

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0564
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0056-SA

Verzoekende partijen	1. de nv GERIA 2. de heer Geert KENNOF vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91 en door advocaat Annelies DE MEERSMAN
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partij	de heer Mark DE MARTELAER vertegenwoordigd door advocaat Tom HUYGENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 12 juli 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren van 5 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft 'overeenkomstig beperkt aangepaste plannen' aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor de nieuwbouw van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden, fietsenstalling, garageboxen en carport op een perceel gelegen te 9230 Wetteren, Zuidlaan 271, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie G, nummer 0672A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 november 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 11 december 2018 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 15 januari 2019.

Advocaat Matthias VAN DYCK, *loco* advocaten Konstantijn ROELANDT en Annelies DE MEERSMAN, voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Tom HUYGENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 2 oktober 2017 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 11 wooneenheden, kantoorruimte en 21 garageboxen op het perceel Zuidlaan 271 te 9230 Wetteren.

2.

De tussenkomende partij dient op 1 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wetteren een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “nieuwbouw meergezinswoning (12 wooneenheden) + (8) garageboxen + carport (voor 8 auto's) + fietsstalling” op het perceel. Een project-MER-screeningsnota is bijgevoegd.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld met koninklijk besluit van 14 september 1977, in woonegebied. Het perceel ligt tevens binnen de omschrijving van het op 27 januari 2004 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Oude Wetterstraat’, in de ‘zone voor residentieel wonen’ (artikel 2.2).

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd. De eerste verzoekende partij dient niettemin een bezwaarschrift in omdat zij van oordeel is dat – gegeven de onverenigbaarheid van het project met het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan – er wel een openbaar onderzoek had moeten georganiseerd worden.

Brandweerzone Zuid-Oost adviseert op 8 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Inter adviseert op 10 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 15 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Wonen Wetteren adviseert op 15 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Toezicht en Beheer Wetteren adviseert op 29 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Mobiliteit Wetteren adviseert op 28 februari 2018 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 februari 2018 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 5 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Verenigbaarheid met voorschriften inzake ruimtelijke ordening (ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg, verkavelingsvoorschriften, verordeningen,

... ”

De aanvraag is niet volledig in overeenstemming met de voorschriften van het RUP ‘Oude Wetterstraat’, nl. het linkse en rechtse volume van de meergezinswoning voorzien in een inpandige dakuitbouw aan de zijgevels, waardoor aan de linker en rechter zijgevel van de meergezinswoning een zichtbaar volume ontstaat uit meer dan twee bouwlagen, nl. de derde bouwlaag ligt nog niet voor de helft onder het dakvolume. De kroonlijsthoogte bedraagt daar quasi 8m.

Er werd door de bouwheer geen afwijking op de voorschriften van het RUP ‘Oude Wetterstraat’ gevraagd. Een afwijking o.b.v. artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is gebonden aan strikte voorwaarden, o.a. dient de afwijking te gebeuren op gemotiveerd verzoek van de aanvrager.

... ”

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Gelet op de voorschriften van het RUP ‘Oude Wetterstraat’ waarmee de aanvraag niet volledig conform is; dat er door de bouwheer geen gemotiveerd verzoek is gebeurd om af te wijken van de voorschriften o.b.v. artikel 4.4.1. VCRO;

... ”

Gelet op het bezwaarschrift dat werd ingediend; dat er geen openbaar onderzoek werd georganiseerd;

Overwegende dat het oprichten van een meergezinswoning an sich geen problemen vormt in het straatbeeld en de omgeving; dat echter het voorgestelde volume zich te massief tot de omgeving verhoudt en er dus niet in past;

Overwegende dat er t.h.v. de zijgevel zichtbaar een derde bouwlaag ontstaat door de inpandige dakuitbouwen; dat een derde bouwlaag niet in verhouding staat tot de omgeving;

Overwegende dat het voorstel nog veel verharding inhoudt, nl. 72% van het perceel wordt verhard;

Overwegende dat de draagkracht van het perceel overschreden wordt;

Vanuit stedenbouwkundig standpunt en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn er bezwaren.

... ”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 28 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 mei 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het geldend RUP, zoals hoger omschreven.

De aanvraag is op essentiële punten niet in overeenstemming met de voorschriften van het RUP 'Oude Wetterstraat'. Deze stellen nopens het aantal bouwlagen:

"2.2 Inplanting van de gebouwen

- a) De woningen die grenzen aan de Oude Wetterstraat moeten steeds gericht zijn naar deze straat en levens hun ontsluiting naar de Oude Wetterstraat richten.*
- b) Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.*
- c) Kroonlijsthoogte: max. 7m. In geval van koppelbouw moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte."*

In voorliggend geval betreft het een gebouw met 3 bouwlagen met platte bedaking.

De beperkte afknotting van het platte dak boven de derde bouwlaag aan delen van de voor- en achtergevel leidt er geenszins toe dat het gebouw kan worden beschouwd als zijnde een gebouw van 2 bouwlagen met daarboven een hellend dak. Dit is zeer duidelijk te zien aan de hand van de plannen, snedes en zijgevels.

Dit betreffen afwijkingen tegenover het RUP die essentieel zijn en derhalve nooit kunnen vallen onder het toepassingsgebied van eventueel toestaanbare afwijkingen volgens artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Het gevraagde is in strijd met de voorschriften en de geest van het RUP.

De verdere ruimtelijke bezwaren zoals geuit door het college van burgemeester en schepenen zijn het gevolg van het feit dat de voorschriften van het RUP niet worden gevolgd en een veel te zwaar programma wordt voorgesteld.

De bezwaren van het college van burgemeester en schepenen en van de bezwaarindiener zijn terecht; het concept doorstaat de legaliteitstoetsing niet.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op bovenstaande onoverkomelijke legaliteitsbelemmeringen zijn verdere opportuniteitsoverwegingen overbodig.

...

De tussenkomen partij dient een replieknota in en voegt aangepaste plannen (met betrekking tot de dakvorm en de hoekterrassen) bij.

Na de hoorzitting van 29 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 12 juli 2018 ontvankelijk en verleent 'overeenkomstig de beperkt aangepaste plannen' een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

"...

Gelet op het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 22 mei 2018;

...

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het betreft hier een onbebouwd perceel gesitueerd aan een goed uitgeruste gewestweg en gelegen in de landelijke omgeving tussen het centrum en het Boergondisch Kruis. De omgeving wordt gekenmerkt door gesloten en open rijbebouwing, landbouwbedrijfsgebouwen en het industrieterrein Koedreef.

De aanvraag betreft het oprichten van een alleenstaande meergezinswoning met 12 woonentiteiten, een fietsenstalling, een garagebox en een carport. De meergezinswoning wordt ingeplant op minimaal 11,23 m van de voorste perceelgrens, op 4,03 m van de rechter perceelgrens, op 4,17 m van de linker perceelgrens en op 32,50 m van de achterste perceelgrens. De meergezinswoning heeft een getrapte voor- en achtergevel en een footprint op het gelijkvloers met een totale breedte van 26,50 m en een bouwdiepte van 20,17 m, gerekend vanaf de voorgevel van het linkse deel tot aan de achtergevel van het rechtse deel. De eerste verdieping heeft ook een breedte van 26,50 m en een bouwdiepte van 17,17 m (gemeten op dezelfde manier als het gelijkvloers). Het hoofdvolume wordt afgewerkt met een afgetopt hellend dak dat een hoofdkroonlijsthoogte heeft van 7 m boven het vloerpeil en een totale hoogte van 9,17 m tot aan de bovenzijde van het afgetopt dak. De voorbouwen die afgewerkt worden met een dakterras hebben een hoogte van 2,85 m boven het vloerpeil, de achterbouwen die afgewerkt worden met een dakterras hebben een hoogte van 3,38 m boven het vloerpeil.

In het dakvolume wordt aan de 4 hoeken van de meergezinswoning telkens een inpandige dakuitbouw met dakterras voorzien. In het voorste en achterste dakvlak worden telkens ook twee uitpandige dakuitbouwen voorzien.

De inkom van de meergezinswoning wordt gesitueerd langs de linker zijgevel. Het circulatievolume loopt dus quasi evenwijdig met de voorgevel.

Op het gelijkvloers worden 4 woonentiteiten voorzien met een oppervlakte tussen 88 m² en 103 m². Op de eerste verdieping worden ook 4 woonentiteiten voorzien met een oppervlakte tussen 78 m² en 82,50 m². In de dakverdieping worden 4 woonentiteiten voorzien met een oppervlakte tussen 74 m² en 84 m². Bij elke woonentiteit wordt een buitenterras voorzien.

In de voortuin worden 4 parkeerplaatsen voorzien voor bezoekers. In de linker bouwvrije zijdelingse strook wordt een oprit aangelegd naar de achterzijde van het perceel waar een carport voor 8 auto's en fietsen wordt opgericht en een garagegebouw voor 8 auto's en fietsen.

De carport komt op 8 m tot 10,18 m van de achtergevel van de meergezinswoning en op 1 m van de rechter perceelgrens. De carport heeft een totale breedte van 22 m, een bouwdiepte van 7 m en wordt afgewerkt met een groendak dat een hoogte heeft van 2,60 m boven het maaiveld. De carport heeft een totale oppervlakte van 153,96 m².

Het garagegebouw wordt ingeplant op 9,21 m achter de carport, op 1,25 m van de achterste perceelgrens en op 1,23 m van de rechter perceelgrens. Het garagegebouw heeft een totale breedte van 24 m, een bouwdiepte van 7 m en wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 2,40 m. Onder het garagegebouw wordt een wadi aangelegd. Het garagegebouw heeft een totale oppervlakte van 167,80 m². Links van de carport en van het garagegebouw worden nog telkens 4 autostaanplaatsen aangelegd.

Op 0,84 m van de achtergevel (links) van de meergezinswoning wordt een afgesloten, overdekte fietsenstalling opgericht met een breedte van 5,62 m en een bouwdiepte van

4,84 m. De fietsenberging wordt afgewerkt met een plat dak dat een hoogte heeft van 2,60 m.

De parking vooraan en de oprit worden aangelegd in waterdoorlatende klinkers en hebben een totale oppervlakte van 267,32 m², de parkeerplaatsen en manoeuvreeroppervlakte achteraan wordt aangelegd in waterdoorlatend grind op geotextiel en heeft een totale oppervlakte van 538,32 m².

Het terrein heeft een totale oppervlakte van 2244,78 m² en wordt verhard over een totale oppervlakte van 1606,79 m².

De meergezinswoning wordt afgewerkt met lichtbeige en rood gevelsteenmetselwerk, antraciet en rustieke dakpannen, grijs buitenschrijnwerk en grijze balustrades. De fietsenberging wordt uitgevoerd in een donkergrijs metalen kader en afgewerkt met lichtbruin composiethout en een donkergrijze aluminium kroonlijst.

...

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

“ ...

A. Overeenstemming met het RUP Oude Wetterstraat

De bouwplaats situeert zich binnen een zone voor residentieel wonen, waar wonen de hoofdfunctie vormt. Huidige meergezinswoning stemt overeen met het bestemmingsvoorschrift.

...

2. Omtrent het gabariet van het gebouw bepaalt het RUP het volgende:

2.2. Inplanting van de gebouwen

a) de woningen die grenzen aan de Oude Wetterstraat moeten steeds gericht zijn naar deze straat en levens hun ontsluiting naar de Oude Wetterstraat richten.

b) Aantal bouwlagen: maximaal 2 bouwlagen. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

c) Kroonlijsthoogte: max. 7 m. In geval van koppelbouw moet de kroonlijst aansluiten op de eerst vergunde kroonlijsthoogte

2.3. Dakvorm

1 De dakvorm is vrij voor alleenstaande woningen (bij gekoppelde bebouwing volgt de tweede vergunde dakvorm de eerst vergunde). Minstens de dakhelling van het voorste dakvlak moet gelijk zijn en in elkaars verlengde liggen.

De aanvraag voldoet zowel aan het toegelaten aantal bouwlagen als aan de voorziene kroonlijsthoogte in het RUP.

Het RUP laat toe dat er 2 bouwlagen worden voorzien + een extra bouwlaag in geval van een hellend dak. Het RUP voorziet daarenboven een maximale kroonlijsthoogte van 7m.

De aanvraag stemt hiermee overeen: het geplande gebouw heeft een kroonlijsthoogte van 7m en een (afgeknot) hellend dak (helling 42,3°). Het gabariet van het gebouw voldoet dus sowieso aan het RUP. Vermits er een hellend dak voorzien wordt, mag er blijkens de duidelijke tekst van het RUP binnen dit gabariet een derde bouwlaag gecreëerd worden.

De opmerking van het gemeentebestuur dat de derde bouwlaag deels onder de kroonlijst gesitueerd is en zich dus maar voor de helft onder het dak bevindt, is gedeeltelijk correct (in werkelijkheid is het meer dan de helft), maar houdt in dit verband geen steek.

Dit is immers het gevolg van de toegelaten kroonlijsthoogte. Door een kroonlijst van 7m toe te laten, weet/wist het gemeentebestuur op voorhand dat een deel van de dakverdieping zich onder de kroonlijst zal bevinden:

- Het gemeentebestuur kan moeilijk verwachten dat de gelijkvloerse en eerste verdiepingen gebouwd worden met een hoogte van 3,5m per bouwlaag. Dergelijke hoogte voor een bouwlaag strookt niet met de huidige normen inzake efficiënt en energiezuinig bouwen.

- Indien het gemeentebestuur zou eisen dat de derde bouwlaag pas boven de kroonlijsthoogte van 7m start, wordt een hoger gebouw bekomen dan nu voorzien. De nok kan dan niet afgeknot worden op 9,1 7m. Ook dit kan niet de bedoeling zijn van het gemeentebestuur. Elders stelt het College dat het volume te massief is t.o.v. de omgeving. Volgens de eigen interpretatie van het RUP door het College zou het gebouw echter juist hoger en volumineuzer worden...

Dat een deel van de derde bouwlaag zich onder de kroonlijst bevindt, doet overigens geen afbreuk aan het feit dat de bouwlaag zich onder het dak bevindt en dat er dus sprake is van een dakverdieping. Dit blijkt duidelijk uit onderstaande snede.

De aanzet van de derde bouwlaag ligt op 5,7m. Bigevolg ligt slechts 1,3m onder de kroonlijst, ofwel minder dan de helft van deze bouwlaag, zeker wanneer rekening gehouden wordt met de nokhoogte. Het College spreekt in het bestreden besluit trouwens zelf over de "dakverdieping" (zie p4, regel 5).

De opmerkingen van het College over de "inpanidige dakuitbouwen aan de zijgevels", doen aan dit alles evenmin afbreuk.

Eerst en vooral is de dakvorm blijkens de voorschriften vrij. Er wordt geen voorschriften voorzien inzake de omvang van eventuele dakuitbouwen of inpanidige terrassen.

Om een derde bouwlaag te kunnen voorzien, moet er sprake zijn van een hellend dak. Een hellend dak betekent automatisch dat er aan twee zijden sprake is van (al dan niet afgeknotte) tipgevels. Indien het gemeentebestuur wou dat het dak ook aan de zijgevels hellend was, had er in de voorschriften sprake moeten zijn van een 'schilddak' in plaats van een 'hellend dak'.

Onvermijdelijk is er aan de zijgevels dus een derde bouwlaag zichtbaar. Het RUP laat deze derde bouwlaag uitdrukkelijk toe, zodat moeilijk valt in te zien waarom deze niet zichtbaar zou mogen zijn.

De dakuitbouwen en terrassen doen aan dit alles geen afbreuk. De dakuitbouwen worden beperkt tot minder dan 1/3 van de gevelbreedte, zoals gebruikelijk is. De hoektterrassen worden uitgevoerd via dakinsprongen. Zij bevinden zich dus nagenoeg volledig binnen het gabariet van het hellend dak. Het is dan ook niet correct om hier te spreken van een kroonlijsthoogte van 8m. Het volume van het gebouw wordt hier net verminderd.

De opmerking van het College dat de aanvraag niet zou voldoen aan het RUP is dan ook manifest onjuist.

3. Ook op alle andere punten stemt de aanvraag overeen met de voorschriften van het RUP: de woning wordt meer dan 8m achteruit gebouwd t.o.v. de rooilijn, alle verhardingen zijn waterdoorlatend, de bebouwing is vrijstaand, de voortuin wordt niet volledig verhard, enz.

Op deze punten wordt de overeenstemming met het RUP niet betwist door het College.

B. Overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening

Overeenkomstig art. 4.3.1. §2, 30 VCRO worden de voorschriften van het RUP geacht om de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven. Dit wil zeggen dat op die vlakken waar de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP, een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet langer nodig of zelfs toegelaten is.

Bijgevolg is de opmerking van het College van burgemeester en schepenen inzake het volume van het gebouw, dat te massief zou zijn, onterecht.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften qua inplanting en gabariet van het RUP. De toegelaten kroonlijsthoogte en dakvorm wordt nageleefd. De bouwdiepte (18m op gelijkvloers, 15m op verdieping) is gebruikelijk.

De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 477m². Dit is slechts 21% van de totale terreinoppervlakte, die integraal gelegen is in de zone voor residentieel wonen.

De aanvraag voldoet voorts aan de gebruikelijke eisen inzake woonkwaliteit. Alle appartementen hebben een voldoende grootte en worden voorzien van ruime ramen zodat alle kamers beschikken over voldoende natuurlijke lichtinval. Elk appartement beschikt over een privaatieve buitenruimte. De dienst Wonen Wetters heeft de aanvraag gunstig geadviseerd.

De privacy van de omwonenden wordt gerespecteerd. Er worden bouwvrije stroken van minstens 4m aangehouden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de linkerkant bevindt zich bovendien een losweg naast het perceel zodat de werkelijke afstand t.o.v. het links aanpalende perceel meer dan 8m bedraagt. In de zijgevels worden op de verdiepingen telkens slechts 2 kleine ramen voorzien, om storende inkijk te vermijden. Ook vanop de terrassen is er geen storende inkijk mogelijk: aan de linkerkant bevinden de terrassen aan de achtergevel zich quasi voorbij de aanpalende tuinzones. Vanop deze terrassen aan de linkerkant wordt er dus vooral uitgekeken op het achterliggende landbouwgebied. De terrassen aan de rechterkant bevinden zich dan weer minder diep dan de achtergevel van de aanpalende woning. Ook aan deze zijde is er dus geen sprake van enige schending van privacy.

Inzake mobiliteit werd er een gunstig advies verleend door de bevoegde gemeentelijke dienst. Het aantal parkeerplaatsen op het terrein voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening, waarbij minimaal 1,3 plaatsen per wooneenheid geëist worden. Er worden bovendien voldoende fietsenstallingen aangelegd.

De Zuidlaan is een voldoende uitgeruste openbare weg met meer dan voldoende capaciteit, zodat de inplanting van een meergezinswoning op deze locatie niet de minste impact zal hebben op de verkeersafwikkeling.

De opmerking van het College omtrent de verhardingsgraad kan niet gevolgd worden. De aanvraag voldoet volledig aan de bepalingen van het RUP inzake verharding: de verhardingen worden waterdoorlatend uitgevoerd (art. 1.7). De voortuinstrook wordt voor meer dan de helft door groenaanleg ingenomen (art. 2.4). Het RUP laat uitdrukkelijk toe dat in de voortuin en tuin verhardingen worden aangelegd voor "opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen" (art. 2.4).

De voorziene tuinzone heeft een oppervlakte van ruim 506 m² zodat een voldoende groenaanleg op het terrein aanwezig is. De carports worden uitgevoerd met groendak (hetgeen niet vereist wordt door het RUP).

C. Openbaar onderzoek

Vermits er geen sprake is van een afwijking van de voorschriften van het RUP, diende geen openbaar onderzoek georganiseerd te worden (zoals voorafgaand trouwens ook bevestigd werd aan verzoeker door de gemeentelijke dienst ruimtelijke ordening).

Klaarblijkelijk werd toch een bezwaar ingediend tijdens de procedure, dat ook in behandeling genomen werd door het College. Dit is geen correcte werkwijze. Vermits geen openbaar onderzoek diende georganiseerd te worden, kan met dit bezwaar geen rekening gehouden worden.

Enkel in uiterst ondergeschikte orde, in de mate dat door de Deputatie (per impossibile) geoordeeld zou worden dat er sprake is van een afwijking van de voorschriften van het RUP, wordt verzocht om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren, teneinde op grond van art. 4.4.1. VCRO een afwijking toe te laten.

D. Nopens de adviezen

In het advies van de Brandweerzone Zuid-Oost wordt opgemerkt dat vooraan het gebouw een opstelplaats dient voorzien te worden (10m x 10m). Het College merkt op dat de bezoekersplaatsen vooraan bijgevolg dienen vervangen te worden door deze opstelplaats en dat de bezoekersplaatsen links van de carport voorzien kunnen worden.

Verzoeker kan zich hierbij aansluiten. Deze opmerking kan als voorwaarde opgelegd worden bij de vergunning. De verharding vooraan voldoet aan de vereiste afmetingen voor een opstelplaats. Een planaanpassing is derhalve niet vereist.

Zonder de bezoekersplaatsen worden er nog steeds 24 parkeerplaatsen voorzien, meer dan wat opgelegd wordt in de parkeerverordening. Dit werd bevestigd door het College in het bestreden besluit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer merkt in haar advies op dat de toegang beter beperkt wordt tot een breedte van 3,5m. Het College heeft deze ongemotiveerde opmerking weerlegd in het bestreden besluit.

Ook hier sluit verzoeker zich aan bij het standpunt van het College. Een inritbreedte van 4,5m is gebruikelijk en zal niet leiden tot conflicten. Er is op deze locatie meer dan voldoende zichtbaarheid bij het op- en afrijden van het terrein.”

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

...

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 Archeologietoets

Bij deze aanvraag dient geen bekrachtigde archeologienota gevoegd te worden.

2.3 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

De aanvraag dient niet aan een MER-screening te worden onderworpen.

Het college van burgemeester en schepenen stelt desbetreffend: “De meergezinswoning wordt opgericht binnen een residentiële woonzone. Het sluit qua volume niet aan bij de omliggende bebouwing. Er is dus een negatief effect met betrekking tot het volume.

Zoals onder ‘watertoets’ vermeld is geen negatief effect te verwachten voor het aspect water, zolang de meergezinswoning voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater.

De op te richten constructies betreffen een meergezinswoning met 12 woonentiteiten, een carport, een garagegebouw en een fietsenberging, waardoor op gebied van luchtkwaliteit en geluidshinder geen aanzienlijke effecten zullen veroorzaakt worden op de omgeving.

Gezien bij de meergezinswoning een carport voor 8 auto's en fietsen, een garagegebouw voor 8 auto's en fietsen, 8 autostaanplaatsen en een fietsenberging worden voorzien is op gebied van mobiliteit geen aanzienlijk effect te verwachten.

Het ontwerp heeft geen invloed op fauna en flora.

Enkel tijdens de uitvoering van de werken zijn toename van geluidshinder en transport te verwachten.”

Deze motivering is afdoend en deugdelijk en kan derhalve na onderzoek worden bijgetreden.

2.4 De juridische aspecten

...

De aanvraag heeft een kroonlijsthoogte van 7m + een afgeknot hellend dak en voldoet dus wel degelijk aan het RUP.

Het feit dat het dak is afgeknot kan onmogelijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een plat dak i.p.v. een hellend dak. Het voorzien van een hellend dak zou een nokhoogte creëren van ca. 13,75m, 4,5m hoger dan de huidige nok. Hierdoor zou een gebouw ontstaan met beduidend grotere visuele impact en met een volstrekt overbodig zoldervolume.

Dat de 2e verdieping deels lager ligt dan de kroonlijst, is een logisch gevolg van het feit dat het RUP een kroonlijsthoogte toelaat van 7m. Men kan bezwaarlijk verwachten dat de eerste 2 bouwlagen een hoogte hebben van elk 3,5m. Hieruit kan evenmin besloten worden dat er geen sprake is van een hellend dak.

Om toch tegemoet te komen aan de opmerking van de PSA, zonder daarbij een overdreven nokhoogte te creëren, stelt appellant voor om de plannen beperkt aan te passen door de helling van het dak enigszins door te trekken, zodat het hellend karakter van het dak visueel versterkt wordt.

De beperkt aangepaste plannen in deze zin kunnen aanvaard worden, in toepassing van de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art 4.3.1 voorziene mogelijkheid, en maken het gevraagde beter inpasbaar.

Daarbij worden de hoekterrassen op de dakverdieping een beetje verkleind en teruggetrokken t.o.v. de zijgevels zodat ook aan de zijgevels het zicht van een hellend dak versterkt wordt.

In het gebouw zelf verandert helemaal niets door deze aanpassing. Ook het nuttig volume blijft identiek. Enkel het uitzicht van het dak en de oppervlakte van de terrassen wordt aangepast. Aangezien deze aanpassingen tegemoet komen aan de opmerkingen van de PSA en aangezien zij geen afbreuk doen aan de rechten van derden, kunnen deze aanpassingen doorgevoerd worden op grond van art. 4.3.1. §1 VCRO.

De aanvraag voldoet dan ook aan het RUP, minstens na beperkte aanpassing van het plan.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Overeenkomstig art. 4.3.1. §2, 3° VCRO worden de voorschriften van het RUP geacht om de criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven. Dit wil zeggen dat op die vlakken waar de aanvraag voldoet aan de voorschriften van het RUP, een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening niet langer nodig of zelfs toegelaten is.

Samen met appellant wordt bijgevolg geconcludeerd dat de opmerking van het College van burgemeester en schepenen inzake het volume van het gebouw, dat te massief zou zijn, onterecht is.

De aanvraag voldoet aan de voorschriften qua inplanting en gabariet van het RUP. De toegelaten kroonlijsthoogte en dakvorm wordt nageleefd. De bouwdiepte (18m op gelijkvloers, 15m op verdieping) is gebruikelijk.

De totale oppervlakte van het gebouw bedraagt 477m². Dit is slechts 21% van de totale terreinoppervlakte, die integraal gelegen is in de zone voor residentieel wonen.

De aanvraag voldoet voorts aan de gebruikelijke eisen inzake woonkwaliteit. Alle appartementen hebben een voldoende grootte en worden voorzien van ruime ramen zodat alle kamers beschikken over voldoende natuurlijke lichtinval. Elk appartement beschikt over een privatieve buitenruimte. De dienst Wonen Wetteren heeft de aanvraag gunstig geadviseerd.

De privacy van de omwonenden wordt gerespecteerd. Er worden bouwvrije stroken van minstens 4m aangehouden t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. Aan de linkerzijde bevindt zich bovendien een losweg naast het perceel zodat de werkelijke afstand t.o.v. het links aanpalende perceel meer dan 8m bedraagt. In de zijgevels worden op de verdiepingen telkens slechts 2 kleine ramen voorzien, om storende inkijk te vermijden. Ook vanop de terrassen is er geen storende inkijk mogelijk: aan de linkerzijde bevinden de terrassen aan de achtergevel zich quasi voorbij de aanpalende tuinzones. Vanop deze terrassen aan de linkerzijde wordt er dus vooral uitgekeken op het achterliggende landbouwgebied. De terrassen aan de rechterzijde bevinden zich dan weer minder diep dan de achtergevel van de aanpalende woning. Ook aan deze zijde is er dus geen sprake van enige schending van privacy.

Inzake mobiliteit werd er een gunstig advies verleend door de bevoegde gemeentelijke dienst. Het aantal parkeerplaatsen op het terrein voldoet aan de gemeentelijke parkeerverordening, waarbij minimaal 1,3 plaatsen per wooneenheid geëist worden. Er worden bovendien voldoende fietsenstallingen aangelegd.

De Zuidlaan is een voldoende uitgeruste openbare weg met meer dan voldoende capaciteit, zodat de inplanting van een meergezinswoning op deze locatie niet de minste impact zal hebben op de verkeersafwikkeling.

De opmerking van het College omtrent de verhardingsgraad kan niet gevolgd worden. De aanvraag voldoet volledig aan de bepalingen van het RUP inzake verharding: de verhardingen worden waterdoorlatend uitgevoerd (art. 1.7). De voortuinstrook wordt voor meer dan de helft door groenaanleg ingenomen (art. 2.4). Het RUP laat uitdrukkelijk toe dat in de voortuin en tuin verhardingen worden aangelegd voor "opritten, parkeerplaatsen, voetpaden en terrassen" (art. 2.4).

De voorziene tuinzone heeft een oppervlakte van ruim 506 m² zodat een voldoende groenaanleg op het terrein aanwezig is. De carports worden uitgevoerd met groendak (hetgeen niet vereist wordt door het RUP).

Appellant is er met voorliggend -beperkt aangepast- ontwerp in geslaagd het beoogde programma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en binnen deze omgeving, zonder de draagkracht ervan te overstijgen, dit alles binnen de normen van het RUP.

...

3.Besluit

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden, conform de beperkt aangepaste plannen.

De uitgebrachte adviezen zijn na te leven, in het bijzonder deze van de wegbeheerder en van de brandweer.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 november 2018 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft haar dit met een beschikking van 11 december 2018 toegestaan. Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkoms is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De ontvankelijkheid van de voorliggende vordering wordt niet betwist. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten de hoogdringendheid als volgt uiteen:

“ ...

5. UITEENZETTING VAN DE REDENEN DIE DE HOOGDRINGENDHEID VERANTWOORDEN

...

Het staat in casu onbetwistbaar vast dat verzoekende partijen nadelige gevolgen zullen ondergaan die voor hun persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Verzoekende partijen wonen net naast het betrokken perceel waarop de vergunning betrekking heeft.

Uit de feiten ter plaatse blijkt allereerst dat, zoals ook reeds werd uiteengezet bij het belang van Verzoekende partijen bij deze procedure, de woonkwaliteit van het naastgelegen pand

door de bestreden beslissing zal worden aangetast. Dit in de vorm van het wegnemen van het uitzicht en zonlicht door het voorzien van een hoogbouw met 3 verdiepingen op korte afstand van de perceelsgrens van Verzoekende partijen, waarop een eengezinswoning werd opgetrokken. Het verlies aan zonlicht zal zich hierbij niet enkel manifesteren in de tuin van het perceel van Verzoekende partijen, maar ook rechtstreeks in de woning gelet op de talrijke raampartijen waarover de woning beschikt in de zijgevel:
[afbeelding]

De betrokken inplanting van het voorziene project zal hierdoor bovendien ook ernstige privacy hinder teweeg brengen. De hoogbouw zorgt immers niet enkel voor rechtstreekse inkijk in de tuin van het perceel van verzoekende partijen vanuit de terrassen, maar ook in de woning van Verzoekende partijen door het voorzien van raampartijen in de rechterzijgevel van het project.

Bovendien wordt ernstige geluidshinder verwacht door de inplanting van garages, staanplaatsen en carports die plaats bieden voor 20 wagens in de achtertuin van het project en tot op een meter van de perceelsgrens met Verzoekende partijen. Er kan aldus niet betwist worden dat Verzoekende partijen geluidshinder zullen ondervinden van de bestreden beslissing, zeker gelet op de raampartijen die in de zijgevel van de woning van Verzoekende partijen aanwezig zijn ter hoogte van de parkeerplaatsen, waardoor zij constant zullen geconfronteerd worden met het opstarten van motoren en met verkeersbewegingen ter hoogte van hun leefruimtes.

Specifiek voor Eerste Verzoekende partij zullen de hierboven beschreven hinderaspecten die worden gecreëerd door het voorziene project, een ernstige waardevermindering teweegbrengen als eigenaar van de betrokken woning.

35. In geval het resultaat van een vernietigingsprocedure dient afgewacht te worden zonder dat een schorsing wordt verzocht, dan bestaat er een reële kans dat de stedenbouwkundige vergunning reeds zal uitgevoerd zijn, ongeacht het resultaat van de vernietigingsprocedure.

Met de vraag aan de raadsman van de aanvrager over het al dan niet aanvangen van de werken zolang er geen uitspraak is met betrekking tot de vernietiging door Uw Raad, kwam bovendien geen reactie (**Stuk 9**). Hieruit kan Verzoekende partij niet anders dan afleiden dat de aanvrager gebruik zal maken van het bestreden vergunningenbesluit voor er een uitspraak ten gronde zal zijn over de wettigheid van dit besluit. Een schorsing van de bestreden beslissing in afwachting van de uitspraak over de eventuele vernietiging dringt zich aldus op.

Indien het bestreden besluit zou vernietigd worden en de vergunning komt te vervallen, dan zou het bovendien disproportioneel zijn om de afbraak van het nieuwbouwproject en de herbeplanting te vorderen. De moeilijkheden die op vlak van herstel die in casu kunnen bestaan, dienen in ogenschouw te worden genomen bij de beoordeling van de hoogdringendheid van het aangevoerde nadeel. Om dergelijke onomkeerbare situatie te voorkomen, is een schorsingsprocedure noodzakelijk.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. Zij betwist ter zitting en met verwijzing naar de replieken van de tussenkomende partij de hoogdringendheid van de voorliggende vordering tot schorsing.

3.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

1.

...

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Uit de rechtspraak van uw Raad (RvVb 30 augustus 2016, nr. RvVb/S/1516/1492; RvVb 23 augustus 2016, nr. RvVb/S/1516/1467; RvVb 23 augustus 2016, nr. RvVb/S/1516/1463) blijkt dat de verzoekende partij eveneens dient aan te tonen dat de aanvrager op korte termijn zal starten met de uitvoering van de vergunning. Indien dit niet op voldoende wijze kan worden aangetoond is er geen sprake van de vereiste hoogdringendheid.

2.

Op 20.09.2018 heeft tussenkomende partij in een niet-vertrouwelijk mailbericht verzoekende partijen geïnformeerd dat zij geen intentie heeft om de vergunde werken op korte termijn op te starten en dat zij verzoekende partijen minstens 1,5 maand op voorhand zou verwittigen indien zij de werken zou opstarten tijdens de procedure (zie stuk 2):

“Ik verwijs naar uw officieel emailbericht dd. 13.09.2018.

Ik kan u bevestigen dat mijn cliënt geen intentie heeft om de vergunde werken op korte termijn op te starten.

Indien mijn cliënt tijdens de procedure toch de beslissing zou nemen om de werken op te starten, zal hij uw cliënten hiervan minstens 1,5 maand voor de start van de werken informeren.”

Derhalve is er op heden geen sprake van enige hoogdringendheid.

Verzoekende partijen verwijzen aangaande de spoedeisendheid naar hun mailbericht dd. 13.09.2018 waarop geen reactie zou ontvangen zijn. Deze houding van verzoekende partijen is niet ernstig. De aanplakking van het bestreden besluit dateert van 8 augustus 2018. Verzoekende partijen hebben meer dan een maand gewacht om tussenkomende partij te informeren over het feit dat zij een beroep tot nietigverklaring zouden indienen. In het mailbericht dd. 13.09.2018 geeft de raadsman van verzoekende partijen niet eens aan wie zijn cliënten zijn en waarom of op grond van welke argumenten zijn cliënten een beroep tot nietigverklaring zouden indienen. Toch werd er verwacht dat tussenkomende partij binnen 4 dagen zou beloven om de werken niet op te starten.

Tussenkomende partij heeft op 20.09.2018 naar waarheid laten weten dat er geen intentie bestaat om de werken op korte termijn op te starten. Op dat ogenblik was het verzoekschrift klaarblijkelijk al ingediend, inclusief vordering tot schorsing. Tussenkomende partij herhaalt dat zij verzoekende partijen tijdig zal verwittigen indien zij de werken tijdens de procedure zou opstarten.

Er bestaat vandaag geen enkele indicatie dat de vergunning op korte termijn zou uitgevoerd worden. Er werd op het terrein geen enkel werk opgestart. Tussenkomen de partij heeft geen enkele voorbereiding getroffen tot het uitvoeren van de werken.

Het indienen van een verzoekschrift met vordering tot schorsing is bijgevolg te voorbarig en dient te worden afgewezen als ongegrond. Daarenboven bestaat de mogelijkheid om, conform artikel 40, § 1, laatste lid van het DBRC-decreet, een nieuwe vordering tot schorsing in te dienen in geval van effectieve uitvoering van de werken.

Bijgevolg is er sowieso geen spoedeisendheid.

3.

Louter ondergeschikt en ten overvloede moet erop gewezen worden dat verzoekende partijen niet met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aantonen dat zij nadelige gevolgen zullen ondervinden, die voor hen persoonlijk voortvloeien uit de bestreden beslissing.

Eerste verzoekende partij is een vennootschap. Een vennootschap kan geen hinder ondervinden ten gevolge van een vergunning. In het verzoekschrift wordt aangegeven dat de beschreven hinderaspecten voor eerste verzoeker als eigenaar van de aanpalende woning een ernstige waardevermindering zullen teweegbrengen. Een louter financieel nadeel kan onmogelijk aanzien worden als een dermate nadelig gevolg waarvoor de procedure niet zou kunnen afgewacht worden. Eerste verzoeker toont niet aan dat haar voortbestaan in het gedrang komt door dit financieel nadeel. Eerste verzoeker concretiseert dit nadeel overigens niet en geeft niet eens aan hoe groot de waardevermindering zou zijn waarvan sprake.

Tweede verzoekende partij stelt dat haar woonkwaliteit, met name haar uitzicht en zonlicht, zal aangetast worden omwille van het voorzien van een 'hoogbouw' met 3 verdiepingen op korte afstand van de perceelsgrens. Het verlies aan zonlicht zou zich hierbij niet enkel manifesteren in de tuin, maar ook rechtstreeks in de woning gelet op de talrijke raampartijen waarover de woning beschikt.

Uit de inplantingsplannen blijkt evenwel dat de meergezinswoning zich ten noordoosten t.o.v. de woning van de verzoekende partijen zal situeren. Nu de zon opkomt in het oosten is het verlies aan zon onbestaande of nagenoeg onbestaande.

De woning van verzoekende partijen oriënteert zich naar het zuiden, waar de tuin en het terras gelegen zijn. Zoals aangehaald zal de meergezinswoning zich ten noordoosten van de woning van de verzoekende partijen bevinden. Dat het uitzicht aangetast zal worden is dus eveneens onjuist.

Verzoekende partijen brengen geen concrete gegevens voor die de beweerd nadelige gevolgen aantonen.

Bovendien negeren verzoekende partijen het feit dat het RUP een dergelijke bebouwing toelaat. Los van de discussie over de derde bouwlaag (die behandeld wordt in de middelen), kan er geen twijfel over bestaan dat het RUP toelaat om een gebouw op te richten met een kroonlijsthoogte van 7m en een hellend dak. Het RUP laat derhalve onderstaand gebouw toe, dat een groter volume heeft dan het vergunde.

[afbeelding]

Simulatie conform RUP: kroonlijst 7m en hellend dak. Dit resulteert in een groter gebouw dan het vergunde.

Indien er al sprake zou zijn van verlies van zonlicht of verlies van uitzicht (quod non) dan volgt deze hinder derhalve rechtstreeks uit het RUP. De beweerde nadelige gevolgen staan dan ook niet in oorzakelijk verband tot de bestreden vergunning.

De verzoekende partijen beweren dat het voorziene project ernstige privacy hinder teweeg zal brengen. T.o.v. de perceelsgrenzen wordt echter telkens een bouwvrije strook van minstens 4,00m gelaten. Aan de rechterzijde bevindt de woning van de verzoekers zich op minstens 5,25m van de perceelsgrens. Hierdoor zal er minstens een afstand van 9,43m ontstaan tussen beide gebouwen. Daarenboven worden in de zijgevels op de verdiepingen telkens slechts 2 kleine ramen voorzien, zodat storende inkijk vermeden wordt. Ook vanop de terrassen is er geen storende inkijk mogelijk. Zo bevinden de terrassen aan de rechterzijde zich minder diep dan de achtergevel van de aanpalende woning. Er is dus geen sprake van enige schending van privacy.

Inkijk is overigens een gevolg van de ingebruikname van het gebouw en niet van de bouw ervan. De ingebruikname kan gelet op de noodzakelijke duur van de bouwwerken nooit plaats vinden vooraleer er een arrest tussenkomt over de nietigverklaring.

Ook dit argument is bijgevolg ongegrond.

Tenslotte verwachten de verzoekende partijen geluidshinder door de inplanting van garages, staanplaatsen en carports.

Dergelijke hinder, afkomstig van louter residentieel verkeer (op- en afrijden naar een residentiële parkeerplaats), is niet afdoende ernstig om een schorsing van de beslissing te verantwoorden. Bovendien moet er ook hier op gewezen worden dat het RUP uitdrukkelijk parkeerplaatsen en garages toelaat in de achtertuinzone (art. 2.4) zodat ook deze vermeende hinder geen oorzakelijk verband kent t.o.v. de vergunning. Ook hier geldt tenslotte dat een ingebruikname van de garages in de praktijk onmogelijk plaats kan vinden vooraleer er een arrest is omtrent de vordering tot nietigverklaring.

De vordering tot schorsing is dan ook ongegrond bij gebrek aan spoedeisendheid.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, 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.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in 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 worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen, in het licht van de verklaring van 20 september 2018 van de tussenkomende partij, die zij ter zitting uitdrukkelijk herhaalde en bevestigde, namelijk dat zij niet de intentie heeft om de vergunde werken op korte termijn op te starten, niet aannemelijk maken waarom een onmiddellijke weliswaar voorlopige beslissing over hun beroep wenselijk moet worden geacht en waarom de behandeling van de vordering ten gronde niet kan worden afgewacht.

Het enkele gegeven dat de bestreden beslissing op heden uitvoerbaar is, volstaat op zich alvast niet om aan te nemen dat de vereiste hoogdringendheid voorhanden is en de behandeling van de vordering tot vernietiging ondoelmatig zou zijn. De argumenten die de verzoekende partijen aanreiken zijn onvoldoende concreet en missen pertinentie.

Voor zover zij daarbij tevens verwijzen naar de impact zelf van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op hun mogelijkheden van rechtsherstel na de vernietiging van de bestreden beslissing, oordeelt de Raad dat de verzoekende partijen een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing niet oneigenlijk kunnen aanwenden om in de plaats te treden van de bevoegdheden van de rechter.

3.

Onverminderd voorgaande vaststellingen is de Raad tevens van oordeel dat de nadelige gevolgen die de verzoekende partijen aanvoeren evenmin van die aard zijn dat ze zonder meer kunnen doen besluiten tot het bestaan van de vereiste hoogdringendheid. De verzoekende partijen vervallen in hun uiteenzetting al te zeer in algemeenheden en zijn, mede bij gebrek aan enig dienstig stuk dat de aangevoerde nadelige gevolgen desgevallend aanschouwelijk maakt, op dit punt onvoldoende concreet.

Zonder hiermee een uitspraak omtrent de grond van de zaak te willen doen, laten de verzoekende partijen naar het oordeel van de Raad bovendien na aan te tonen in welke zin de geschetste nadelige gevolgen rechtstreeks voortvloeien uit de bestreden beslissing op zich dan wel terug te voeren zijn tot de stedenbouwkundige voorschriften van het vigerende ruimtelijk uitvoeringsplan dat zij kennelijk niet hebben aangevochten.

Specifiek voor wat de eerste verzoekende partij betreft, moet bovendien opgemerkt worden dat zij als rechtspersoon niet kan lijden onder zintuiglijke hinder (vermindering woongenot en lichtinval, inkijk, geluidshinder...). De gevreesde waardevermindering van het pand, die evenwel niet wordt begroot, laat evenmin toe aan te nemen dat de financiële gezondheid, en bij uitbreiding het voortbestaan, van de eerste verzoekende partij ernstig in het gedrang zou komen zodat een behandeling bij hoogdringendheid ook om deze reden niet wenselijk kan worden geacht.

De Raad stelt bovendien vast dat niet aangetoond wordt dat de financiële nadelen die de eerste verzoekende partij meent te zullen ondergaan, dermate omvangrijk zijn dat zij de duur van de vernietigingsprocedure niet kan overbruggen, zodat zij een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden kunnen verantwoorden.

4.

Er is dan ook 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. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER