijn tegen inkijk. Dit betekent een ernstige schending van de privacy van verzoekers. [afbeelding]

...

De trapstructuur van de bouw maakt het gebouw gevoelig voor inbraak. Er is echter ook een veiligheidsrisico voor de omgevende woningen.

Verzoekers hebben er voor gekozen om in deze groene en residentiële omgeving te komen wonen omwillen van de rust in de buurt. De rustige bosrijke omgeving, waarvoor verzoekers initieel hier zijn komen wonen (net als vele anderen), wordt hierdoor afgenomen.

De toename van het aantal bewoners zal ervoor zorgen dat het minder rustig zal worden in de buurt. Overeenkomstig de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zijn alle appartementen zeer ruim opgevat met groot terras of eigen tuin. Sterker nog, indien al deze appartementen gehuurd/gekocht worden door gezinnen met kinderen dan zal de rust in de omgeving in sterke mate dalen.

Regelmatig zullen zij in de tuin spelen en zullen er feestjes gehouden worden.

Niemand kan garanderen dat enkel gepensioneerden deze appartementen zullen betrekken.

Indien er 6 appartementen met terrassen aan de linkerzijde zullen worden opgetrokken, op slechts 4 meter van het perceel van verzoekers, dan zal de geluidshinder zeer goed merkbaar zijn.

Verwerende partij laat na een beoordeling te maken van dit element en is niet tot een redelijk besluit in zake gekomen. Het middel is gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekers hebben inhoudelijke kritiek op de wijze waarop de deputatie de bestaanbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft getoetst.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt vooreerst dat de deputatie wel degelijk een grondig onderzoek van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestaande goede ruimtelijke ordening ter plaatse heeft uitgevoerd.

Zo houdt de deputatie in de bestreden beslissing rekening met de onmiddellijke én ruimere omgeving. Zij kijkt zowel naar de onmiddellijk aanpalende percelen als naar de bebouwing in het ruimere straatbeeld en heeft daarmee een grondig zicht op de in de omgeving bestaande bebouwing en functies.

...

Hieruit blijkt dat de deputatie rekening heeft gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie (visueel-vormelijke elementen) van de omliggende bebouwing.

Door enerzijds de ruimtelijke invulling en de functie van het aangevraagde project uitgebreid te omschrijven en anderzijds de ruimtelijke invulling en de functie van aanpalende percelen en de omgeving daarrond, heeft de deputatie een afdoende en zorgvuldige vergelijking gemaakt tussen de aanvraag en de bestaande ordening ter plaatse.

In tegenstelling tot wat de verzoekers menen, is ook de gemaakte vergelijking tussen het aangevraagde project en de woonprojecten ‘Plejaden’ en ‘Heideroos’ wel degelijk relevant, nu deze naburige projecten vergelijkbaar zijn qua densiteit en schaal.

De vaststelling dat de Nijverheidslaan zich in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen, is bovendien geenszins onterecht of foutief, noch kennelijk onredelijk.

Ook op het gebied van mobiliteit blijken de verzoekers een andere mening te zijn toegedaan over het aangevraagde project, dan de deputatie. Zij tonen echter niet aan dat de deputatie ook over dit aspect op kennelijk onredelijke wijze zou hebben geoordeeld.

De deputatie oordeelde hieromtrent:

...

De deputatie heeft dus wel degelijk geantwoord op het bezwaar dat het project een vermeende negatieve invloed zou hebben op de verkeers- en parkeersituatie in de Nijverheidslaan. Overigens beweren verzoekers wel dat het project een negatieve impact zal hebben op de verkeerslast en de parkeerdruk, maar staven zij dit niet met concrete en correcte gegevens. Zo is het niet duidelijk hoe fietsers bijkomende en gevaren zouden lopen door de realisatie van het project, en zo blijkt geenszins dat parking P8 en P9 helemaal niet zouden kunnen worden uitgevoerd en bijgevolg bereikt.

Met betrekking tot de vermeende schending van privacy door het project, en de vermeende visuele hinder stelt de bestreden beslissing:

...

Gelet op bovenstaande motivering, kunnen de verzoekers dan ook niet ernstig volhouden dat de deputatie geen rekening zou hebben gehouden met de opgeworpen bezwaren inzake privacy en visuele hinder.

Er is bovendien ook geen enkele reden waarom de privacy van de verzoekers op bovenmatige wijze zou worden geschonden door het project.

Zoals blijkt uit de bestreden beslissing en uit de plannen bij de aanvraag, situeren de meeste (grotendeels matte) ramen aan de linkergevel zich richting de voorzijde van het op te richten gebouw. Gelet op het gegeven dat het project 5m dichterbij de voorste perceelsgrens aanligt (op 15m i.p.v. 20m), zullen deze ramen dus geen directe inkijk geven in de woning van de verzoekers. De ramen aan de achterzijde van het project bevinden zich dan weer voornamelijk aan de rechterzijde van het gebouw, zodat de verzoekers – die zich aan de linkerzijde van het perceel bevinden – ook hierdoor geen bovenmatige inkijk zullen moeten lijden.

Er is ook geen enkele reden waarom de bestaande haag aan de linkerzijde van het betreffende perceel zou verdwijnen, zoals de verzoekers menen. Het valt niet in te zien waarom deze haag voor de realisatie en de bereikbaarheid van de fietsenberging met zekerheid dient te verdwijnen. Ook deze haag blijft dus de privacy garanderen.

Tot slot dient ook te worden opgemerkt dat de verzoekers geen enkele foto voegen van de betreffende zijgevel van hun woning of tuin waar eventueel inkijk in zou kunnen worden genomen. Zowel de deputatie als uw Raad kunnen dus niet eens controleren of er überhaupt wel sprake kan zijn van enige inkijk in de woning en tuin van verzoekers.

Gelet op het feit dat de aanvraag gelegen is in woongebied, en dat daar een normaal niveau van tolerantie mag worden geëist van burens, is de beoordeling van de deputatie omtrent de hinderaspecten niet kennelijk onredelijk. Integendeel zijn het de verzoekers die er een onredelijke benadering van het hinderaspect op na lijken houden.

Met andere woorden, de deputatie heeft dan ook helemaal geen kennelijk onredelijke beoordeling gemaakt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, nu zij stelt:

...

Het eerste middel is niet ernstig en is ongegrond

...”

3.

De tussenkomende partijen repliceren:

“ ...

De verzoekende partijen werpen in hun een eerste middel (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016) de schending op van:

- 1) de goede ruimtelijke ordening, meer bepaald artikel 1.1.4 en/of artikel 4.3.1. § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening,*
- 2) de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen,*
- 3) de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel;*

Het middel is opgebouwd uit diverse onderdelen. Het is in al zijn onderdelen ongegrond.

In een eerste onderdeel betwisten de verzoekende partijen de beoordeling van de onmiddellijke omgeving op het vlak van “functionele inpasbaarheid, schaal en visueel vormelijke elementen”. De redenen die zij daartoe uiteen zetten zijn allen ongegrond:

a) de verzoekende partijen houden vooreerst ten onrechte voor (zie inleidend verzoekschrift p. 14, al. 1-2) dat “...

- 1) de beoordeling van “de in de omgeving bestaande toestand” (zie art. 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) komt toe aan de vergunningsverlenende overheid; zij komt niet toe aan de Raad; de Raad kan enkel nagaan of de vergunningsverlenende overheid uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen; het betreft slechts een marginale toetsing; enkel bij kennelijke onredelijkheid kan de Raad tot vernietiging besluiten (vgl. A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen. Leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2013, p. 141 e.v.); de Raad is derhalve niet bevoegd te oordelen dat enkel de door de verzoekende partijen voorgehouden percelen “relevant ter beoordeling van onmiddellijke omgeving”; in zoverre is het middel onontvankelijk;*

- 2) vervolgens brengen de verzoekende partijen geen enkele gerechtvaardigde reden aan waarom geen rekening zou moeten gehouden worden met perceel recht tegenover het perceel van tussenkomende partijen, nl. het... **nijverheidsgebouw !** [afbeelding]*

...

Het middel is in zoverre onontvankelijk, minstens ongegrond.

b) de verzoekende partijen houden voor (zie inleidend verzoekschrift p. 15, 3e laatste al.) dat de verwerende partij in de thans bestreden beslissing nalaat

...

Ten onrechte:

op pag. 11 van de bestreden beslissing beschrijft de verwerende partij de in de omgeving bestaande toestand, waaronder: (1) alleenstaande woningen binnen een bosrijke omgeving (2) op circa 170m het gemeentelijk centrum 'Hoogendonck', (3) op circa 300m 2 meersgezinswoningen met elk 6 wooneenheden, bestaande uit 4 bouwlagen op 9m van de rooilijn, (4) 2 gekoppelde eengezinswoningen op het naastgelegen perceel, (5) het voormalig nijverheidsgebouw aan de overkant van de straat, (6) het woonproject 'de Plejaden' aan het begin van de Nijverheidslaan, bestaande uit 3 bouwlagen en (7) de verkaveling Heideroos aan het kruispunt met de Lindelaan, bestaande uit alleenstaande en/of gekoppelde eensgezinswoningen, gelegen op 6m van de rooilijn,

uit de in de omgeving bestaande toestand leidt de verwerende partij vervolgens af (zie p. 11, al. 8) dat "Deze omschrijving van de omgeving toont aan dat de Nijverheidslaan, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zich niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen. Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes",

vervolgens toetst de verwerende partij op pag. 12 van de bestreden beslissing het voorwerp van de aanvraag aan de in de omgeving bestaande toestand en concludeert het tot de overeenstemming ermee: "De voorgestelde inplanting van het gebouw op 15m van de rooilijn is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Er zijn immers verschillende bebouwingen op kortere afstand van de rooilijn aanwezig in het straatbeeld. Een afstand van 20m tot de rooilijn, zoals de links en rechts aanpalende eigendommen, is stedenbouwkundig niet meer gangbaar en zorgt tevens voor nadelen in een andere ruimtelijke context, zoals inkijk ea.

Een inplanting op 15m achter de rooilijn integreert zich dan ook voldoende binnen deze omgeving. Ook het voorzien van bredere (4m in plaats van 3m in vorige aanvraag) zijdelingse perceelgrenzen komt tegemoet aan een beter aanvaardbare inplanting op het perceel en ten opzichte van de aanpalende percelen";

door aldus te oordelen gaat de verwerende in de bestreden beslissing wel degelijk (1) concreet na of het project op het vlak van schaal, functionele inpasbaarheid en visueel vormelijke elementen verenigbaar is met deze onmiddellijke omgeving, (2) wordt concreet de vergelijking gemaakt met het project op het vlak van bouwlagen, aantal wooneenheden, densiteit, afstand rooilijn, afstanden perceelgrenzen en (3) wordt wel degelijk verwezen naar het residentiële karakter en de aanwezigheid van villa's;

Het middel is in zoverre ongegrond.

c) vervolgens betwist de verzoekende partijen voor (zie inleidend verzoekschrift p. 1517) de verwijzing naar de woonprojecten 'De Plejaden' en 'Heideroos': "Eerst en vooral zijn het besteden project, en de projecten waarnaar wordt verwezen, onderling niet vergelijkbaar zijn. Maar bovendien zijn de projecten niet gelegen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats";

opnieuw ten onrechte:

vooreerst komt het niet aan de Raad toe zijn beoordeling omtrent de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats stellen van die van de Deputatie (zie hoger nr. VI.2.2);

vervolgens zijn deze woonprojecten – naast de andere woonprojecten die de tussenkomende partijen aanbracht (zie hun beroepschrift dd. 13.8.2015 en replieknota dd. 16.10.2015, p. 16 e.v.) – wel degelijk terzake dienend:

- de verkaveling (in ontwikkeling) 'Heideroos':

- deze verkaveling laat zich kenmerken door 9 alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de 2 woningen, gelegen dicht bij de Nijverheidslaam, zich situeren op een afstand van **6 meter** van de rooilijn;
- 'de Heideroos' is gelegen in de onmiddellijke omgeving van het onroerend goed, voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning, nl. op amper (!) **300 m**;
- het onroerend goed, voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning, is – net als de Heideroos – gelegen in woongebied.

het woonproject 'De Plejaden':

- dit woonproject bevindt zich aan het begin van de Nijverheidslaam,
- Het laat zich kenmerken, niet door alleenstaande woningen, wel door verschillende gebouwen, bestaande uit **3** bouwlagen, met daarin woongelegenheden/appartementen;
- het is ook gelegen in de onmiddellijke omgeving van het onroerend goed, voorwerp van de verleende stedenbouwkundige vergunning, nl. op amper (!) **250 m**;
- de Plejaden bevindt zich eveneens in woongebied;

de verwerende partij heeft derhalve, door deze projecten in de thans bestreden beslissing mee in overweging te nemen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, op geen enkele wijze de in het middel aangegeven wetsbepalingen geschonden;

tot slot 'vergeten' de verzoekende partijen het project 'Vogelzang' (zie stuk III.3) – dat door de verwerende terecht mee in overweging werd genomen – dat zich eveneens in de onmiddellijke omgeving bevindt en dat zich als volgt laat kenmerken:

- het omvat 2 appartementsgebouwen,
- bestaande uit 12 appartementen met ondergrondse garages,
- het voorliggend appartementsgebouw is gelegen op ± 9 meter van de rooilijn;
- deze gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen,
- en de gebouwen zijn gelegen op minder dan **300 m** !
- en het project heeft een quasi gelijkaardige densiteit dan het project, voorwerp van de met het bestreden besluit verleende stedenbouwkundige vergunning;

Het middel is in zoverre eveneens ongegrond.

d) de verzoekende partijen houden tot slot voor (zie inleidend verzoekschrift p. 17, 2e al.) dat de verwerende partij in de thans bestreden beslissing "...met de eerder negatieve elementen geen rekening wordt gehouden, terwijl deze duidelijk werden aangebracht door de gemeente Waasmunster als door de partijen die de vergunning bestreden" de verzoekende partijen laten evenwel na concreet aan te geven met welke "eerder negatieve elementen" de verwerende partij geen rekening zou gehouden hebben; het middel is in zoverre, bij gebrek aan nauwkeurigheid (zie) onontvankelijk, minstens ongegrond;

e) conclusie: het middel is in zoverre deels onontvankelijk, minstens manifest ongegrond;

In het tweede onderdeel werpen de verzoekende partijen op dat het geplande project “negatieve gevolgen (zal) hebben voor de verkeers- en parkeersituatie in de Nijverheidslaan”, waaruit de verzoekende partijen een schending afleiden van de artikelen 1.1.4 en 4.3.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (zie inleidend verzoekschrift dd. 20.1.2016, p. 17-18, nr. 17).

Het onderdeel is ongegrond:

a) *vooreerst heeft de verwerende in de thans bestreden beslissing de gebeurlijke mobiliteitsimpact grondig beoordeeld (zie bestreden beslissing, p. 12, al. 5 en 6), zodat de verwerende partij voldaan heeft aan de op haar rustende formele motiveringsverplichting.*

In zoverre is het onderdeel ongegrond.

b) *anders dan de verzoekende partijen voorhouden er wel degelijk voldoende ruimte om de parkeerruimte te realiseren;*

c) *anders dan de verzoekende partijen voorhouden, is parking nr. 8 wel degelijk bruikbaar; er zijn 9 parkeerplaatsen, te verdelen over 6 appartementen; parkingsnrs. 7 en 8 zullen derhalve (evident) toebehoren aan één en het zelfde appartement; het voorzien van parking nrs. 7 en 8 achter elkaar is niet anders dan een lange (auto brede) oprit waarop meerdere voertuigen achter elkaar staan (!); van enige onbruikbaarheid zal er derhalve geen sprake zijn;*

d) *dat parking 9 een gevaar zal vormen is evenzeer onjuist; de gebruiker van deze parking zal perfect gebruik kunnen maken van de oprit; uiteraard moet eenieder, die een oprit verlaat, de nodige waakzaamheid en voorzichtigheid aan de dag leggen, hetgeen echter vreemd is aan de (goede) ruimtelijke ordening;*

e) *het aantal parkeerplaatsen zullen wel degelijk volstaan; het doelpubliek voor de appartementen zijn gepensioneerden, waarvan mag aangenomen worden dat zij slechts beschikken over één wagen, waardoor er meerdere parkeerplaatsen ter beschikking zullen zijn voor bezoekers;*

f) *van enige bijkomende verkeersoverlast, ten gevolge van 6 (!) appartementen, zal er tot slot evenmin sprake zijn; overigens, hebben de in de vergunde projecten in de onmiddellijke omgeving (‘Plejaden’, ‘Vogelzang’, ‘Heideroos’, enz.) dan niet tot verkeerstoename geleid ?*

g) *de verwerende partij besloot dan ook terecht dat*
...

h) conclusie: het middelonderdeel is dienvolgens eveneens ongegrond;
Vervolgens werpen de verzoekende partijen de schending op van hun privacy. Tevens werpen zij visuele en geluidshinder op (zie inleidend verzoekschrift dd. 20.1.2016, p. 1821, nr. 18).

Alle redenen daartoe zijn ongegrond:

voorafgaande opmerking: de verzoekende partijen houden voor (zie p. 18, nr. 18, al. 1) dat zij “in het kader van het georganiseerd administratief beroep hun bezwaren geuit (hebben) op het vlak van privacy en visuele hinder”;

voor zover verzoekers bekend, is dit onwaar: zij hebben geen enkel (schriftelijk) bezwaar geformuleerd in het kader van het “georganiseerd administratief beroep”, noch waren zij aanwezig of vertegenwoordigd op de hoorzitting dd. 21.10.2015 (zie p. 1 van de bestreden beslissing, laatste al.);

voor zover de verzoekende partijen toch een schriftelijke nota zouden ingediend hebben, is deze alleszins nooit meegedeeld aan de tussenkomende partijen en heeft deze m.a.w. nooit het voorwerp uitgemaakt van enige tegenspraak en kan de Raad er evenmin rekening mee houden, dit alles op straffe van schending van het principe van de tegenspraak en de rechten van verdediging van de tussenkomende partijen;

vervolgens kwam de verwerende partij in de thans bestreden beslissing (zie p. 1213) tot het besluit dat er van enige schending van de privacy geen sprake is:

...
anders dan de verzoekende partijen voorhouden moet of zal “de bestaande haag” geenszins moeten verwijderd worden; zoals de tussenkomende steeds bevestigd hebben (zie o.a. de beschrijvende nota bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning), blijft de haag behouden, noch min noch meer:[afbeelding]

...
ook op de bouwaanvraagplannen wordt het verwijderen van de haag in geen enkel opzicht aangegeven [afbeelding]

...
vervolgens houden de verzoekende partijen voor “visuele hinder” te zullen ondervinden aangezien (1) “Een appartementencomplex zal in tegenstelling tot de momenteel aanwezige villa, vanzelfsprekend zowel in hoogte als in breedte een enorme impact hebben op het uitzicht” (zie verzoekschrift p. 19 derde laatste al.) en (2) zij zullen “... geconfronteerd worden met de aanwezigheid van een betonnen gebouw van maar liefst drie bouwlagen” (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016 – p. 19, voorlaatste al.);

ten onrechte: (1) vooreerst zal er van een ‘betonnen gebouw’ geen sprake zijn; en (2) vervolgens zou ook een residentiële woning dezelfde afmetingen kunnen hebben; in dat verband kan nuttig verwezen naar de woning van de verzoekende partijen De La Meilleure – Regnart in de procedure gekend onder 1516/RvVb/0323/SA, wiens woning ... +/- 25m breed en +/- 9m hoog (in de nok) is !

vervolgens houden de verzoekende partijen (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016 – p. 19, voorlaatste al.) voor dat “...alle groene buffers zullen worden verwijderd”;

dit is zonder meer foutief; het volstaat dienaangaande te verwijzen naar de bouwaanvraagplannen (zie hiervoor pnt. c) én beschrijvende nota bij de aanvraag tot de stedenbouwkundige vergunning:

“(…)

6) er wordt een groenbuffer voorzien rechts van de parking langsheen de perceelgrens,

7) de berging achteraan het perceel wordt gesloopt, waarna op die plaats hoogstammig groen wordt voorzien;

8) over het gehele perceel wordt zoveel als mogelijk groen behouden”;

de verzoekende partijen werpen vervolgens op dat de "...ramen en terrassen aan de linkerkant van het gebouw (...) rechtstreeks uitzicht op de tuin en de woning van verzoekers (geeft); de verzoekende partijen 'vergeten' echter:

- dat de ramen van de hal, badkamer en keuken in de linkerkant van het gebouw uitgevoerd worden in mat glas; [afbeelding]

...

de afstand tot de perceelgrenzen op de 1^e en 2^e verdieping groter is dan op het gelijkvloers, hetgeen de verwerende in de bestreden beslissing ook uitdrukkelijk heeft vastgesteld: "ter hoogte van de gelijkvloerse verdieping bedraagt de afstand tot de zijdelinkse perceelgrenzen 4m; de eerste en de tweede verdieping springen vervolgens naar binnen toe in, waardoor de afstand tot de zijdelinkse perceelsgrenzen op de eerste en de tweede verdieping langs de rechtse zijde van het project zelfs 6.94m bedraagt";

tot slot beklagen de verzoekende partijen zich over "geluidshinder" (zie verzoekschrift dd. 20.1.2016, p.20-21) andermaal ten onrechte:

vooreerst laten de verzoekende partijen na de hinder voldoende concreet te omschrijven; zij beperken zich er toe in het algemeen te stellen dat het "minder rustig" zal worden "in de buurt", dat door gezinnen met kinderen "de rust in sterke mate zal dalen" en dat er "feestjes zullen gehouden worden";

- daarenboven vloeit de door de verzoekende partijen voorgehouden hinder niet rechtstreeks noch onrechtstreeks voort uit de verleende stedenbouwkundige vergunning, wel uit het 'gebruik' van het op te richten appartementsgebouw (zie en vgl. RvvB nr. S/2011/0105, 30 augustus 2011: "De geluidshinder en de geurhinder, die de verzoekende partijen inroepen als moeilijk te herstellen nadelen, zijn in de eerste plaats het rechtstreekse gevolg van de exploitatie van een klasse 3 meldingsplichtige inrichting en hebben niets te maken met de gevraagde stedenbouwkundige bestemmingswijziging"),

- dat het "minder rustig" zal worden is overigens een vrees die nergens op gesteund is; de verzoekende partijen hebben overigens evenmin enig 'alleenrecht' op hun omgeving; meer zelfs: zij wisten dat zij kwamen wonen in woongebied;

- overigens, is het oprichten van een 'residentiële eengezinswoning' een 'garantie' op rust? Kan daarin geen gezin met kinderen komen wonen? Kunnen daarin geen 'feestjes' georganiseerd worden? Kunnen daarin geen kinderen wonen die in de tuin spelen? Enz.

2.5. Conclusie: het eerste middel is in al zijn onderdelen, in de mate ontvankelijk, manifest ongegrond.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in essentie uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing geen of te weinig rekening houdt met de onmiddellijke omgeving, dat wil zeggen de aanpalende percelen, en focust op woonprojecten gelegen in de ruimere omgeving. Zij menen dat de bestreden beslissing niet voldoende ingaat op de functionele inpasbaarheid, de schaal en de visueel vormelijke elementen ten opzichte van de aanpalende percelen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand. De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde onderzocht moeten worden. De beoordeling betreffende de 'in de omgeving bestaande toestand', waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt genomen moet worden, moet in concreto gebeuren.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop het zijn beslissing steunt. De in de bestreden beslissing op te nemen motieven moeten afdoende zijn. Er kan enkel rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven.

Wanneer het vergunningverlenend bestuursorgaan afwijkt van tijdens de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, als er bezwaren en opmerkingen betreffende een relevant en te beoordelen aspect zijn geformuleerd, moet uit de motivering van de beslissing duidelijk blijken waarom de argumentatie in het advies of in de bezwaren en opmerkingen niet wordt gevolgd. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de afbraak van een bestaande eengezinswoning en de bouw van een meergezinswoning van zes appartementen.

Uit de gegevens van het dossier en de bestreden beslissing zelf blijkt dat er tijdens het openbaar onderzoek bezwaren werden geuit, onder meer door de verzoekende partijen, met betrekking tot onder andere de schaal van het op te richten appartementsgebouw en de verstoring van het voornamelijk groen en residentieel karakter van de omgeving die door eengezinswoningen gedomineerd wordt.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing:

“ ...

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Voorliggend project beoogt het afbreken van de bestaande woning en het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het oprichten van een gebouw van 3 bouwlagen onder een plat dak, waarbij de tweede en derde bouwlaag naar binnen toe inspringen.

Het perceel is volledig gelegen in woongebied, waar het oprichten van meergezinswoningen aanvaardbaar is, mits rekening te houden met de bestaande bebouwing.

Het eigendom is gelegen aan de rand van de kern van Waasmunster, langs de Nijverheidslaan, gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen ingeplant binnen een bosrijke omgeving.

Op een afstand van circa 170m van de bouwplaats bevindt zich het gemeentelijk centrum 'Hoogendonck' (sportcentrum, cultureel centrum en bibliotheek). Op een 300-tal meter van de bouwplaats, voorbij het kruispunt met de Koningin Astridstraat, zijn 2 meergezinswoningen van elk 6 wooneenheden achter elkaar opgericht (en verbonden met een ondergrondse garage). Dit project is gelegen op circa 9m van de rooilijn; deze gebouwen bestaan uit 4 bouwlagen (waarvan de derde en vierde bouwlaag onder het hellende dak).

Links van het perceel situeren zich 2 gekoppelde eengezinswoningen. Op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel staan er alleenstaande woningen. Deze woningen bestaan uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking.

Aan de overkant van de straat, recht tegenover het perceel, bevindt zich een voormalig nijverheidsgebouw, waarin een werkplaats, magazijn en woongelegenheid werd in ondergebracht.

Aan het begin van de Nijverheidslaan bevindt zich het woonproject 'De Plejaden' dat zich kenmerkt door verschillende gebouwen, deels bestaand uit 3 bouwlagen.

Voorbij het kruispunt met de Lindenlaan bevindt zich de verkaveling (in ontwikkeling) 'Heideroos'; deze verkaveling laat zich kenmerken door 9 alleenstaande en/of gekoppelde eengezinswoningen, waarbij de 2 woningen, gelegen dicht bij de Nijverheidslaan, zich situeren op een afstand van 6m van de rooilijn.

Deze omschrijving van de omgeving toont aan dat de Nijverheidslaan, in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats, zich niet enkel kenmerkt door alleenstaande woningen. Een meergezinswoning is bijgevolg verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en draagt mee bij tot een kwalitatieve mix van woontypes. In het kader van een duurzaam verantwoord grondgebruik is enige woonverdichting hier verantwoord voor de toekomstige ontwikkeling van het straatbeeld.

...

4.1.

Op het eerste gezicht volstaat die motivering niet ter verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de inpasbaarheid van de vergunde meergezinswoning in de onmiddellijke omgeving betreft. De verwerende partij erkent in de

bestreden beslissing wel uitdrukkelijk dat zij “rekening (moet) houden met de vergunde gebouwen uit de onmiddellijke omgeving”, dat “er rekening (dient) gehouden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing” en dat de Nijverheidslaan wordt “gekenmerkt door overwegend alleenstaande woningen binnen een bosrijke omgeving”. Maar zij lijkt de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening vooral te steunen op de bebouwing in de ruimere omgeving, te weten het gemeentelijk centrum “Hoogendonck” (170 meter van de bouwplaats) en twee meergezinswoningen (300 meter van de bouwplaats). De motivering van de bestreden beslissing vermeldt ook de woonprojecten “De Plejaden” (“aan het begin van de Nijverheidslaan”) en “Heideroos” (“voorbij het kruispunt met de Lindenlaan”), zonder te preciseren hoe ver die van de bouwplaats gelegen zijn. Uit de door de tussenkomende partijen opgegeven afstanden (respectievelijk 250 meter en 300 meter) lijkt er te kunnen worden afgeleid dat die woonprojecten niet tot de onmiddellijke omgeving gerekend kunnen worden.

Op het eerste gezicht hanteert de verwerende partij een ruime perimeter om te besluiten dat de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats zich niet enkel door alleenstaande woningen kenmerkt en dat de meergezinswoning met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is.

Over de aanpalende woningen weet de verwerende partij enkel summier te melden dat “links van het perceel zich 2 gekoppelde eengezinswoningen (situeren)”, dat “op het rechtsaanpalende en achtergelegen perceel (...) er alleenstaande woningen (staan)” en dat “deze woningen (...) uit max. 2 bouwlagen afgewerkt met een hellende bedaking (bestaan)”. De meergezinswoning telt drie bouwlagen en heeft een gevelhoogte van 9,14 meter, een gevelbreedte van 26,17 meter en een bouwdiepte van 16 meter. Er wordt in de bestreden beslissing geen concrete afweging van de afmetingen van de vergunde aanvraag met de aanpalende woningen gemaakt, en waarom die ruimtelijk met elkaar verenigbaar zouden zijn. Dat er zich aan de overkant van de bouwplaats een voormalig nijverheidsgebouw bevindt, maakt de gebrekkige afweging tussen de aanvraag en de aanpalende woningen niet goed.

Zoals al gesteld, werden er tijdens het openbaar onderzoek talrijke bezwaren geuit over onder meer het grote bouwvolume van het aangevraagde appartementsgebouw en de afbreuk die aan het voornamelijk residentieel karakter van de omgeving met overwegend eengezinswoningen gedaan zou worden. Hoewel de verwerende partij de bezwaren niet punt voor punt hoeft te weerleggen, moet zij in de bestreden beslissing aangeven of afdoende doen blijken waarom zij de bezwaren en opmerkingen niet volgt. Aldus moet uit de formele motivering blijken waarom de verwerende partij in tegengestelde zin beslist.

Er wordt op het eerste gezicht vastgesteld dat de verwerende partij haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening steunt op verschillende projecten die zich op een aanzienlijke afstand van het bouwperceel lijken te bevinden en daarbij de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing laat. Door vast te stellen dat de verwerende partij zich vooral door de ordening in de ruimere omgeving heeft laten leiden, treedt de Raad, anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, niet buiten zijn legaliteitstoezicht.

4.2.

Waar het de door de verzoekende partijen aangevoerde aantasting van de privacy en hinder door inkijk betreft, motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

Op de perceelsgrenzen blijft de bestaande haag te behouden zodat de op te richten meergezinswoning op het gelijkvloers geen hinder zal veroorzaken ten opzichte van de aanpalende percelen. De ramen op de eerste en tweede verdieping zullen volgens de

plannen, in de linkerzijgevel, in de keuken en de traphal deels, en in de badkamer volledig, in mat glas uitgevoerd worden, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy.

Ten opzicht van het achterliggende perceel wordt de privacy verzekerd door middel van het bestaande groenscherm, bestaande uit onder meer dennenbomen, alsook door de afstand tussen de op te richten meergezinswoning en de woning op het achterliggende aanpalende perceel (circa 50m).

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de op te richten meergezinswoning voor de aanpalende percelen geenszins hinder, in het bijzonder m.b.t. de privacy, zal veroorzaken. Er is hier dus geen sprake van hinder die de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt.

...

De verwerende partij komt tot het besluit dat het aangevraagde appartementsgebouw de privacy van de bewoners van de aanpalende percelen niet schendt omdat “de ramen op de eerste en tweede verdieping volgens de plannen, in de linkerzijgevel, in de keuken en de traphal deels, en in de badkamer volledig, in mat glas uitgevoerd (zullen) worden, zodat er geen sprake kan zijn van een schending van de privacy.” Nochtans lijkt uit de vergunde plannen, zoals de verzoekende partijen opmerken, op het eerste gezicht te moeten worden afgeleid dat maar een klein deel van de op de verdiepingen voorziene ramen in de zijgevel in mat glas uitgevoerd worden. De grote meerderheid van de grote raampartijen wordt niet van mat glas voorzien. Daarnaast wordt ook de achtergevel op alle verdiepingen van grote raampartijen voorzien, en wordt er op de eerste verdieping ook de aanleg van een terras ingepland waardoor inkijk in de tuin van de verzoekende partijen mogelijk wordt.

Ook op dat punt kan de motivering van de verwerende partij op het eerste gezicht niet als afdoende worden beschouwd, temeer daar de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift onder meer hebben gewezen op het grote aantal ramen dat op de plannen stond ingetekend en de daardoor mogelijk gemaakte inkijk in hun tuin.

5.

Het eerste middel is in de aangegeven mate voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Koen DAVID en de heer Geert DAVID is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad Oost-Vlaanderen Oost-Vlaanderen van 26 november 2015 waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van een bestaande woning en het bouwen van zes appartementen op een perceel gelegen te 9250 Waasmunster, Nijverheidslaan 58 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 773a.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 31 mei 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,

met bijstand van

Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF