

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 november 2018 met nummer RvVb-S-1819-0323
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0739-S

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Alex VERMEULEN2. mevrouw Anne-Marie GOYVAERTS <p>vertegenwoordigd door advocaat Danny PAUWELS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2220 Heist-Op-Den-Berg, Broekstraat 4</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de bvba REAL ESTATE FUTURUM <p>vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE <p>vertegenwoordigd door advocaat Nick SCHELLEMANS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte, Waversesteenweg 81</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 juli 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018. Met een aangetekende brief van 18 augustus 2018 vorderen de verzoekende partijen de schorsing van de tenuitvoerlegging van dezelfde beslissing.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte van 29 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw aan de Hoogstraat met zeven woonegelegenheden, het bouwen van een appartementsgebouw aan de Jozef Weynsstraat met vier woonegelegenheden en een verbonden parkeerkelder, na afbraak van de bestaande woningen en garages, op de percelen gelegen te 2580 Putte, Hoogstraat 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummers 153 D2 en 153 C2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 september 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 15 oktober 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 19 september 2018 om in de procedure tot schorsing tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 15 oktober 2018 toe in de debatten.

2.

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing wordt met het arrest van 7 augustus 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1164 verworpen.

De verzoekende partijen dienen een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 november 2018.

Advocaat Roel GRANT die *loco* advocaat Danny PAUWELS voor de verzoekende partijen verschijnt en advocaat Jean-Christophe BEYERS die *loco* advocaten Floris SEBREGHTS en Christophe SMEYERS voor de eerste tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De tweede tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

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

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Ter zitting legt de advocaat van de verzoekende partijen een aanvullend stuk neer. Het gaat om een deskundigenverslag van een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de ondergrondse parking in het vergunde bouwproject voor de beplanting langs de erfscheiding, een waardebepaling van de aanwezige planten en een aantal “bedenkingen” om schade aan de beplantingen te voorkomen.

De advocaat van de eerste tussenkomende partij vraagt het aanvullend stuk uit de debatten te weren.

2.

Het Procedurebesluit voorziet niet dat een procespartij ter zitting aanvullende stukken neerlegt. Er bestaan geen redenen om van dat beginsel af te wijken. Het valt niet in te zien waarom het niet mogelijk was om minstens bij het op 18 augustus 2018 ingediende verzoekschrift een deskundigenverslag te voegen. Het stuk wordt bovendien pas op de zitting neergelegd, hoewel het op 29 oktober 2018 gedateerd is en dus blijkbaar al eerder beschikbaar was.

Het aanvullend stuk wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 22 september 2017 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een appartementsgebouw aan de Hoogstraat met zeven woonegelegenheden, en aan de Jozef Weynsstraat met vier woonegelegenheden en een verbonden parkeerkelder, na afbraak van de bestaande woningen en garages op de percelen gelegen te 2580 Putte, Hoogstraat 15.

De aanvraag beoogt, na het slopen van de bestaande woningen en garages, de oprichting van een meergezinswoning met drie bouwlagen en daarboven een teruggetrokken penthouse onder plat dak ter hoogte van de Hoogstraat. Ter hoogte van de Jozef Weynsstraat wordt er een meergezinswoning met twee bouwlagen en daarboven een teruggetrokken penthouse onder plat dak voorzien. De twee meergezinswoningen worden over de gehele lengte van het perceel met inrit langs de Jozef Weynsstraat door een ondergrondse parkeerruimte met elkaar verbonden.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Mechelen', vastgesteld met een koninklijk besluit van 5 augustus 1976, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 25 oktober 2017 tot en met 23 november 2017 gehouden wordt, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De tweede tussenkomende partij verleent op 29 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 13 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 9 mei 2018 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 15 mei 2018 beslist de verwerende partij op 17 mei 2018 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

Voorafgaand

De gemeente heeft de correcte vergunningsprocedure toegepast. Voor aanvragen ingediend voor 1 januari 2018 gelden de 'oude' procedureregels. De gemeente hoeft de aanvraag dus niet te publiceren op haar website. De discussie tussen de aanvrager en beroeper daarover doet niets terzake.

Daarnaast wordt opgemerkt dat de deputatie - gezien de devolutieve werking van het beroep - een nieuwe beslissing over voorliggende vergunningsaanvraag dient te nemen, mits eventuele beperkte wijzigingen aan de ter beoordeling voorliggende plannen. Het mag voor beroepers duidelijk zijn dat de deputatie niet bevoegd is om de vergunningsbeslissing van het college van Putte te vernietigen of evenmin voorwaarden kan opleggen waarmee de gemeente bij een nieuwe aanvraag rekening moet houden.

Ook de vermeende oneerlijke behandeling door de gemeente doet niets terzake. Middel III.1 van het beroepschrift wordt daarom volledig buiten beschouwing gelaten.

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Mechelen (...) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

Een meergezinswoning is in principe bestaanbaar met het woongebied.

Er zijn geen gedetailleerde bouwvoorschriften van toepassing, dus ook geen bouwoverschrijdingen (volgens analyse van architect van beroepers). Voor de beoordeling hiervan wordt verwezen naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verder.

De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

Het voorwaardelijk gunstig advies van Inter dient stipt te worden nageleefd.

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale beoordelingselementen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 4.3.5 VCRO 'Ligging aan voldoende uitgeruste weg'

De weg is voldoende uitgerust gelet op de plaatselijke toestand, alle nutsleidingen zijn aanwezig.

Artikel 4.3.7 VCRO 'Toegankelijkheid openbare wegen en voor het publiek toegankelijke gebouwen'

Het project moet volledig conform de Vlaamse stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid worden gerealiseerd (...).

De aanvraag doorstaat de watertoets.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

Wat de overdimensionering van de regenwaterputten en het in vermindering brengen van 280m² dakoppervlakte betreft:

Volgens de aanstiplijst hemelwater mag er voor elke woning met een hemelwaterput 60m² van de dakoppervlakte afgetrokken worden voor de berekening van het infiltratievolume. (dit geldt voor elke kleine woning met een hemelwaterput van 5.000 liter) Bij dit project waar er reeds voor 55.000 liter aan hemelwaterputten werd voorzien, kunnen we er van uitgaan dat deze bijna nooit gaan gevuld zijn, omwille van het hergebruik. Als we er van uitgaan dat ze voor 80% gevuld zijn, wil dit zeggen dat er bij hevige regenval een extra buffer van meer dan 11.000 liter in de hemelwaterputten aanwezig is. Bij een dakoppervlakte van 365,2m² wil dit dus zeggen dat er per m² ongeveer 30 liter water mag vallen vooraleer de hemelwaterputten gevuld zijn en beginnen overlopen naar de infiltratie. Dit zal maar een beperkt aantal keer per jaar gebeuren. Daarom is de extra vermindering van 280m² van punt 25 uit de aanstiplijst verdedigbaar.

Door de vraag van het gemeentebestuur voor een extra dik groendak, 50 à 60cm wordt de hoeveelheid hemelwater dat vanop dit groendak naar de infiltratie geleid wordt nog beperkter. Volgens de aanstiplijst hemelwater mag er voor het oppervlak van het groendak, de te infiltreren oppervlakte gehalveerd worden. Dit is dus 164,5m² in plaats van 329,0m². Het hemelwater dat op de verhardingen valt en rechtstreeks naar de infiltratie loopt bedraagt 204,8m². Dit geeft een totaal van 369,3m². Voor een infiltratievolume van 10.000 liter betekent dit ongeveer 27 liter hemelwater per m² vooraleer de infiltratie volgelopen is en de noodoverloop naar de riolering in werking treedt. Ter info: per jaar valt er in onze streken per m² tussen 750 en 850 liter hemelwater. Bij een hevig onweer kan dit oplopen tot 80 liter per m². Het is duidelijk dat bij deze zulke omstandigheden de noodoverloop naar de riolering in werking komt.

Door de grote hemelwateropvang van 55.000 liter, door het extra dikke groendak en door de grote infiltratiebuffer kan de omgeving er zeker van zijn dat dit project niet zal leiden tot wateroverlast voor de burelen. Het groendak wordt ten opzichte van de buurpercelen mat een betonnen opstand afgewerkt zodanig dat het hemelwater dat op het groendak valt, nooit tot op de buurpercelen geraakt.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

Er worden lasten met betrekking tot de nutsvoorzieningen verbonden aan de vergunning.

De nutsmaatschappijen die actief zijn in de gemeente werden om advies verzocht.

Uit het advies van Pidpa-riolering en Telenet blijkt dat het wenselijk is om lasten met betrekking tot de verwezenlijking van nutsvoorzieningen te verbinden aan een eventuele vergunning. Deze adviezen dienen bijgevolg strikt te worden nageleefd.

De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag is in overeenstemming met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen, op voorwaarde dat het advies strikt wordt nageleefd.

Voorwaarden dienen voldoende precies te zijn.

De voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen worden gepreciseerd op de plannen. De plannen, waaronder een groenplan, die daartoe ter verduidelijking in beroep worden bijgebracht, worden aan de vergunning gehecht.

De aanvraag is in overeenstemming met de wet op de buurtwegen van 10 april 1841, zoals gewijzigd bij decreet van 4 april 2014, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het decreet op het grond- en pandenbeleid.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening mits het opleggen van voorwaarden.

(...)

Omschrijving van de omgeving

De aanvraag is gelegen in de dorpskern van de deelgemeente Beerzel.

De omgeving wordt gekenmerkt door zowel aaneengesloten bebouwing, als gekoppelde bebouwing.

De bebouwing bestaat uit zowel één- als meergezinswoningen, handelspanden en verschilt zowel qua functie, stijl en als in volumetrie: 2 of 3 bouwlagen al dan niet met zadeldak.

De Hoogstraat verbindt de Mechelbaan (N15) met het centrum van Beerzel. Deze straat kent heel wat doorgaand verkeer. De Jozef Weynsstraat is van een heel andere orde waar enkel plaatselijk verkeer aanwezig is.

De functie van een meergezinwoning, zowel langs de Hoogstraat als langs de Jozef Weynsstraat, is inpasbaar.

Het project is gelegen in de dorpskern van Beerzel, een deelgemeente van Putte. In de Hoogstraat komen aan de overzijde, maar ook aan dezelfde zijde op ca. 30m van het project, nog meergezinswoningen voor. Voor de zijde van de Jozef Weynsstraat zijn er precedentes even ver of verder van de kern: een meergezinscomplex in de Jozef Weynsstraat nr. 28 en 30 en 1 precedent in de Albert Gysbrechtsstraat.

De schaal en het ruimtegebruik zijn eveneens aanvaardbaar langs beide zijden.

*In de **Hoogstraat** komen allerhande stijlen (zadeldak, plat dak), functies (eengezins- en meergezinswoningen, maar ook winkels en restaurants) en bouwhoogtes (ook 4 bouwlagen, 3 bouwlagen met een 4de verdieping onder zadeldak) voor. De aanvraag heeft 3 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping onder plat dak. De rechtsaanpalende*

bebouwing in de Hoogstraat vertoont 3 bouwlagen onder zadeldak en gaat verder naar rechts over in 4 bouwlagen onder zadeldak (Van Loock). Pal aan de overzijde staan ook gebouwen met 4 bouwlagen. De aanvraag heeft een hoogte van 11,69m en sluit rechts aan op een woning van 10,35m die naar de rechterzijde toe zelf nog 1,5m hoger wordt opgetrokken. De woningen aan de overzijde zijn eveneens ca. 12m. De bouwdiepte meet 15m op de 3 bouwlagen (15,29m schuin gemeten) en 9m voor de teruggetrokken dakverdieping, terwijl de linksaanpalende iets meer dan 17m diep is en de rechtsaanpalende een variërende bouwdiepte heeft van 13m tot meer dan 30m. Het is dus niet correct te stellen dat hier bouwvoorschriften gelden die een maximale bouwdiepte van 15m opleggen. De onmiddellijke omgeving is doorslaggevend voor deze toets.

De **Jozef Weynsstraat** is kleinschaliger, maar vertoont eveneens een verschil in functies, bouwstijlen en hoogtes. Hier staan vaak ook nog garages als achterzijde van de bebouwing, zoals de te slopen garages in de aanvraag. Omwille van de ligging in de kern, dienen deze achteraanzichten volwaardige vooraanzichten te worden. De aanvraag heeft hier 2 bouwlagen en een teruggetrokken dakverdieping onder plat dak. Links en rechts staan garages. Verderop links staat een riant woning met 3 volwaardige bouwlagen. Aan de andere zijde van de Jozef Weynsstraat heeft het reeds aangehaalde appartementencomplex ook 3 volwaardige bouwlagen. De hoogte van al deze woningen is dan ook nagenoeg gelijk.

Omwille van het zuinig ruimtegebruik is een ondergrondse parking en vergroening van de schaarse openruimte in de kern aangewezen. De tuinzone boven de ondergrondse parking dient dan ook als een intensief groendak aangelegd te worden, eveneens met verticale groenstructuren. Daartoe is een substraatdikte van 250mm voor grassen en kruiden een minimale vereiste, voor struiken en (kleine) bomen is een substraatdikte van 500 - 600mm (en meer voor kleine bomen) noodzakelijk. Binnen de (dak-)tuinaanleg kunnen plaatselijke verhogingen geïntegreerd worden om dit mogelijk te maken waardoor verschillende daktuintypes (variërend van extensief tot intensief met bomen en struiken) mogelijk zijn. De in de aanvraag beoogde substraatdikte is ontoereikend om een daktuin aan te leggen en te behouden (voorziene dikte voor isolatie, drainagelaag en substraat samen is 32cm, wat een substraatdikte van ongeveer 10 à 15cm geeft).

De aangepaste plannen in beroep voorzien echter in een grotere substraatlaag waardoor de zone echt als een tuinzone kan aangelegd en onderhouden worden. Deze aangepaste plannen dienen dan ook toegepast te worden. Voorgaande dient dus als vergunningsvoorwaarde te worden opgelegd.

De aanvraag voorziet in meer eigentijdse architectuur en is qua stijl en variatie in overeenstemming met de in de omgeving aanwezige gebouwen.

De aanvraag heeft een aanvaardbare mobiliteitsimpact op het functioneren van het centrum.

Voor centraal gelegen gebieden wordt algemeen een norm vooropgesteld van minimaal 1 parkeergelegenheid per woongelegenheid, op het eigen terrein op te vangen en wanneer dit technisch haalbaar is bij voorkeur ondergronds te voorzien.

Door het ondergronds opvangen van de parkeergelegenheden kan de impact van parkeren op de omgeving verkleind worden (minder slaande deuren, minder verstoring, kleinere bebouwde en verharde oppervlakte, enz.). De ondergrondse parkeerplaats verbindt beide gebouwen met elkaar. De ondergrondse garage dient wel te worden aangepast in de zin

dat de bovenkant van het groendak gelijk met het bestaande maaiveld moet worden aangelegd.

Voor de 11 appartementen kunnen hier 11 auto's worden geparkeerd en er is plaats voor het stallen van 33 fietsen. Aan de parkeernorm van minimaal 1 parkeerplaats per woongelegenheden wordt voldaan.

De inrit van deze ondergrondse parkeerplaats wordt via de Jozef Weynsstraat georganiseerd, langs linkse zijde tov. het nieuwe pand. De inrit betreft geen inpandige inrit. Een ontsluiting van het project naar de Jozef Weynstraat geniet ifv. verkeersafwikkeling de voorkeur. Een ontsluiting naar de Hoogstraat zou bijkomende conflicten thv het voetpad kunnen genereren. De bijkomende wagens die niet op het eigen terrein kunnen opgevangen worden, kunnen parkeren op het plein aan de parochiezaal op ongeveer 100m van de voorliggende locatie. Ook openbaar vervoer en winkels en horeca zijn hier in de buurt aanwezig.

De hinder is niet overdreven.

De afstandsregels uit het Burgerlijk Wetboek worden aangehouden, inkijk vanuit de terrassen tot een minimum beperkt omdat de terrassen deels binnen het bouwvolume in het midden van de bebouwing voorzien worden. De invloed op de bezonning is minimaal gezien de oostelijke oriëntatie van het pand ten opzichte van de beroepers.

Voor de niet stedenbouwkundige aspecten - zoals de uitvoering van de aanvraag - wordt verwezen naar de regels van de kunst en de verantwoordelijkheden van de bouwheer, architect en aannemer dienaangaande

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken tot tussenkomst is enkel aan de orde als de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

Dat onderzoek is maar aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, vervuld zijn. Zoals zal blijken, is dat niet het geval.

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 aangetoond wordt en dat

de verzoekende partijen minstens een ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

In een betoog waarin zowel het belang als de hoogdringendheid omschreven worden, stellen de verzoekende partijen:

“ ...

*2.4. Verzoekers zijn eigenaar van een aanpalend pand/perceel en hebben in die hoedanigheid uiteraard **belang** bij het bestrijden van de ten onrechte toegekende vergunning.*

2.4.1. Het Investeringsproject voorziet aan de kant Hoogstraat maar liefst vier bouwlagen (dus een verdieping hoger van bij verzoekers) met uitkragende terrassen en wordt een stuk (2m29) dieper gebouwd dan het pand van verzoekers. Het kan dus niet betwist worden dat het Investeringsproject een belangrijke impact zal hebben op de privacy van verzoekers: maximale inkijk op hun terras, tuin en binnenkoer.

2.4.2. Het Investeringsproject wordt afgewerkt in zwarte gevelleien wat conflicteert met de lichte rode baksteen, waarin vrijwel alle gebouwen in de onmiddellijke omgeving werden afgewerkt.

Deze zwarte mastodont zal dus ‘vloeken’ met het pand van verzoekers en de rest van de directe omgeving, is qua stijl eenvoudig niet inpasbaar en dus in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

2.4.3. Tevens worden zij door de bouwdiepte en conflicterende stijl van het Investeringsproject geconfronteerd met een zwarte muur die hun uitzicht vanop hun terras op het enige dorpsmonument van Beerzel, de kerktoeren, verpest. Ook hun uitzicht op het groen van een échte tuin van de burens wordt vervangen door een pover ‘groendak’.

2.4.4. Bovendien zullen de werkzaamheden, zoals reeds erkend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Putte (p. 8 besluit 29/01/18; stuk B2), onvermijdelijk schade toebrengen aan de eigendommen van verzoekers.

Met name zal het bewuste perceel uitgegraven worden om de ondergrondse parking uit te voeren die nagenoeg het volledige perceel omvat (899 m² van de 949 m² – zie stuk A1). De uitgraving tot op een diepte van bijna 4 meter en vervolgens het oprichten van een betonnen wand langs de volledige perceelsgrens zal zonder enige twijfel gevolgen hebben voor de tuin (o.a. groetentuin en fruitbomen) van verzoekers en de afwatering/waterhuishouding van hun perceel.

Langsheen de bewuste perceelsgrens staat momenteel al meer dan 20 jaar een twee meter hoge taxushaag, over een lengte van ongeveer 45 meter, die deze werkzaamheden niet zal overleven (stuk A2).

Het oorzakelijk verband tussen de (uitgravings)werken en de onvermijdelijke (reeds erkende!) schade kan onmogelijk betwist worden.

Bovendien is het maar de vraag op welke wettelijke basis de vergunnende overheid toelaat dat er ondergronds tot tegen de perceelgrens gebouwd wordt gelet op het feit dat er aan de kant Jozef Weynsstraat halfopen bebouwd moet worden en er in de regel 3m afstand bewaard moet worden (zie in het bijzonder 4.6.3).

2.4.5. Verzoekers benadrukken graag dat hun belang niet 'louter burgerrechtelijk' is.

De vergunnende overheid dient het Investeringsproject in concreto te beoordelen op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening ter plaatse, waarbij het toetsen van de aanvraag aan de regels van het Burgerlijk Wetboek moet worden gebruikt in de ruimtelijke beoordeling van een aanvraag tot bouwvergunning, maar op zich niet volstaat om op afdoende wijze de opportuniteitstoets uit te voeren. Ook andere hinderaspecten dienen doorwerking te krijgen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (...). De vergunnende overheid lijkt dit gedeeltelijk te erkennen gezien zij ook een toets van lichten en zichten heeft uitgevoerd, maar trekt deze redenering voor het overige niet door...

In elk geval moet besloten worden dat het toekennen van een vergunning 'onder voorbehoud van burgerlijke rechten' geen reden is voor de vergunnende overheid om voorzienbare burgerlijke schade buiten beschouwing te laten 'omdat deze toch verhaalbaar is bij de vrederechter'...

2.4.6. Overigens, de vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden (...).

Aangezien de uitgraving uiteraard het eerste is wat de aanvrager zal doen (na afbraak van de oude woningen kant Hoogstraat; de garages kant Jozef Weynsstraat werden al afgebroken en het terrein werd al volledig bouwrijp gemaakt! Vergelijk foto's stuk A3), kunnen verzoekers de behandeling ten gronde van hun verzoek tot vernietiging niet afwachten. Hierbij moet worden opgemerkt dat de aangehaalde hinder en de nadelen die verzoekers zullen ondervinden (in het bijzonder de vernietiging van de haag) zich zullen voordoen van zodra een aanvang wordt genomen met de uitvoering van de bestreden vergunningsbeslissing.

Bovendien is het goed mogelijk dat het volledige project al afgewerkt zal zijn, minstens de ruwbouw, op het moment van behandeling van het verzoek tot vernietiging.

Aldus dient te worden vermeden dat de bouwheer intussen toch de werken zou kunnen uitvoeren en verzoekers onherroepelijk voor voldongen feiten ('onherstelbare schadelijke gevolgen') worden geplaatst.

*De **hoogdringendheid** van de vordering tot schorsing staat dan ook vast.*

...

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt:

“ ...

Waar verzoekende partij de vermeende hoogdringendheid tracht te onderbouwen aan de hand van de uitvoerbaarheid van de aan tussenkomende partij verleende stedenbouwkundige vergunning, wenst tussenkomende partij te benadrukken dat **de loutere uitvoerbaarheid niet volstaat om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk en noodzakelijk is.** (...)

Daar komt nog bij dat verzoekende partijen de mogelijke nadelige gevolgen die zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing menen te zullen ondervinden, niet afdoende concretiseren. Het enige concrete wat men dienaangaande in het kader van de hoogdringendheid opwerpt, is de vernietiging van de haag. Dit lijkt echter niet meer te zijn dan een **loutere, ongefundeerde hypothese van verzoekende partijen**, die niet kan worden bijgetreden. Bovendien stelt de bestreden vergunning hieromtrent terecht dat:

“Voor de niet stedenbouwkundige aspecten - zoals de uitvoering van de aanvraag - wordt verwezen naar de regels van de kunst en de verantwoordelijkheden van de bouwheer, architect en aannemer dienaangaande.” (eigen accentuering)

Uw Raad heeft in haar rechtspraak (...) bovendien ook al aangegeven dat het **niet de taak** van de vergunningverlenende overheid noch van Uw Raad is om **te oordelen over** dergelijke geschillen over **burgerlijke rechten**, daar stedenbouwkundige vergunningen overeenkomstig artikel 4.2.22, §1 VCRO steeds worden verleend onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten.

Naast bovenstaande i.v.m. de taxushaag beperken verzoekende partijen zich in het kader van de hoogdringendheid veeleer tot stellingen (“Bovendien is het goed mogelijk dat [...]”). Het in de context van de hoogdringendheid concretiseren van de nadelige gevolgen dewelke men vreest te zullen ondervinden indien de uitspraak van het beroep tot vernietiging wordt afgewacht, is in deze echter eens te meer noodzakelijk aangezien de site waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft volgens het gewestplan Mechelen een woonbestemming heeft. In dergelijke gebieden mag, conform de rechtspraak van Uw Raad, namelijk een grotere tolerantie worden verwacht alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in hun leefomgeving en woongenot. Zo dienen de bewoners meer bepaald **rekening te houden met hinder die nu éénmaal inherent is aan een dergelijke zone** en hebben zij gelet op deze ligging van de bewuste percelen in woongebied bijvoorbeeld geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Dit laatste wordt ook bevestigd in de rechtspraak van Uw Raad. Zo stelde Uw Raad in een arrest van 23 augustus 2011 het volgende:

“De verzoekende partijen hebben geen exclusief recht op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. Het bestreden project ligt gedeeltelijk in woongebied en de percelen tegenover en naast dat van de verzoekende partijen liggen allemaal in woongebied. De verzoekende partijen dienen derhalve rekening te houden met hinder die inherent is aan een dergelijke zone.”

Dit alles wordt ook bevestigd in de rechtspraak van de Raad van State. De Raad van State stelt immers duidelijk dat **de nadelen van bijvoorbeeld lichtinval, zon, uitzicht en privacy en de aanspraken die een verzoeker hierop maakt, dienen beoordeeld te worden in functie van de bestemming van het gebied waarin het perceel zich bevindt**

en dat van iemand die ervoor opteert om zich binnen een bepaald gebied te vestigen een veel grotere tolerantie mag verwacht worden ten aanzien van hinder die logischerwijze uit deze bestemming voortvloeit.

De eigendom van verzoekende partijen is, zoals gezegd, gelegen **in woongebied**. Deze ligging heeft tot gevolg dat verzoekende partijen **des te concreter aannemelijk moeten maken** welke **nadelige gevolgen** zij zullen ondervinden ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij hebben bij hun uiteenzetting inzake de hoogdringendheid zich evenwel beperkt tot vaagheden. Aldus hebben zij nagelaten om de nadelige gevolgen die zij vrezen te zullen ondervinden, en welke desgevallend een schorsing zouden verantwoorden, concreet en aannemelijk te maken. Aan één van de grondvoorwaarden om tot schorsing van de bestreden beslissing over te gaan is bijgevolg niet voldaan.

...

3.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Tussenkomende partij stelt (...) vast dat de verzoekende partij met betrekking tot de uiteenzetting van de hinder en nadelen in functie van de aangevoerde hoogdringendheid, in hun verzoekschrift louter verwijzen naar hetgeen zij in het kader van hun belang bij de voorliggende vordering hebben uiteengezet. De vereiste hinder en nadelen met het oog op de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan evenwel niet zonder meer gelijkgesteld worden met ‘rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen’ in de zin van artikel 4.8.11, §1, 3° VCRO.7.

Voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is vereist dat de verzoekende partijen aan de hand van concrete, pertinente en verifieerbare gegevens de nadelige gevolgen aantonen die zij menen te zullen ondergaan als gevolg van de realisatie van de bestreden beslissing.

Verzoekende partij toont niet aan dat het evenwicht tussen de normaal in woongebied te verwachten hinder en de hinder die hij vreest als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing abnormaal verstoord zal zijn.

Tot slot moet vastgesteld worden dat een eventuele snelle aanvang van de werken (die niet werd voorzien voor 01/01/2019) en een mogelijke oprichting een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich niet kan verantwoorden.

Het loutere feit dat een stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar is geworden en de vergunninghouder ‘kan’ starten met de werken, volstaat niet om de hoogdringendheid aan te tonen.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Ook al hebben de verzoekende partijen noch het een, noch het ander in de hand en kan en mag van hen geen onredelijke bewijslast worden gevraagd, toch rust op hen de bewijslast dat zij concreet de nadelen aanduiden die uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden voortvloeien.

In casu betreffen de beweerde nadelen van verzoekende partij de impact op hun privacy, de verstoring van hun uitzicht, een mogelijke wateroverlast alsook de bewering dat de uitvoering van de bouwwerken schade ‘zullen’ aanbrengen aan hun eigendom, iets wat zoals reeds eerder uiteengezet niet concreet wordt aangetoond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partijen aantonen dat de behandeling van hun 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 hen persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

De enkele mogelijkheid dat de eerste tussenkomenende partij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet wenst af te wachten en de werken aanvat, volstaat niet om te verantwoorden dat de zaak hoogdringend berecht moet worden. Het komt de verzoekende partijen toe ervan te overtuigen dat de bestreden vergunning dusdanig ingrijpt op hun leef- en woonkwaliteit, dat een uitspraak bij hoogdringendheid noodzakelijk of gewenst is.

2.

De verzoekende partijen stellen dat de vergunde aanvraag een belangrijke impact heeft op hun privacy, met een “maximale inkijk op hun terras, tuin en binnenkoer”. Die aangevoerde impact wordt niet concreet inzichtelijk gemaakt. Uit de omschrijving van de omgeving in de bestreden beslissing blijkt dat het bouwproject zich in de dorpskern van de deelgemeente Beerzel bevindt, die zich laat kenmerken door zowel aaneengesloten bebouwing als gekoppelde bebouwing. De verzoekende partijen laten na aannemelijk te maken dat zij zelfs in een dergelijke omgeving in die mate aan inkijk blootgesteld dreigen te worden, dat een uitspraak bij hoogdringendheid aangewezen is.

Het betoog van de verzoekende partijen dat het gaat om een “zwarte mastodont” die op het vlak van materiaalgebruik en stijl zal “vloeken” met hun woning en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, niet inpasbaar en dus in strijd is met de goede ruimtelijke ordening is, overtuigt niet. Kritiek op de beoordeling van de verenigbaarheid met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving als onderdeel van de goede ruimtelijke ordening betreft de grond van de zaak.

De verzoekende partijen beweren wel, maar tonen niet aan dat de vergunde aanvraag hun uitzicht op de kerktoeren, volgens hen het enige dorpsmonument van de deelgemeente, teniet zal doen. De foto's die zij neerleggen (onder nr. A3 van de overtuigingsstukken), zijn vanop de Jozef Weynsstraat en de bouwplaats genomen, niet vanuit hun woonplaats aan de Hoogstraat. Er kan niet worden geoordeeld of hun uitzicht effectief aangetast wordt. Het aangevoerde uitzicht op een “pover groendak” dat in de plaats van een tuin op het naburig perceel komt, mag als nadeel, opnieuw gelet op de kenmerken van de onmiddellijke omgeving, worden gerelativeerd.

Een stedenbouwkundige vergunning wordt onder voorbehoud van subjectieve rechten van derden afgegeven. Artikel 144 van de Grondwet wijst de berechting van geschillen over burgerlijke rechten aan de gewone rechter toe. De Raad is niet bevoegd om over een dergelijk geschil uitspraak te doen, zodat een nadeel dat daaruit geput wordt evenmin dienstig voor hem kan worden ingeroepen om de hoogdringendheid te verantwoorden. Voor zover de verzoekende partijen, om de hoogdringendheid te onderbouwen, aanvoeren dat de uitvoering van de vergunde werkzaamheden schade aan hun eigendommen zal toebrengen, in het bijzonder aan de beplantingen in hun tuin en de taxushaag, beroepen zij zich in essentie op de bescherming van hun eigendomsrecht en is dat een burgerrechtelijke aangelegenheid.

De gevreesde impact op de afwatering of waterhuishouding van het perceel van de verzoekende partijen wordt louter geponeerd en krijgt geen uitwerking.

Waar de verzoekende partijen verwijzen naar het onderdeel in het zesde middel waarin zij de schending van de vereiste van een zijdelingse bouwvrije strook van drie meter, bovengronds en ondergronds, aanvoeren, betreft dat een argument dat betrekking heeft op de schorsingsvoorwaarde van de ernst van een middel. De voorwaarde van de hoogdringendheid van de vordering is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk van de ernst van de middelen onderzocht moet worden.

De verzoekende partijen overtuigen niet van de noodzaak of wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid.

3.

Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Aangezien de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

VIII. DWANGSOM

Aangezien de vordering tot schorsing wegens gebrek aan aangetoonde hoogdringendheid niet ingewilligd wordt, heeft de vordering tot het opleggen van een dwangsom geen grondslag.

IX. KOSTEN

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij betreft enkel de vordering tot schorsing. Om die reden is het aangewezen om de tweede tussenkomende partij onmiddellijk in de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing te verwijzen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten van het beroep wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tweede tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 november 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF