

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2014/0136 van 30 september 2014
in de zaak 1314/0448/SA/3/0414

In zake:

de heer **Hans DE CUYPER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraat 34A
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **VOSSELAARS BOUWBEDRIJF**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 21 november 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 15 juli 2013 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het afbreken van een woning en het bouwen van een

appartementengebouw met zeven appartementen, drie kantoren en bijhorende ondergrondse en bovengrondse parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2200 Herentals, Augustijnenlaan zn/ St. Jobsstraat 2 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 311D, 311E, 309K, 308T en 316L2.

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 partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juli 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philippe MAEREVOET die loco advocaten Stijn VERBIST en Pieter THOMAES verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Sanne SCHEPERS die loco advocaat Reiner TIJS verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partij zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba VOSSELAARS BOUWBEDRIJF verzoekt met een aangetekende brief van 6 juni 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 11 juni 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

IV. FEITEN

Op 8 maart 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een woning en het bouwen van een appartementengebouw met zeven appartementen, drie kantoren en bijhorende ondergrondse en bovengrondse parking”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 23 juni 1998 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 'Gedempte vaart', meer bepaald in een zone voor aaneengesloten bebouwing en de zone "strook voor binnenplaatsen en tuinen I". De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 april 2013 tot en met 11 mei 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 10 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Herentals brengt op 11 april 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De nv Fluxys brengt op 16 april 2013 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 19 april 2013 een gunstig advies uit.

De Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling operationeel waterbeheer brengt op 3 mei 2013 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 28 mei 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 15 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

"...

Toetsing aan de wetgeving

Het perceel is gelegen in woongebied volgens het gewestplan Herentals-Mol (KB van 28/7/1978).

De aanvraag is niet vrijgesteld van het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Dit betreffen afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening die enkel betrekking hebben op de gebruikte materialen, de dakvorm en de inplanting van constructies. De afwijkingen leiden niet tot een wijziging van de functie, een verhoging van het aantal bouwlagen of een verhoging van de bewoonbare oppervlakte.

Het voorgelegde dossier is volledig.

Het perceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg.

De bestemming van het gebouw (wonen en kantoor) voldoet aan de geldende voorwaarden voor woongebieden van het gewestplan.

De aanvraag betreft woningen en moet dus voldoen aan het geldende gewestelijke decreet voor optische rookmelders voor woningen. Deze worden door middel van een voorwaarde opgelegd.

De aanvraag betreft een publiek toegankelijk gebouw. De gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid moet nageleefd worden. Het voorwaardelijk gunstig advies van

het Centrum voor Toegankelijkheid van 10/4/2013 (met kenmerk 13.0564) moet strikt worden nageleefd.

Ter hoogte van het perceel is geen baangracht aanwezig.

Toetsing aan de planologische voorschriften

Het bouwproject wordt voorzien op een hoekperceel op de hoek van de Augustijnenlaan en de St.-Jobsstraat.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurde niet-vervallen BPA "Gedempte Vaart - Deel 2: Augustijnenlaan" van 23/6/1998.

De voorste 8,00 m langsheen de Augustijnenlaan zijn aangeduid als bouwvrije voortuinstrook/ zijtuinstrook en gelijkgestelde gebieden. Zowel vanuit de Augustijnenlaan als vanuit de St.-Jobsstraat is een plaats bestemd voor aaneengesloten bebouwing - strook voor hoofdgebouwen aangeduid met een diepte van 20,00 m. Het achterliggende gebied wordt aangeduid als een strook voor binnenplaatsen en tuinen I. Het betreft hier een hoekgebouw.

Op het perceel staat een woning met twee bouwlagen en een zadeldak. De bestaande woning wordt afgebroken.

In het nieuwe gebouw worden 7 appartementen, 3 kantoren en een parking (ondergronds en bovengronds) voorzien.

Het BPA geeft aan dat wonen en bestemmingen ten behoeve van publiekrechtelijke rechtspersonen onbeperkt zijn toegelaten. Andere bestemmingen, waaronder handelsruimte, zijn toegelaten op voorwaarde dat minstens 50 % van de vloeroppervlakte van het gebouw een woonbestemming heeft. De totale oppervlakte met bestemming wonen is 775 m², de totale oppervlakte met bestemming kantoren bedraagt 698 m². Dit maakt dat 53 % van de vloeroppervlakte van het gebouw een woonbestemming heeft.

Het betreft hier een hoekgebouw, zowel gericht naar Augustijnenlaan als St.-Jobsstraat. Het gebouw kan worden omschreven als een gelijkvloerse sokkel. In de bebouwing op de eerste en tweede verdieping kan een tweedeling in het gebouw vastgesteld worden. Dit maakt dat het geheel een luchtigere indruk geeft.

De bebouwing langsheen de St.-Jobsstraat, tot een bouwdiepte van 20,00 m gemeten vanaf de St.-Jobsstraat, wordt in het BPA deels aangeduid als plaats bestemd voor aaneengesloten bebouwing (A2). De aanduiding A2 laat een maximale bebouwing toe met volgend gabarit:

- Tot een bouwdiepte van 9,00 m: 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 7,00 m en onder een zadeldak geplaatst onder 45°. De dakbasis van het zadeldak kan worden uitgebreid tot een bouwdiepte van 15,00 m.

- Tussen een bouwdiepte van 9,00 m en 15,00 m: plat dak met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m.

- Tussen een bouwdiepte van 15,00 m en 20,00 m: plat dak met een kroonlijsthoogte van maximum 3,50 m.

Dit gabarit kan zowel vanuit de St.-Jobsstraat als vanuit de Augustijnenlaan worden toegepast.

In het voorgestelde ontwerp wordt het zadeldak, zoals opgelegd in het BPA, vervangen door een plat dak.

Het linker dakvolume heeft een bouwdiepte van 9,00 m. Het volume schijft zich binnen de maximaal mogelijke contour in, maar wordt 0,30 m verschoven naar de straatzijde (Augustijnenlaan). Bij het linkervolume wordt hetzelfde principe toegepast. De totale gevelbreedte van het dakvolume dat gelijk met de voorgevel wordt geplaatst, is kleiner dan 2/3 van de volledige gevelbreedte. Hierdoor kan het volume als een dakkapel worden beschouwd en wordt niet de indruk gewekt dat er een bijkomende verdieping aanwezig is.

De gevraagde dakvorm, plat dak, voldoet niet aan de bepalingen van het geldende BPA. Conform het art. 4.4.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een

vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Gezien het volume volledig binnen in het maximaal mogelijke volume blijft en omdat er onder de kap ook kan gewoond worden, kan gesteld worden dat het aantal bouwlagen niet vermeerderd wordt. Ook de maximaal mogelijke vloerterreinindex en de bestemming blijven ongewijzigd. De afwijking kan hier gemotiveerd worden gezien het een hoekgebouw betreft met een representatief aanzicht langsheen een drukke verkeersweg in het centrum van de stad. De dakverdieping houdt steeds een afstand van minstens 3,40 m tot de linker perceelsgrens in de St.-Jobsstraat. Hierdoor blijft een afwerking/aansluiting in de toekomst steeds mogelijk. Op het rechts aanpalende perceel in de Augustijnenlaan is een school gevestigd. Het geldende BPA laat een aansluiting tot op de perceelsgrens niet toe. Er kan in de toekomst nooit tegen dit pand aangesloten worden, waardoor het plat dak ook langs deze zijde gemotiveerd kan worden. Er werd tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend. Dit handelt niet over de afwijking van de dakvorm. In de onmiddellijke omgeving van het project zijn verschillende gebouwen met een plat dak terug te vinden. Om deze redenen kan de wijziging van de dakvorm worden verantwoord.

De inplanting van het dakvolume voldoet niet aan de bepalingen van het BPA. Conform het art. 4.4.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Het aantal bouwlagen, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en de bestemming blijven ongewijzigd. Deze verschuiving maakt dat de bebouwing een grotere afstand houdt tot de aanpalende percelen. Omdat het hier een hoekperceel betreft, betekent een grotere afstand minder inkijk. De verschuiving wordt dan ook positief onthaald. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend. Dit handelt niet over de afwijking van de inplanting van het dakvolume. Om deze redenen kan de gewijzigde inplanting van het dakvolume worden verantwoord.

Het perceel wordt onderkelderd tot een bouwdiepte van ongeveer 33,00 m. Hierin worden een parkeergarage (8 parkeerplaatsen), bergingen voor de appartementen, een kantoorruimte, patio, fietsenstalling en buitenberging voorzien.

Op het gelijkvloers worden 3 kantoren voorzien. 1 van deze kantoren is over 2 verdiepingen gevestigd (gelijkvloers en kelderverdieping).

Op de eerste verdieping bevinden zich 4 appartementen (2 eenslaapkamerappartementen en 2 tweeslaapkamerappartementen). Op de tweede verdieping zijn 3 tweeslaapkamerappartementen voorzien. Alle appartementen zijn voldoende groot en kunnen over een individuele buitenruimte beschikken.

De terrassen bij de appartementen 1.3 en 1.4 bevinden zich buiten het voorziene profiel. Dezemoeten conform het geldende BPA worden beperkt tot een diepte van 2,00 m. Dit wordt in het rood aangeduid op de plannen.

De gevel wordt op het gelijkvloers opgetrokken in prefab betonpanelen. De gevel wordt op de verdiepingen bekleed met verticale houten latten. Het hout dient een duurzame houtsoort te zijn.

De duurzaamheidsklasse van het hout voor de gevelafwerking moet gekozen worden in functie van de blootstelling aan het buitenklimaat. De raamopeningen worden gedeeltelijk ingevuld met helder glas, gedeeltelijk met gekleurd ondoorzichtig glas en gedeeltelijk met

aluminiumpanelen.

Het BPA voorziet dat alle gevels en schoorsteenlichamen moeten worden opgetrokken in handvormbaksteenmetselwerk dat eventueel geschilderd of bepleisterd en geschilderd wordt. De gevraagde gevelmaterialen voldoen hier niet aan.

Conform het art. 4.4.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Verticale houten latjes in een duurzame houtsoort kunnen worden beschouwd als een duurzaam en warm gevelmateriaal. De betonnen sokkel is beperkt in geveloppervlakte (1 bouwlaag en veelvuldig onderbroken door ramen) en verwijst naar de bebouwing aan de overzijde van de straat (administratief centrum stad Herentals). In de omgeving is reeds een grote verscheidenheid aan gevelmaterialen terug te vinden. Het geheel vormt een meerwaarde in het straatbeeld. Er werd tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift ingediend. Dit handelt echter niet over de afwijking van de gevelmaterialen. De bepalingen over de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen blijft gerespecteerd zoals voorzien in het geldende BPA.

Om deze redenen kan de gevraagde afwijking worden verantwoord.

Het maaiveld van het perceel vertoont een groot reliëfverschil. Het terrein ligt ter hoogte van de achterste perceelsgrens ongeveer 1,33 m lager dan ter hoogte van de Augustijnenlaan. Het perceel helt eveneens af richting de rechter perceelsgrens. Het hoogteverschil tussen de noordelijke en zuidelijke perceelsgrens varieert van ongeveer 20 cm tot ongeveer een meter. De aanvrager verhoogt het volledige terrein. Het perceel zal hierdoor op eenzelfde hoogte tot ongeveer 1,00 m boven het maaiveld van de aanpalende percelen worden gebracht. Het artikel 1.4.8 bepaalt dat enkel in de bouwvrije voor- en zijtuinstroken en in de strook voor hoofdgebouwen een wijziging van het bodemreliëf toegelaten is voor zover het maaiveld niet hoger of lager gebracht wordt dan het trottoirniveau. De gevraagde reliëfwijziging kan enkel tot een bouwdiepte van 20,00 m verantwoord worden. Het niveauverschil tussen de straat en de achtertuin moet worden opgevangen binnen de strook voor hoofdgebouwen of in de voor- of zijtuinstrook. Op het kelderniveau zijn buiten de bouwstrook een fietsenberging en buitenberging ingepland. Doordat het maaiveld niet kan gewijzigd worden komen deze bergplaatsen boven het maaiveld uit. Bovengrondse constructies kunnen niet worden verantwoord in de bouwvrije zone van de achtertuin. Deze worden dan ook in het rood geschraapt op de plannen. De parkeerkelder is voldoende groot om een fietsenberging en een afvalberging te voorzien. Bovendien beschikt elke woongelegenheden beschikt over een voldoende grote berging.

De bovengrondse constructie van de inrit naar de ondergrondse parking heeft een breedte van 4,20 m en een lengte van 20,36 m. De inrit is opgevat als een open constructie, voorzien van een borstwering met een hoogte van ongeveer 1,10 m. De constructie houdt een afstand van 11,42 m tot de bebouwing, een afstand van 1,00 m tot de linker perceelsgrens en een afstand van ongeveer 13,00 m tot de achterste perceelsgrens. Deze inrit ligt in de strook voor binnenplaatsen en tuinen 1. Het BPA bepaalt dat er bij hoekgebouwen geen beperkingen zijn voor wat betreft de oppervlakte van de bebouwing in de tuinstrook. De voorgevel van het bijgebouw moet op 10 m uit de achtergevelbouwlijn van de strook voor hoofdgebouwen worden geplaatst. De overige gevels moeten ofwel op de perceelsgrens worden geplaatst of moeten een afstand van 3,00 m tot deze perceelsgrens houden. Het BPA laat niet toe om in de strook voor binnenplaatsen en tuinen hellende op- en afritten te voorzien behalve wanneer het

natuurlijk reliëf hiertoe aanleiding geeft. De oprit kan wel in een gebouw worden voorzien. Rondom de inrit moet dan ook een gebouw, met wanden en dakconstructie. Dit moet een plat dak zijn met een kroonlijsthoogte van maximum 3,00 m. Het gebouw waarin de inrit wordt voorzien, moet in dezelfde materialen worden afgewerkt als het hoofdgebouw.

Het gebouw met inrit naar de ondergrondse parking houdt een afstand van 1,00 m tot de linker perceelsgrens. Dit is niet conform de bepalingen van het geldende BPA. Conform het art. 4.4.1§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Het gebouw dat rondom de hellende inrit moet worden geplaatst wijkt af van het geldende BPA voor wat betreft de inplanting van de constructie. Dit kan worden verantwoord omdat de gevraagde inplanting past binnen het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit besluit bepaalt dat vrijstaande bijgebouwen in de achtertuin kunnen worden geplaatst tot op 1 meter van de perceelsgrenzen. Het plaatsen van de hellende inrit in een gebouw maakt dat de hinder naar de omwonenden meer beperkt wordt dan bij een open hellende inrit. Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend dat onder andere handelt over de hellende inrit. De dienst ruimtelijke ordening is ervan overtuigd dat het voorzien van een gebouw rondom de hellende oprit de hinder voor de omwonenden beperkt en dat de hinder meer beperkt is dan wanneer het gebouw tot op de perceelsgrens wordt geplaatst zoals wel voorzien wordt in het BPA.

Omwille van deze redenen kan de afwijkende inplanting van het bijgebouw worden verantwoord.

De reliëfwijziging ter hoogte van de verbinding tussen de inrit naar de ondergrondse parking en de ondergrondse parking kan worden verantwoord omdat het natuurlijke reliëf hier een diepe zink maakt. De reliëfwijziging is noodzakelijk om de doorrit ondergronds te kunnen realiseren en te laten aansluiten.

Er worden 31 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 8 ondergronds en 23 bovengronds. De ondergrondse parkeerplaatsen zijn in functie van de woningen. In de beschrijvende nota is opgenomen dat de bewoners van de woningen eventueel over een extra bovengrondse parkeerplaats kunnen beschikken. Om het binnengebied wat kwaliteit mee te geven (parking in het groen) is het belangrijk dat de parking enkel in functie is van de handelsactiviteiten en bovendien niet overgedimensioneerd is. Het artikel 1.4.10. Parkeerruimte is uit het I3PA geschrapt. Aangezien enkel van het kantoor 3 de werkelijke parkeerbehoefte is toegevoegd, nl. 15, zal de berekening van de parkeerbehoefte van de ander 2 kantoren toch worden gebaseerd op het artikel 1.4.10 van het geldende BPA. Hierin wordt gesteld dat voor kantoren 1 parkeerplaats per 50 m² of fractie vloeroppervlakte moet worden voorzien. De kantoren 1 en 2 hebben samen een oppervlakte van ongeveer 260 m². Voor de kantoren 1 en 2 moeten samen 6 parkeerplaatsen worden voorzien.

Samen met de 15 parkeerplaatsen in functie van kantoor 3 geeft dit een totaal van 21 parkeerplaatsen. Dit zijn 2 parkeerplaatsen te veel. Deze worden in het rood geschrapt op het inplantingsplan.

De parking moet worden ingebed in groenstructuren. Deze groenstructuren moeten in het eerstvolgende plantseizoen na het beëindigen van de bouwwerkzaamheden worden aangeplant. De parking wordt zowel langs de Augustijnenlaan (oprit niet breedte van 3,00 m) als via een erfdienstbaarheid naar de St.-Jobsstraat ontsloten. Een erfdienstbaarheid is een overeenkomst tussen particulieren. Deze overeenkomst moet

gerespecteerd worden.

De bouwheer van het project moet ook rekening houden met eventuele andere wetgeving die van toepassing is om hinder te beperken (zoals burgerlijk wetboek, milieuwetgeving, ARAB, ...).

Vooraan op het perceel wordt een fietsenberging geplaatst met een breedte van ongeveer 5,00 m. De fietsenberging wordt geplaatst in een zone die in het BPA aangeduid staat als een voortuinstrook/zijtuinstrook en gelijkstelde gebieden. Alle constructies, met uitzondering van uitsprongen, garages, afsluitingsmuren en erfscheidingen, zijn hier verboden. Een fietsenrek kan als weginrichting worden beschouwd en kan hier wel worden verantwoord.

Wanneer voormelde opmerkingen gerespecteerd worden, voldoet voorliggende aanvraag aan de bepalingen van het geldende BPA behalve voor wat betreft de dakvorm, de inplanting van het dak, het gevelmateriaal en de inplanting van een vrijstaand bijgebouw. Deze afwijkingen kunnen worden verantwoord.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Functioneel - verenigbaarheid - verweving - relatie:

Het perceel bevindt zich in het centrum van Herentals, in vogelvlucht ongeveer 560 m ten noordoosten van de Grote Markt van Herentals. Het gebouw flankiert het kruispunt Augustijnenfaan - St.-Jobbstraat. Het betreft een hoekgebouw langsheen een belangrijke invalsweg tot de Grote Markt. De onmiddellijke omgeving betreft een dichtbebouwd gebied, met een variatie van wonen, diensten, onderwijs, ...

Een combinatie van wonen en kantoorruimte is op deze plaats in het centrum van de stad te verantwoorden.

In voorliggende aanvraag worden 7 wooneenheden voorzien. Hiermee wordt op het perceel een dichtheid verkregen van ongeveer 35 wo/ha. Dit is, op deze plaats en rekening houdend met de grootte van het perceel en met de bijkomende kantoorfunctie, een aanvaardbare dichtheid. De aanvrager voorziet voldoende parkeerplaatsen en fietsenberging om de parkeerbehoefte van de bewoners en het personeel van de kantoorruimten te kunnen opvangen. De gevraagde ondergrondse fietsenberging kan ruimtelijk niet verantwoord worden en wordt in het rood van de plannen geschrapt. De parkeergarage en de bergingen zijn voldoende groot.

De functies wonen en kantoorfunctie zijn functioneel verenigbaar met de omgeving.

Ruimtelijk/schaalaspecten:

Bij de opmaak van het BPA werden de ruimtelijke en schaalaspecten reeds afgewogen. De voorgestelde bebouwing past binnen het maximaal mogelijke gabarit van het geldende BPA in of wijkt hier gemotiveerd van af.

De aanvraag zoals voorgesteld is ruimtelijk en voor wat betreft het schaalaspect aanvaardbaar.

Architectuur/cultuuraspecten/esthetiek:

De gevel wordt op het gelijkvloers opgetrokken in prefab betonpanelen. De gevel wordt op de verdiepingen bekleed met verticale houten latten. Het hout dient een duurzame houtsoort te zijn. De duurzaamheidsklasse van het hout voor de gevelafwerking moet gekozen worden in functie van de blootstelling aan het buitenklimaat. De raamopeningen worden gedeeltelijk ingevuld met helder glas, gedeeltelijk met gekleurd ondoorzichtig glas en gedeeltelijk met aluminium-panelen. De voorgestelde gevelmaterialen wijken af van de bepalingen van het BPA, maar kunnen binnen de context verantwoord worden.

Het geheel oogt luchtig en hedendaags en betekent hierdoor een meer-waarde voor deze bepalende hoek in het centrum van de stad.

Voorliggende aanvraag is architecturaal en esthetisch verantwoord.

Hinderaspecten/privacy/comforteis:

Er is geen hinder te verwachten voortkomend uit de functie of het bouwvolume van het project.

De eventuele hinder die de parking kan veroorzaken voor de naastliggende woningen wordt beperkt door de aanplant van een groenbuffer. Bijkomend moet het bestaande reliëf behouden worden waardoor het niveau van de parking lager blijft dan het maaiveld van de aanpalende percelen.

De woongelegenheden beschikken over voldoende woonkwaliteit. Elke woning heeft voldoende lichtinval en kan voldoende uitzicht bieden.

Elk appartement kan beschikken over een individuele buitenruimte (terras). De terrassen houden een afstand van 1,90 m tot de perceelsgrenzen, De diepte van de terrassen moet worden beperkt tot een diepte van 2,00 m. Hierdoor wordt ongewenste inkijk in aanpalende woningen beperkt. Het betreft hier een hoekperceel. Inkijk kan niet volledig worden vermeden.

De bouwheer van het project moet ook rekening houden met eventuele andere wetgeving die van toepassing is om hinder te beperken (zoals burgerlijk wetboek, milieuwetgeving, ARAB, ...).

Voorliggende principiële aanvraag is aanvaardbaar voor wat betreft hinder, privacy en comfort, wanneer voormelde opmerkingen worden gerespecteerd.

Impact op natuur/in kleding/buffering:

De onmiddellijke omgeving en het perceel zelf beschikken niet over enige natuurwaarde waardoor er geen bijzondere maatregelen moeten genomen worden. Het perceel wordt volledig ingenomen door bebouwing of parking. De parking moet worden ingebed in groenstructuren. De groenstructuren moeten worden aangeplant in het eerstvolgende plantseizoen na de voltooiing van de werken.

Op de perceelsgrenzen dient een groenbuffer worden aangeplant bestaande uit een variatie van hoogstammige en laagstammige inheemse bomen en struiken. Deze moeten in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken worden aangeplant. De groenbuffer moet minstens 1,00 m breed zijn.

De aanvraag is voor wat betreft de impact op de natuur aanvaardbaar wanneer voormelde opmerkingen gerespecteerd worden.

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 10 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 november 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

8. LEGALITEIT: niet OK

Planologische situering:

- Gewestplan Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978): woongebied
- BPA: gedempte vaart dd. 23 juni 1998: artikel 2 zone voor aaneengesloten bebouwing
- Verordeningen: Toegankelijkheid, Hemelwater

Overeenstemming:

- Gewestplan: wel
- BPA: niet
- Verordeningen: wel
- Vlaamse codex: niet
- Sectorwetgeving: voorwaardelijk -> naleven adviezen
- Watertoets: wel

Toelichting:

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA:

1) Volgens het art. 2.1.1.1 b. het ontwerp wijkt af van de dakvorm uit het opgelegde profiel. Het profiel voorziet het bouwen van 2 bouwlagen met zadeldak van 45°. Het ontwerp voorziet het -bouwen van 3 bouwlagen met plat dak.

•3. Volgens artikel 4.4.1 §1 van VCRO kan worden afgeweken van de voorschriften van een BPA met betrekking tot perceeisafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er kan niet worden afgeweken voor de bestemming, het aantal bouwlagen en de vloerterreinindex. In casu wordt afgeweken van het aantal bouwlagen en van de dakvorm. De afwijking van de dakvorm kan worden toegestaan, de afwijking van het aantal bouwlagen niet.

2) De bouwlaag in de dakverdieping heeft bovendien een bouwdiepte van 11,7 meter, ipv een toegelaten dakbasis van 9 meter. Zoals hiervoor vermeld werd de dakverdieping uitgebouwd als volwaardige bouwlaag. Het linker gedeelte van de bouwlaag heeft een bouwdiepte van 11,7, meter, het rechtergedeelte heeft vooraan een inspruing en heeft hierdoor een bouwdiepte van 9 meter. Geen van beide delen past echter binnen het profiel van art. 2.1.1.1 b. De afwijking houdt een feitelijke wijziging in van het BPA en kan niet worden toegestaan.

3) De afwijking van de gevelmaterialen kan gemotiveerd worden als volgt:

. verticale houten latjes in en duurzame houtsoort kunnen beschouwd worden als en duurzaam en warm gevelmateriaal.

• de betonnen sokkel is beperkt in geveloppervlakte (1 bouwlaag en veelvuldig onderbroken door ramen) en verwijst naar de bebouwing aan de overzijde van de straat.

4) De afwijking van de inplanting van het bijgebouw is het gevolg van een voorwaarde die werd opgelegd door het college van de stad Herentals. Om de hinder te beperken legt de stad Herentals als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning om rondom de hellende inrit een bijgebouw te plaatsen. Dit om reden om de hinder ten opzichte van de burens te vermijden.

⇒ Het is echter niet mogelijk om een voorwaarde op te leggen die dan afwijkt van de voorschriften van het BPA, zonder onderworpen te zijn aan een openbaar onderzoek.

⇒ De opgelegde voorwaarden moeten beperkt zijn wat de strekking ervan betreft. Zij mogen alleen betrekking hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens en op accessoire punten. De decreetgever heeft strikte grenzen gesteld om aan de afgifte van een vergunning voorwaarden te verbinden, en er voor gezorgd dat artikel 4.3,1, §1, tweede lid als uitzonderingsregeling restrictief moet worden geïnterpreteerd. Het begrip "bijkomstige zaken" moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

⇒ De mogelijkheid om plannen aan te passen mag niet ten koste gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze mee te delen.

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

Rechts van het perceel (Augustijnenlaan) is een gemeenschapsschool gelegen (laagbouw). Links van het perceel (Sint-Jobsstraat) is een straat gelegen met woningen in, gesloten bebouwing, 2 bouwlagen en een mix van platte en schuine daken. Er is geen parkeermogelijkheid in deze straat.

Aan de overzijde van de Augustijnenlaan is het administratief centrum gelegen. In deze straat is er parkeermogelijkheid op de openbare weg. De stadskern met de

handelszaken is op loopafstand gelegen. De Augustijnenstraat is een verbindingsstraat tussen de ring van Herentals, de Grote Markt en het station.

⇒ *De voorgestelde functies: wonen en kantoren zijn inpasbaar in de omgeving.*

Het ontwerp voorziet in de kelderverdieping 8 parkeerplaatsen en 23 bovengrondse parkeerplaatsen. In het totaal zijn er 31 parkeerplaatsen voorzien voor 7 woongelegenheden en 3 kantoren. Het stadsbestuur heeft 2 bovengrondse parkeerplaatsen geschrapt omdat de draagkracht van het perceel werd overschreden. 15 parkeerplaatsen zullen worden gebruikt door het rechtse kantoor. Volgens de normen worden door de andere kantoren nog 6 parkeerplaatsen gebruikt. Blijft nog 1 parkeerplaats per woning. Bij het afleveren van de vergunning heeft het stadbestuur de fietsenparking geschrapt, zonder een alternatief op te leggen.

⇒ *Gelet op de ligging van het project en gelet op de invullen met kantoren dient een alternatief voorzien te worden voor het stallen van fietsen.*

Het project heeft 1 bouwlaag meer dan wat voorzien is in het BPA. De kelder wordt ook voor een groot gedeelte gebruikt door het kantoor op de gelijkvloerse verdieping. Het kantoor benodigt bovendien veel parkeerruimte (15 plaatsen). Dit wordt in het dossier uitgewerkt door zo goed, als het volledige perceel te gebruiken voor bebouwing, parking en toegangen. De bovengrondse parkings worden voorzien in grasdallen, maar dit lijkt alleen maar een doekje voor het bloeden, aangezien het grootste deel van de tuinzone aangelegd wordt in betonnen prefab panelen.

⇒ *Feit is dat maar heel weinig van het bestaande perceel effectief zal gebruikt worden als tuin.*

De stad Herentals legt als voorwaarde op een groenbuffer rond het perceel te voorzien van minimum 1 meter breed en deze aan te planten met een variatie van hoogstammige en laagstammige bomen en struiken.

⇒ *Het bestuur laat echter na deze voorwaarde te concretiseren en voorziet niet op welke manier de buffer moet verzoend worden met de minimum afstand van beplantingen tov. Van perceelsgrenzen.*

Het gebouw wordt ontworpen in een hedendaagse vormgeving. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien in betonnen panelen met veel glas en aluminium. De 2 volgende bouwlagen worden voorzien met verticale houten latten en een zonnewering in vergelijkbare houten latten. De woning waartegen wordt aangebouwd heeft 2 bouwlagen en een zadeldak (met flauwe helling). Het nieuwe ontwerp voorziet 3 bouwlagen met plat dak. Tegen het schuine dak van de aanpalende woning wordt een terras voorzien van de woongelegenheden in de 3^e bouwlaag. Dit terras wordt achteraan afgeschermd met een houten wand van ruim 3 meter hoog.

⇒ *Het ontwerp voorziet geen aanpassing aan het bouwblok in de Sint-Jobstraat.*

Het BPA verplicht een profiel van 2 bouwlagen en schuin dak, vergelijkbaar met de woning waar tegenaan dient te worden gebouwd. In tegenstelling van wat het stadsbestuur beweert, is een afwerking of aansluiting langs de Sint-Jobstraat niet mogelijk zonder een gebouw te plaatsen dat ook afwijkt van het BPA.

⇒ *Hierdoor gaat het ontwerp in tegen de essentie van het BPA. Dit is ook enkel mogelijk na wijziging van het BPA.*

De stad Herentals probeert de te verwachten hinder, van de inrit naar de ondergrondse parking op te vangen door het overbouwen van deze oprit. Hierdoor wordt echter een nieuwe afwijking gecreëerd (zie hoger bij legaliteit).

⇒ *Conclusie: door het bouwen van een extra bouwlaag en door het gebruiken van de kelderverdieping voor een deel van één van de kantoren, en hieruit volgend een hogere parkeerdruk, wordt de draagkracht van het perceel overschreden.*
...”

Na de hoorzitting van 12 november 2013 beslist de verwerende partij op 21 november 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

(...)

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

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Gedempte vaart" dd. 23 juni 1998 situeert de aanvraag zich in artikel 2 zone voor aaneengesloten bebouwing.

De aanvraag is niet in overeenstemming met dit plan.

Het ontwerp wijkt af van de voorschriften van het BPA:

1) Volgens het art. 2.1.1.1 b. wijkt het ontwerp af van de dakvorm van het opgelegde profiel. Het profiel voorziet het bouwen van 2 bouwlagen met zadeldak van 45°. Het ontwerp voorziet het bouwen van 3 bouwlagen met plat dak.

Volgens artikel 4.4.1 §1 van VCRO kan worden afgeweken van de voorschriften van een BPA met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Er kan niet worden afgeweken voor de bestemming, het aantal bouwlagen en de vloerterreinindex.

De visie van de raadsman van de bouwheer, die werd bijgebracht tijdens de hoorzitting, wordt gevolgd door de deputatie. Volgens deze visie respecteert het ontwerp volledig het gabarit en bouwvolume zoals verordend wordt in het BPA. De raadsman motiveert dit door rechtspraak van de Raad van State die stelt dat een bijkomende verdieping als afwijking op de voorschriften van een BPA verantwoord kan zijn, wanneer het bouwvolume niet wordt overschreden.

De aanvraag wijkt alleen af van de dakvorm en niet van het aantal bouwlagen en kan dus worden toegestaan.

2) De bouwlaag in de dakverdieping heeft bovendien een bouwdiepte van 11,7 meter, ipv een toegelaten dakbasis van 9 meter. Zoals hiervoor vermeld werd de dakverdieping uitgebouwd als volwaardige bouwlaag. Het linker gedeelte van de bouwlaag heeft een bouwdiepte van 11,7 meter, het rechtergedeelte heeft vooraan een inspringsing en heeft hierdoor een bouwdiepte van 9 meter. Geen van beide delen past echter binnen het profiel van art. 2.1.1.1 b.

De raadsman van de bouwheer stelt dat het ontwerp niet afwijkt van de voorschriften omdat de aanvraag betrekking heeft op een hoekperceel. De dakverdieping wordt dan ook volledig voorzien in de footprint bepaald door het BPA opgelegde bouwprofiel. De deputatie volgt deze visie.

3) De afwijking van de gevelmaterialen kan gemotiveerd worden als volgt:

• verticale houten latjes in en duurzame houtsoort kunnen beschouwd worden als en

duurzaam en warm gevelmateriaal.

- de betonnen sokkel is beperkt in geveloppervlakte (1 bouwlaag en veelvuldig onderbroken door ramen) en verwijst naar de bebouwing aan de overzijde van de straat.

4) De afwijking van de inplanting van het bijgebouw is het gevolg van een voorwaarde die werd opgelegd door het college van de stad Herentals. Om de hinder te beperken legt de stad Herentals als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning om rondom de hellende inrit een bijgebouw te plaatsen. Dit om de hinder ten opzichte van de burelen te vermijden.

Het is echter niet mogelijk om een voorwaarde op te leggen die dan afwijkt van de voorschriften van het BPA, zonder onderworpen te zijn aan een openbaar onderzoek.

De opgelegde voorwaarden moeten beperkt zijn wat de strekking ervan betreft. Zij mogen alleen betrekking hebben op bijkomende of bijkomstige gegevens en op accessoire punten.

De decreetgever heeft strikte grenzen gesteld om aan de afgifte van een vergunning voorwaarden te verbinden, en er voor gezorgd dat artikel 4.3.1, §1, tweede lid als uitzonderingsregeling restrictief moet worden geïnterpreteerd. Het begrip "bijkomstige zaken" moet betrokken worden op de vraag of er al dan niet een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

De mogelijkheid om plannen aan te passen mag niet ten koste gaan van het recht van belanghebbende derden om hun bezwaren en opmerkingen over de aanvraag op nuttige wijze mee te delen.

De Gewestelijke verordening Toegankelijkheid dd. 4 juni 2009 en de Gewestelijke verordening Hemelwater dd. 1 oktober 2004 zijn van toepassing.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten op voorwaarde dat de door het college van burgemeester en schepenen opgelegde voorwaarde over het overdekken van de hellende oprit met een bijgebouw met een maximum hoogte van 3 meter wordt geschrapt.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

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 wordt gecompenseerd door het voorzien van een hemelwaterput van 23.000 liter. De overloop van de hemelwaterput dient te worden afgeleid naar de infiltratievoorziening.

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

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

Rechts van het perceel (Augustijnenlaan) is een gemeenschapsschool gelegen (laagbouw). Links van het perceel (Sint-Jobsstraat) is een straat gelegen met woningen in gesloten bebouwing, 2 bouwlagen en een mix van platte en schuine daken. Er is geen parkeermogelijkheid in deze straat.

Aan de overzijde van de Augustijnenlaan is het administratief centrum gelegen. In deze straat is er parkeermogelijkheid op de openbare weg.

De stadskern met de handelszaken is op loopafstand gelegen.

De Augustijnenstraat is een verbingsstraat tussen de ring van Herentals en het station.

Het eigendom is gelegen in de stadskern, in nabijheid van winkels, school en administratie. De voorgestelde functies, wonen en kantoren, zijn inpasbaar in de omgeving.

Het ontwerp voorziet in de kelderverdieping 8 parkeerplaatsen en 23 bovengrondse parkeerplaatsen. In het totaal zijn er 31 parkeerplaatsen voorzien voor 7 wooneenheden en 3 kantoren. Het stadsbestuur heeft 2 bovengrondse parkeerplaatsen geschrapt omdat de draagkracht van het perceel werd overschreden. 15 parkeerplaatsen zullen worden gebruikt door het rechtse kantoor. Volgens de normen worden door de andere kantoren nog 6 parkeerplaatsen gebruikt. Blijft nog 1 parkeerplaats per woning.

Bij het afleveren van de vergunning heeft het stadsbestuur de fietsenparking geschrapt, zonder een alternatief op te leggen.

Gelet op de ligging van het project en gelet op de invulling met kantoren dient een alternatief voorzien te worden voor het stallen van fietsen.

Het project heeft 1 bouwlaag meer dan wat voorzien is in het BPA. De kelder wordt ook voor een groot gedeelte gebruikt door het kantoor op de gelijkvloerse verdieping. Het kantoor benodigt bovendien veel parkeerruimte (15 plaatsen). Dit wordt in het dossier uitgewerkt door zo goed als het volledige perceel te gebruiken voor bebouwing, parking en toegangen.

De stad Herentals legt als voorwaarde op een groenbuffer rond het perceel te voorzien van minimum 1 meter breed en deze aan te planten met een variatie van hoogstammige en laagstammige bomen en struiken.

Het gebouw wordt ontworpen in een hedendaagse vormgeving. De gelijkvloerse verdieping wordt voorzien in betonnen panelen met veel glas en aluminium. De 2 volgende bouwlagen worden voorzien met verticale houten latten en een zonnewering in vergelijkbare houten latten. De woning waartegen wordt aangebouwd heeft 2 bouwlagen en een zadeldak (met flauwe helling). Het nieuwe ontwerp voorziet 3 bouwlagen met plat dak. Tegen het schuine dak van de aanpalende woning wordt een terras voorzien van de woongelegenheden in de 3 ° bouwlaag. Dit terras wordt achteraan afgeschermd met een houten wand van ruim 3 meter hoog.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen, onder de voorwaarden zoals opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van Herentals van 15/07/2013, met schrapping van het bijgebouw meer bepaald de opgelegde voorwaarden dat "de hellende inrit moet worden voorzien in een gebouw met een maximum hoogte van 3 meter" en "het bijgebouw moet over een lengte van 6 meter worden doorgetrokken" worden geschrapt.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard...."

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 17 maart 2014 bij de Raad ook een beroep ingesteld dat enkel strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1314/0423/A/2/0409.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. Zij verwijzen hiervoor ondermeer naar het feit dat de verzoekende partij op 17 maart 2014 een quasi identiek verzoekschrift heeft ingediend dat enkel strekt tot de vernietiging van de bestreden beslissing.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij, zelfs al hebben deze uitsluitend betrekking op de vordering tot schorsing en niet op de vordering tot vernietiging, slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

moeilijk te herstellen ernstig nadeel

33. *Inzake het moeilijk te herstellen ernstig nadeel (MTHEN) hanteert Uw Raad volgende rechtspraak: (...)*

34. *Verzoeker moet aantonen dat hij bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging (i) een persoonlijk ernstig nadeel zal ondervinden, (ii) dat bovendien moeilijk herstelbaar is en dat een rechtstreekse oorzaak vindt in de bestreden beslissing.*

(i) een persoonlijk ernstig nadeel:

35. *De in hoofde van verzoeker door de onmiddellijke tenuitvoerlegging dreigende persoonlijke en ernstige nadelen hebben betrekking op de aanleg en het gebruik van een bovengrondse parking achter de woning van verzoeker, waarbij de hinder nog wordt versterkt door de aanwezigheid van een inrit naar een ondergrondse parking die net achter de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt voorzien.*

Volgende ernstige nadelen zullen zich ontegensprekelijk manifesteren:

- **Geluidshinder** door zowel aan- en afrijdende voertuigen op de bovengrondse parking als in en vanuit de ondergrondse parking. De voertuigen moeten manoeuvreren, draaien, optrekken (zeker vanuit de ondergrondse parking) hetgeen in de onmiddellijke omgeving ontegensprekelijk de nodige geluidshinder veroorzaakt. Het gebruik van de parking veroorzaakt tevens geluid van dichtslaande portieren, pratende en telefonerende mensen en zo meer.

Verzoeker en zijn gezin leven hoofdzakelijk aan de achterzijde van hun woning waar zowel de slaapkamers, de livingruimte als het terras (tot tegen de perceelsgrens) gevestigd zijn. Op heden gebeurt dit in een rustig kader en geluidsklimaat. Door de uitvoering van het bestreden besluit kan en zal er dag en nacht, 7 op 7 geluidshinder optreden. Het betreft immers zowel een kantoorproject als een residentieel project waarbij net de bewoners gebruik maken van de meest hinderlijke toegang naar de ondergrondse parking.

Geluidshinder die zich des te meer zal manifesteren door het feit dat de betonnen beschermingsmuur tegen de perceelsgrens en de overkapping van de ondergrondse inrit door verweerster als hinderbeperkende vergunningsvoorwaarden (noodgedwongen) werden geschrapt.

(...)

- **Geurhinder** door de emissie van uitlaatgassen, zeker van de uit de ondergrondse parking optrekkende voertuigen;

- **Visuele hinder** door het verlies aan uitzicht vanuit de woning van verzoeker op de bestaande rustige groenzone. Dat deze groenzone op heden geen onderhouden park of tuin betreft, doet geen afbreuk aan het feit dat dit gebied op heden stil, groen en rustgevend is. Door de aanleg van de parking met in hoofdzaak betonplaten en de ondergrondse betonnen inrit en het stallen van tientallen voertuigen verdwijnt dit groene karakter quasi volledig.

(...)

- **Lichthinder** door enerzijds de verlichting op de parking die dag en nacht voor lichtpollutie zorgt in een op heden donker gebied. Anderzijds en vooral door de flitsende koplampen van draaiende en manoeuvrerende wagens die binnenschijnen in zowel de tuinen als de woning van verzoeker. Draaibewegingen die ontegensprekelijk optreden tot vlak tegen de perceelsgrens van verzoeker door de aanwezigheid van de ondergrondse inrit. Hinder die zich des te meer zal manifesteren door het feit dat de betonnen beschermingsmuur tegen de perceelsgrens en de overkapping van de ondergrondse inrit door verweester als hinderbeperkende vergunningsvoorwaarden (noodgedwongen) werden geschrapt.

(...)

- De **inkijk in hun tuin en woning** en het hiermee gepaard gaande **verlies aan privacy**. Op basis van de foto's **[stuk 14]** toont verzoeker aan dat vanuit de parking rechtstreeks inzicht zal ontstaan in hun tuin en op de woning van verzoeker zonder dat de bestreden stedenbouwkundige vergunning in enige garantie voorziet inzake een volwaardige groenbuffer en –scherm. De vergunde plannen voorzien immers niet in een groenbuffer en –scherm. Het is enkel de stedenbouwkundige vergunning van het CBS Herentals, waar verweester zich op vlak van deze voorwaarde bij aansluit, die voorziet in een groenbuffer “bestaande uit een variatie van hoogstammige en laagstammige inheemse bomen en struiken”. Pas aan te planten in het eerstvolgende plantseizoen na voltooiing van de werken.

Er is **geen enkele garantie** dat deze groenbuffer afdoende zal zijn om voormelde hinder tegen te houden. Integendeel, alles wijst er op dat deze groenbuffer niet zal volstaan. Er is op de plannen immers geen plantruimte voorzien **[stuk 15]**. Deze kan bovendien enkel zeer smal zijn ingevolge de aanwezigheid van de betonplaten en de inrit naar de ondergrondse garage. Er is dus ruimtelijk gezien geen plaats voor een afdoende buffer en afstand ten aanzien van de hinderverwekkende activiteit om de voormelde nadelen louter hypothetisch te bestempelen.

Opnieuw dient in deze context te worden gewezen op het feit dat deze groenbuffer van slechts 1 m met een variatie van hoog- en laagstammige bomen, hoe dan ook geen afdoende oplossing biedt voor alle nadelen waarmee de heer De Cuyper en zijn gezin zullen geconfronteerd worden. Voor geluids- en geurhinder bijvoorbeeld kan deze smalle groenbuffer alvast geen oplossing bieden.

- Het **woon- en leefgenot** van verzoeker en zijn gezin zal zoals reeds genoegzaam werd aangetoond door de aanleg en het gebruik van de parkings ernstig worden verstoord. Slapen met de ramen open wordt verstoord, rustig op het terras eten en genieten wordt verstoord door het geluid, de geur en de flitsende lichten van de voertuigen die zich letterlijk in de achtertuin van verzoeker en zijn gezin manifesteren. Dag en nacht, week en weekend.

Het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een woongebied en de tolerantie die er

tegenover dient te staan zal ontegensprekelijk worden verbroken. Uw Raad oordeelde hieromtrent nog recent:

(...)

En:

(...)

(ii) Moeilijk te herstellen:

36. Zoals ook uit het zonet geciteerde arrest van Uw Raad blijkt, zijn de voormelde nadelen na realisatie van de meergezinswoning met kantoren en boven-/ondergrondse parking moeilijk te herstellen. De voormelde nadelen zijn immers van blijvende en niet van tijdelijke aard.

Wanneer de bouwwerken opstarten voor een dergelijk groot project, is dit in feite onherroepelijk. Het laten afbreken van een dergelijke boven- en ondergrondse constructie is voor particulieren financieel en procedureel een onhaalbare opgave. Een financiële tegemoetkoming biedt bovendien geen oplossing voor de voormelde nadelen die zullen moeten worden ondergaan.

Uw Raad oordeelt steeds: (...)

Voormeld moeilijk te herstellen karakter vloeit rechtstreeks voort uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit. Niet uit een contract, niet uit een stedenbouwkundig voorschrift, niet uit een bestaande activiteit en niet uit louter burgerlijke rechten.

Bovendien is er geen sprake van omstandigheden die de onmiddellijke tenuitvoerlegging verhinderen. De vergunninghouder verklaart niet de werken niet uit te voeren en de stedenbouwkundige vergunning is niet van rechtswege geschorst door de koppeling met een milieuvergunning.

Betreffende de moeilijke herstelbaarheid van het nadeel wegens de uitvoering van bouwvergunningen wordt in de rechtsleer overwogen dat niet betwist kan worden dat bouwwerken met een zekere omvang of van een zeker belang aan de aangelanden een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen bezorgen.

(...)

Verzoeker toont dan ook genoegzaam aan over het vereiste MTHEN en ernstige middelen te beschikken om Uw Raad om de schorsing van deze stedenbouwkundige vergunning te verzoeken.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

VI BETREFFENDE HET MOEILIK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL

37. De schorsing van de tenuitvoerlegging kan slechts worden bevolen indien (1) ernstige middelen aanwezig zijn (quod non, zie verder) én (2) indien tevens blijkt dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen aan de verzoekende partij. Hieronder toont verwerende partij aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging aan verzoekende partij geen moeilijk te

herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

38. Voor zover bij het belang al erkend zou worden dat er enige hinder mogelijk zou zijn, impliceert zulks alleszins nog niet dat er ook sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel op grond waarvan de schorsing zou kunnen gerechtvaardigd worden.

39. In de eerste plaats betreft het een woongebied. De ontwikkeling is daarmee bestaanbaar. Verzoekers dienen derhalve rekening te houden met eventuele hinder die hieraan **inherent** is.

(...)

42. Verzoekers kunnen derhalve niet zonder meer een recht op rust en stilte claimen. Het feit dat de onbebouwde zone bebouwd wordt en dat een toegang tot een ondergrondse garage gecreëerd wordt is derhalve op zich niet van aard om een nadeel, laat staan een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel te weerhouden.

43. De aanvraag is overigens **in essentie in overeenstemming met het BPA**. Dit BPA werd door verzoekers nooit in rechte bestreden, hoewel dit BPA reeds duidelijk voorzag dat op het gehele perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft bebouwing met 2 bouwlagen en dakverdieping kon worden opgetrokken en waarbij de integrale strook voor tuinen kan bebouwd worden.

44. De basis voor de verleende stedenbouwkundige vergunning is derhalve reeds gelegd op het ogenblik van de inwerkingtreding van bovenvermeld BPA.

45. Indien het vermeende nadeel, zoals in casu, niet zozeer voortvloeit uit de vergunning op zich, maar in wezen uit de voorschriften van het BPA, dan kan geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel worden weerhouden.

46. Verder dient het voorgehouden nadeel dat uit het gebruik van de (ondergrondse) parking zou voortvloeien toch ook **ernstig genuanceerd** te worden.

47. Vooreerst zijn er slechts 8 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien die bediend worden via de helling achteraan op het perceel. Er kan moeilijk op ernstige wijze volgehouden worden – laat staan dat dit bewezen wordt – dat 8 parkeerplaatsen een continu aan- en afrijden van voertuigen zou genereren naar de garage. Het zal dus eerder sporadisch zijn dat een voertuig toekomt of vertrekt uit deze garage. Dit kan moeilijk als een ernstig nadeel weerhouden worden. Hetzelfde geldt dan ook meteen voor de voorgehouden nadelen inzake geurhinder, lichthinder.

48. Verder dienen de voorgehouden nadelen bijkomend gerelativeerd worden doordat alleszins op het eigen terrein een groenzone van minstens 1 meter dient voorzien te worden, waardoor de parking en de toegang visueel wordt afgescheiden en waardoor er geen lichthinder te vrezen valt. Alleszins kan in deze omstandigheden niet over een ernstig nadeel gesproken worden.

49. Bijkomend, indien er al nadelen zouden zijn en indien deze al ernstig zouden zijn (quod non), zijn deze niet moeilijk te herstellen. Er kan uiteraard steeds op de perceelsgrens bijkomend nog een afsluiting geplaatst worden zoals ook bij de burens van verzoekende partij het geval is (zie ook de foto van verzoekende partij op p. 33 van het verzoekschrift), waardoor er geen sprake is van enige visuele hinder of lichthinder en waardoor het terras van verzoekers mooi is afgescheiden (zowel door een afsluiting als door een groenbuffering) van het buurperceel derwijze dat geen enkele hinder geleden

wordt.

*50. De argumentatie van verzoekende partij in verband met het moeilijk te herstellen karakter van het voorgehouden nadeel, houdt geen steek. Indien het al juist zou zijn dat de afbraak van reeds opgerichte constructies moeilijk te bekomen is, dan nog is dit niet relevant. Er dient immers geen afbraak te gebeuren om eventuele voorgehouden doch niet concreet aangetoonde nadelen nog verder te beperken. Zoals hoger reeds aangegeven kan er immers op de perceelsgrens, naast de reeds opgelegde groenbuffering, een afgesloten tuinafsluiting opgericht worden waarmee elke zicht of licht volstrekt kan weggenomen worden. Als er al een nadeel zou zijn en als het al ernstig zou zijn, dan is het alleszins **niet moeilijk te herstellen**. Een eenvoudige ingreep kan reeds volstaan.*

*51. Er is derhalve geen sprake van een ernstig en moeilijk te herstellen ernstig nadeel. De vordering tot schorsing dient derhalve verworpen te worden.
...”*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

3.- De moeilijk te herstellen ernstige nadelen die verzoeker aanhaalt zijn:

- Geluidshinder door manoeuvrerende auto's zowel op de bovengrondse parking als in en vanuit de ondergrondse parking;*
- Geurhinder door de emissie van uitlaatgassen;*
- Visuele hinder door het verlies van uitzicht vanuit de woning van verzoeker op de bestaande rustige groenzone;*
- Lichthinder door de verlichting op de parking die dag en nacht voor lichtpollutie zorgt en flitsende koplampen van draaiende en manoeuvrerende wagens;*
- Inkijk in tuin en woning en verlies aan privacy, groenbuffer is onvoldoende en biedt geen garanties;*
- Aantasting van het woon- en leefgenot die de grenzen van de te tolereren hinder overschrijdt.*

4.- Wat betreft de geluids-, geur- en lichthinder die verzoeker opwerpt, moet worden beklemtoond dat verzoekende partij deze hinder geenszins aannemelijk maakt.

Vooreerst moet er op gewezen worden dat anders dan verzoeker voorhoudt de stedenbouwkundige vergunning voorziet in verschillende maatregelen die hinder van omwonenden en het perceel van verzoeker in het bijzonder verhinderen.

*De aanvraag voorziet reeds rondom het perceel in een buffer van minimaal 1 meter breed middels een **keermuur, draad met klimop en/of een haag**.*

*Bovendien is het **terrein significant lager gelegen** dan het terrein van verzoeker.*

Er zal door deze hinderbeperkende maatregelen dan ook geenszins sprake zijn van geluids- en lichthinder.

De parkeerplaatsen (zowel onder- als bovengronds) staan bovendien enkel ter beschikking van de bewoners van de appartementen en de twee kantoren.

Verkeersbewegingen van deze kantoren kunnen enkel tijdens de kantooruren worden verwacht en op weekdays.

Daarnaast maken ook de bewoners van de appartementen gebruik van de parkeerplaatsen: dit betreffen bijgevolg normale verkeersbewegingen horend bij een woongebied.

Verzoekende partij laat uitschijnen dat hij dag en nacht geconfronteerd zal worden met af- en aanrijdende voertuigen die voor abnormale geur-, geluids- en lichthinder zorgen. Deze bewering is gelet op het voorgaande ongeloofwaardig.

Daarbij moet toch ook nog worden opgemerkt dat verzoekende partij er bewust voor gekozen heeft een woning te kopen langsheen de Sint-Jobsstraat, op de kruising met de Augustijnenlaan, beide drukke verkeerswegen. De ligging van de woning van verzoeker impliceert bijgevolg dat men bereid is een zeker mate van hinder te tolereren van verkeerbewegingen van bewoners en passanten.

Uw Raad heeft in veelvuldige rechtspraak reeds bevestigd dat de verzoekende partij in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel **zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden**, maar dient **concrete en precieze gegevens** aan te reiken waaruit enerzijds **de ernst van het nadeel** blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over **de aard en de omvang van het nadeel** dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het **moeilijk te herstellen karakter** van het nadeel blijkt. Bij dit alles kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken (...).

Zoals gesteld blijft verzoeker in gebreke aan te tonen dat de beweerde geur-, geluids- en lichthinder een ernstig nadeel uitmaakt, dat bovendien moeilijk te herstellen is.

5.- Wat betreft de visuele hinder, schending van het leef- en woongenot en de privacyhinder die verzoeker aanhaalt, moet worden opgemerkt dat dit hinderaspecten zijn die eigen zijn aan de ligging van het perceel in woongebied, meer nog de ligging van het perceel binnen de grenzen van een BPA.

Gelet op de ligging in woongebied, kan verzoekende partij zich bezwaarlijk beroepen op het ongerepte zicht vanuit zijn tuin op een tot op heden braakliggend perceel grond.

Uw Raad oordeelde eerder reeds omtrent gelijkaardige dossiers dat: (...)

Verzoekende partij kan dan ook haar bestaande uitzicht en leefomgeving niet claimen, wetende dat het perceel gelegen is in woongebied overeenkomstig het gewestplan.

6.- Tevens is het bouwperceel binnen de grenzen van een BPA gelegen.

Gebeurlijke hinder en nadelen inzake verkeersafwikkeling, parkeerdruk en de inplanting van de gebouwen vloeien dan ook voort uit het BPA dat definitief is en waartegen verzoeker geen jurisdictioneel beroep heeft ingesteld.

Indien het vermeende nadeel zoals in casu niet zozeer voortvloeit uit de vergunning,

maar in wezen uit de voorschriften van de plannen van aanleg of een verkavelingsvergunning bestaat er geen causaal verband (...).

Het vereiste rechtstreeks oorzakelijk verband tussen de bestreden beslissing en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is dan ook afwezig.

7.- Tot slot, voor zover verzoekende partij al aannemelijk zou maken dat er een ernstig nadeel voorligt, wordt niet aangetoond dat dit nadeel moeilijk te herstellen zou zijn.

Immers hebben de ernstige nadelen die verzoekende partij aanhaalt geen betrekking op het gebouw zelf, doch enkel op de achterliggende openlucht parkeerplaatsen en de hellende inrit tot de parking.

Het verwijderen van openlucht parkeerplaatsen en het aanleggen van bijkomende hinderbeperkende maatregelen betreffende de hellende inrit, zijn geen handelingen die door verzoekende partij onmogelijk zouden kunnen worden bekomen.

De opgeworpen ernstige nadelen ontberen dan ook het vereiste moeilijk te herstellen karakter.

Verzoeker beschikt dan ook niet over het vereiste moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De vordering tot schorsing moet worden afgewezen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl.*, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en predieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en predieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij vindt haar nadeel in de aanleg en het gebruik van de bovengrondse parking achter haar woning en de aanwezigheid van de inrit naar een ondergrondse parking net achter de gemeenschappelijke perceelsgrens. Zij wijst in dit verband onder meer naar het feit dat zij geluidshinder, geurhinder en lichthinder zal ondergaan wanneer de bestreden beslissing wordt uitgevoerd.

De Raad is evenwel van oordeel dat het niet volstaat om de nadelen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing naar alle waarschijnlijkheid kan veroorzaken, te omschrijven maar dat ook de ernst van de ingeroepen nadelen voldoende concreet en precies dient te worden aangetoond. De mate waarin wordt aangetoond dat de nadelen ernstig en moeilijk te herstellen zijn, maken of zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval kunnen verantwoorden.

De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting nalaat om de ernst van vermelde hinderaspecten op een voor de schorsing voldoende en precieze wijze nader te concretiseren en aannemelijk te maken. De aangehaalde nadelen overstijgen het niveau van de loutere hypothese dan ook nauwelijks en kunnen derhalve niet zonder meer de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing rechtvaardigen.

3.

De verzoekende partij voert verder aan dat zij visuele hinder zal ondergaan aangezien het huidig bestaande groene karakter quasi volledig zal verdwijnen. De verzoekende partij is van mening dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan het woongebied en de tolerantie die er tegenover staat verbroken wordt, wat onherroepelijk zal leiden tot een daling van het woon- en leefgenot.

De verzoekende partij lijkt met dit nadeel, minstens impliciet, de wettigheid van de bestreden beslissing te viseren. In een eerste middel roept de verzoekende partij immers de strijdigheid van de betrokken bovengrondse parking en de inrit naar de ondergrondse parking met het vigerende bijzonder plan van aanleg in. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft echter een discussie over de grond van de zaak en kan op zich voor de verzoekende partij geen nadeel opleveren dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Bovendien moet opgemerkt worden dat de verzoekende partij zich geenszins, minstens niet zonder meer, kan beroepen op het behoud van haar bestaande uitzicht aangezien zij thans uitkijkt op een gebied dat binnen de zone “strook voor binnenplaatsen en tuinen I” van het bijzonder plan van aanleg valt.

Elke invulling van deze zone, daar gelaten de vraag of de specifiek beoogde invulling conform het bijzonder plan van aanleg is of niet, gaat sowieso gepaard met een wijziging van het actuele uitzicht van de verzoekende partij. Het oprichten van garages, bergplaatsen en hokken is in vermelde zone immers toegestaan. Derhalve kan de ingeroepen visuele hinder niet aanvaard worden, daar deze hinder voortvloeit uit de bestemming van het betrokken gebied en niet uit de bestreden beslissing.

4.

Verder stelt de verzoekende partij dat de inrij in haar tuin en woning gepaard zal gaan met een verlies aan privacy. De verzoekende partij is van mening dat de opgelegde voorwaarde tot het oprichten van een groene buffer geen garantie biedt om de hinder tegen te houden. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partij aldus niet zozeer de ernst van het ingeroepen nadeel aantoont maar wel, andermaal, veeleer de wettigheid van de bestreden beslissing ter discussie

stelt. Meer specifiek lijkt de verzoekende partij te betwisten dat de voorwaarden die in de bestreden beslissing worden opgelegd voldoende concreet en precies zijn. Opnieuw vastgesteld te worden dat zulks in essentie een discussie over de grond van de zaak is en de verzoekende partij bijgevolg geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste graad van ernst oplevert.

5.

Tot slot kan de verzoekende partij niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat, indien de schorsing niet bevolen zou worden, de afbraak van de *“bovengrondse- en ondergrondse constructie”* voor particulieren financieel en procedureel een onhaalbare opgave betreft.

De aanleg van de betrokken parking is naar het oordeel van de Raad niet onomkeerbaar en onherstelbaar. De verzoekende partij verstrekt bovendien te weinig gegevens die toelaten uit te maken of de heraanplanting van het binnengebied al dan niet moeilijk te verwezenlijken is.

Ook het feit dat de werken binnen een korte tijdspanne kunnen aangevat worden, reden waarom alsnog een vordering tot schorsing werd ingesteld, doen geen afbreuk aan voorgaande vaststellingen. De omstandigheid dat de tussenkomende partij over een uitvoerbare titel beschikt en de werken desgewenst kan aanvangen, onverminderd het voorliggende beroep bij de Raad, vloeit niet voort uit de bestreden beslissing op zich maar uit de VCRO.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0448/SA/2/0414.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 30 september 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER