

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 oktober 2016 met nummer RvVb/S/1617/0175
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0503/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Raymond DE MUYLDER 2. mevrouw Jeannine DE PAUW , beide wonende te 1731 Asse, Veldstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de cvba PROVIDENTIA vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 april 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 16 april 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen op de percelen gelegen te 1761 Asse, Veldstraat zn. en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 125P2, 125R2 en 131K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota in betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkommende partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 6 september 2016.

De heer Daniël TAELEMANS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de tussenkommende 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. TUSSENKOMST

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 mei 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 9 augustus 2016 toe in de debatten.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst 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.

IV. FEITEN

1.

Op 9 januari 2012 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale appartementen met wegen-, riolerings- en omgevingswerken”*.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2012 tot 14 februari 2012, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. De verzoekende partijen stellen in hun bezwaar onder meer dat de geplande appartementsgebouwen in schril contrast staan met de omgeving en ontwikkelen grieven met betrekking tot inkijk, waardevermindering van hun woning, teloorgang van het landelijk karakter van Relegem en de ontsluiting via de Veldstraat die daarvoor niet is uitgerust.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 17 januari 2012 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 16 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college stelt onder meer:

“ ...

Bespreking van de bezwaren:

1. De wandelweg vormt een trage weg en verbinding naar de kerk en zal eveneens aantakken op een verkaveling die paalt tot aan de gemeenteschool zodat kinderen langsheen een veilige verbinding zich naar de school kunnen begeven. De privacy zal niet verstoord worden aangezien het voornamelijk enkel de omwonenden zullen zijn die van deze voetweg gebruik zullen maken.

2. Persoonlijke belangen wegen niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde van het sociaal inbreidingsproject, bovendien wordt aan de aanpalenden de mogelijkheid geboden om via de nieuwe straat bouwmogelijkheid te creëren.

3. De oorspronkelijke plannen van 2003 werden gewijzigd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. De bouwvolumes zijn gelijkaardig als de omringende bebouwing en zelfs minder zwaar dan de bouwvolumes in de Dorpsstraat.
4. De weg en voetweg zijn dusdanig aangelegd dat een perspectief naar de kerk wordt gecreëerd, bijgevolg is er zelfs een verbetering van de zichtbaarheid naar de kerk.
- 5 - 6. De gebouwen zijn zodanig geconcepieerd zodat de meergezinswoningen die het hoogst zijn zich op het laagste punt bevinden. Bovendien hebben zelfs deze gebouwen amper een dakgoothoogte van 6m25 wat overeenkomt met de bouwhoogte van de meeste gebouwen in de Dorpsstraat. Indien er kans bestaat op schade aan aanpalenden wordt steeds een plaatsbeschrijving voor de start van de werken opgemaakt. De afstand tot de perceelsgrens is minstens 3 m en bovendien zijn er slechts twee ramen voorzien in de zijgevel op gelijkvloers zodat er geen sprake is van verstoring van de privacy. Bovendien kan de bezwaarindiener door zijn groenbeplanting te laten groeien een volledige afscherming bekomen.
7. Het voorste deel van de Veldstraat zal worden heringericht zodat tweerichtingsverkeer mogelijk is tot aan de nieuw aan te leggen straat, de hinder voor de omwonenden van de Veldstraat zal dus minimaal zijn.
- 8 - 9 - 10. Het sociale inbreidingsproject is zeer kleinschalig met amper 6 woningen en 2 x 4 appartementen. We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van een landelijke gemeente dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving en een schakelfunctie vormt tussen de bestaande woonentiteiten. De bezwaren met betrekking tot overlast zijn dus volledig ongegrond. Dat tevens een mogelijkheid wordt gecreëerd om ook de aanpalenden een zeer lange achtertuin te laten bebouwen is eerder een pluspunt en komt de inbreidingsgedachte ten goede en creëert bouw mogelijkheden voor eigen bewoners. Hoe hoger de bouwdensiteit hoe hoger de grondprijzen zodat zeker geen sprake is van waardevermindering
11. De afwateringsproblematiek werd opgelost in het wegenisontwerp en door de samenwerkingsovereenkomst met de TMVW (d.d. 20/12/2011).
12. Het bezwaar met betrekking tot een erfdienstbaarheid van doorgang naar de Veldstraat voor de woning nr. 53 is gerechtvaardigd en wordt opgenomen als voorwaarde.
- (...)

6. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De Veldstraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg die gekenmerkt is door ééngesinswoningen in open verband. De aanvraag betreft de bouw van een sociaal inbreidingsproject langs de Veldstraat welk zal uitgebouwd worden rond een nieuwe aan te leggen wegenis van het type verkeersluw woonerf.

Het terrein is vrij smal maar zeer lang en sterk hellend. Aan de straatzijde heeft het perceel over een beperkte diepte een iets grotere breedte. Hier worden twee aparte gebouwen opgericht voor elk vier appartementen. Deze twee gebouwen hebben quasi hetzelfde volume en uitzicht als de individuele gebouwen en vormen als het ware een poorteffect. Achter het linkse gebouw worden zes woningen ingeplant die per twee gekoppeld worden als halfopen bebouwingen. De nieuwe wegenis op het terrein wordt voorzien tussen de twee appartementsblokken en rechts van de woningen. De straat geeft uit op een plein met een aantal parkeerplaatsen en geeft aansluiting naar de kerk via een voetgangersweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. De inplanting van de gebouwen is derwijze opgevat dat ze zich volkomen in de omgeving kunnen integreren zonder een overlast te betekenen voor de omliggende eigenaars. Ingevolge een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd in de gemeenteraad van 20/12/2011 tussen TMVW, VMSW, de gemeente en Providentie zal de problematiek van mobiliteit en afwatering worden opgelost.

Algemene conclusie:

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.
...

Tegen deze beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 4 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. Deze beslissing wordt door de Raad vernietigd bij arrest nr. RvVb/A/1516/0140 van 20 oktober 2015. In het arrest wordt onder meer overwogen:

“ ...

De kritiek van de verzoekende partijen onder het tweede middel heeft betrekking op drie aspecten van goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen stellen vooreerst dat geen rekening is gehouden met het mobiliteitsaspect in de bestreden beslissing. Met de verzoekende partijen moet worden vastgesteld dat dit aspect op geen enkele wijze aan bod komt in de bestreden beslissing, terwijl het expliciet als een mogelijk relevant aspect wordt opgesomd in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO. Terwijl dit aspect eveneens uitdrukkelijk aan bod komt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en derhalve op die manier onder de aandacht werd gebracht van de verwerende partij, wordt het in de bestreden beslissing zonder meer buiten beschouwing gelaten. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO laat niet toe om relevante aspecten van goede ruimtelijke ordening buiten beschouwing te laten op grond van “een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen”. Voor zover de overweging in de bestreden beslissing dat het project aangepast is “aan de smallere straatjes” toch zou bedoeld zijn als een gunstige beoordeling van het mobiliteitsaspect, moet vastgesteld worden dat deze overweging nietszeggend is.

Een tweede kritiek van de verzoekende partijen heeft betrekking op de beoordeling van de bouwdichtheid in de bestreden beslissing, waarbij voornamelijk wordt verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partijen stellen dat het verslag niet wordt ontmoet aan de hand van de criteria die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. De kritiek kan worden bijgetreden. Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij de woondichtheid op een concrete wijze heeft beoordeeld – met andere woorden: het concrete project op de concrete locatie – maar zich integendeel heeft gesteund op “een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen”, hetgeen op zich niet kan volstaan om een verdubbeling van de woondichtheid te verantwoorden en na te laten om de impact op de bestaande omgeving te beoordelen. Er valt ook niet in te zien hoe de ligging van het project ‘pal aan de kerk’ de verdubbeling van de woondichtheid en de inpasbaarheid van het project in de bestaande omgeving kan verantwoorden.

De verzoekende partijen stellen tenslotte nog dat met het “gebruiksgenot in het algemeen” geen rekening is gehouden en stellen dat hun woning is ingeplant op 3 meter van de perceelsgrens. Andermaal kan de kritiek van de verzoekende partijen worden bijgetreden. Bij de beoordeling van een aanvraag dient een vergunningverlenende overheid aandacht

te besteden aan de hinderaspecten van een aanvraag en rekening te houden met “de in de omgeving bestaande toestand”. Er kan nauwelijks betwist worden dat het project, dat onder meer voorziet in een meergezinswoning naast de woning van de verzoekende partijen, hinder van inkijk kan meebrengen. De verzoekende partijen, die eveneens administratief beroep hebben ingediend, hebben het aspect van “privacy en inkijk” uitdrukkelijk onder de aandacht gebracht van de verwerende partij. De verwerende partij beperkt zich in de bestreden beslissing echter tot een onderzoek van dit hinderaspect ten aanzien van één bepaalde – andere dan de verzoekende partijen – omwonende/”beroeper”.

5.

De conclusie van het voorgaande is dat de verwerende partij in het bestreden besluit, in het licht van de gegevens van de zaak, de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk en onzorgvuldig heeft beoordeeld.

...

2.

Na dit vernietigingsarrest wordt het dossier door de verwerende partij hernomen met een verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die in zijn aanvullend verslag van 23 december 2015 adviseert om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. In het verslag wordt overwogen:

“ ...

Er dient afgewogen of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats. De aanvraag heeft tot doel een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterste perceelsgrenzen van 12 percelen aan de Dorpstraat, aan de westelijke zijde door de zijdelingse perceelsgrens van 2 percelen aan de Veldstraat, en aan de noordoostzijde door twee percelen aan de Sint-Jansstraat. Langs deze straten komt een heterogene, hoofdzakelijk oudere, bebouwing voor. Aan de Dorpstraat kan de woningdichtheid op ca. 15 woningen geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. 10 woningen per ha. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngezinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van half-open bebouwing. Dit is een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert.

De introductie van appartementen is hier niet gepast, gezien dit tot een voor de plaats buitengewone dichtheid leidt. Op elke plaats, ook in de buitengebieden volgens het RSV, wordt een gemiddelde woningdichtheid van minstens 15 woningen per ha. vooropgesteld teneinde overal een zuinig ruimtegebruik na te streven, maar hier wordt meer dan het dubbele voorgesteld. Bovendien komt de typologie van appartementen enkel voor langs de Dorpstraat en niet langs de zijstraten. Langs beide straten komen nog onbebouwde percelen voor en sterk verouderde woningen die stilaan aan vervanging toe zijn. Door het inbrengen van appartementen wordt een aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening langs twee zeer smalle straatjes (Veldstraat éénrichting). Relegem is daarenboven een kern met een zeer laag uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbinnen een lagere groei dan voor de rest van de gemeente wenselijk is. De verdichting zou al snel disproportioneel worden langs deze zijstraatjes. Indien de 8 appartementen worden omgezet naar 4 woningen, overeenkomstig de rest van het project, wordt de woningdichtheid teruggebracht naar ca. 24 woningen per ha, wat voor dit type van kern als maximum kan gelden, rekening houdend met de bijkomende woningen die mogelijk nog kunnen verwacht worden aan de overzijde van de aan te leggen weg.

De verdere ruimtelijke argumenten van de beroepers inzake de bouwvolumes, en de mogelijkheid dat ook nog de andere zijde van de straat wordt bebouwd, kunnen niet worden bijgetreden. Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet geheel vreemd in de omgeving en kan verantwoord worden vanuit het gegeven dat een zekere verdichting er gerechtvaardigd is. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

De beroeper stelt verder dat de aanleg van de weg is ingegeven door de privé-belangen van bepaalde omwonenden. Voor de aanpalenden aan de Dorpstraat ontstaat inderdaad de mogelijkheid om de achtertuinen af te splitsen voor nieuwe bouwkavels. Dat dit zou gebeuren is echter in de eerste plaats een zaak van algemeen belang om de binnengebieden optimaal aan te wenden en komt in de eerste plaats de ordening van de plaats ten goede. Dat dit een meerwaarde kan meebrengen voor bepaalde eigenaars en een minwaarde voor anderen, valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

De beroeper maakt nog een opmerking inzake schending van privacy en inkijk, welke onvoldoende door ingroening kan vermeden worden, gezien de aanwezige gevelopeningen op de verdiepingen. Hier staat tegenover dat voor de woningen in het binnengebied overal een afstand van 10m tot de perceelsgrenzen en de omliggende tuinzones wordt gerespecteerd, wat gangbaar (ook zonder groenscherm) als afdoende wordt geacht om geen storende inzichten te creëren. De woning van de beroeper bevindt zich daarbij op meer dan 20m vanaf de perceelsrand. Aan de Veldstraat is er tegenover de woning met huisnr. 2 een bouwvrije strook van 3.30m, lichtjes verbredend naar achteren, voorzien. Deze woning staat, voortgaande op het bijgeleverde inplantingsplan, zelf op ca. 4m ingeplant. Een bouwvrije strook van ruim 3m voor een gebouw met een heel gangbaar bouwprofiel van twee bouwlagen en een schilddak, met een kroonlijsthoogte van 6.25m is steeds voldoende. Tegenover de aanpalende woning met huisnr. 8 is er ook een afdoende afstand gehanteerd. De hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen/appartementsgebouwen met twee bouwlagen is niet overmatig en behoort tot de normaal te dragen hinder voor dit woonweefsel.

Inzake het bodemreliëf kan nog gesteld worden dat hierin weinig duidelijkheid wordt verschaft. Het terrein loopt lichtjes op van west naar oost (heel beperkt, ca. 1m over 120m, maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2m over 30m). Op de plannen is het terrein bijna vlak voorgesteld, en het is niet duidelijk hoe ter hoogte van de achtertuinen aan de noordzijde van het project het hoogteverschil zal worden opgevangen. Het kan zeker niet de bedoeling zijn dat er abrupte reliëfbreuken of taluds ontstaan. Dit dient nog verduidelijkt te worden.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- *er worden appartementen voorgesteld ter hoogte van de aansluiting op de Veldstraat; noch langs de Veldstraat, noch langs andere smalle en rustige zijstraatjes zijn er precedents van appartementsbouw en het is niet aangewezen hiertoe een aanzet te geven in deze beperkt uitgeruste kern;*

- hoewel een zekere verdichting op deze plaats kan verdedigd worden, is een verdichting tot ca. 33 woningen per ha, zijnde een verdubbeling tot verdrievoudiging van de dichtheden aan de omliggende straten, overdreven en ruimtelijk niet te rechtvaardigen.

...

Na de hoorzitting van 28 januari 2016 verklaart de verwerende partij het administratief beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij motiveert haar beslissing onder meer als volgt:

“...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een sociaal woningbouwproject te realiseren met 14 woongelegenheden, in een binnengebied langs een nieuwe straat. Deze straat is opgevat als een woonerf, met aan het einde een ruime pijpenkop die uitgaat op een voetgangersverbinding naar de kern. De woningen zijn verdeeld over 5 bouwvolumes, met driemaal 2 gekoppelde eengezinswoningen (totaal 6 woningen) en tweemaal 2 gekoppelde tweegezinswoningen (totaal 8 appartementen). De twee bouwblockjes met appartementen bevinden zich bij de aansluiting van dit woonerfje op de Veldstraat. Aan het einde van de straat bevinden zich twee gekoppelde woningen zonder garage. Daartussen zijn de vier overige woningen van het type met garage gelegen.

De appartementen die op de benedenverdiepingen zijn ondergebracht hebben één slaapkamer, de duplex-appartementen hierboven hebben twee slaapkamers en de woningen beschikken alle over drie slaapkamers. Alle entiteiten hebben een vrijwel identieke vormgeving met blokken van twee volwaardige verdiepingen en daarop een schilddak met vrij ruime dakoversteek. De architectuur is uitgewerkt met een combinatie van beige en bruine gevelsteen, PVC-schrijnwerk in gebroken wit en een antraciet-grijze dakbedekking. De bouwbreedtes van elk bouwblockje variëren van 14.30m naar 18.20m, en de bouwdieptes van 10.50m naar 11.10m. Hiermee worden dan volumes van ca. 1300m³ tot ca. 1500m³ gerealiseerd, met telkens twee tot vier woongelegenheden. Elke woning beschikt over een bescheiden tuinzone, de duplexappartementen hebben een terras.

5.3 Beschrijving van de plaats

De aanvraag is gelegen in het historische gedeelte van de kern van Relegem, in het oosten van de gemeente Asse, nabij de gemeentegrens met Wemmel. De aanvraag is gelegen in een driehoekig binnengebied dat zich al in 1850 aftekende als het centrum, en ligt op 50m ten noorden van de kerk. Het binnengebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Dorpsstraat, waar een meer verstedelijkte bebouwingsvorm is vast te stellen. De oost- en westzijde van dit binnengebied worden begrensd met twee lokale straten met een minder dicht bebouwingspatroon, zijnde de Veldstraat en de Sint-Jansstraat. Deze twee straten komen in het noorden samen ter hoogte van een kapelletje, en liggen onder een helling vanaf de Dorpsstraat. Bij de samenkomst is een hoogteverschil van 12-13m (over ca. 190m) genomen, wat maakt dat er een panoramisch overzicht naar de lagergelegen Dorpsstraat met kerk bestaat. De beide straten worden dan ook over grote lengtes gekenmerkt door taluds en een heel gefragmenteerde inplanting van de aanwezige woningen. De voorgestelde ontwikkeling in het binnengebied is dwars op de helling opgevat, zodat er geen groot grondverzet nodig is.

...

5.7 Beoordeling

- a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied.

Het goed maakte deel uit van een verkaveling 250/FL/1 van 3 februari 1964, gewijzigd op 9 april 1990, dewelke een verdere detaillering inhoudt van de gewestplanvoorschriften. Voor deze verkaveling werd een PV van verval opgemaakt, zodat de aanvraag niet werd getoetst aan deze verkavelingsvoorschriften. De Raad voor Vergunningenbetwisting oordeelde eerder dat geen verval kon worden vastgesteld en de verkaveling nog steeds van toepassing was, het Hof van Cassatie stelde echter vast dat deze rechtsopvatting niet verenigbaar was met het art. 7.5.4. en 7.5.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De verkaveling dient alsnog als vervallen beschouwd te worden. De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen zijn hemelwaterputten van 50001 per woning en per appartementsblok voorzien, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het project omvat de aanleg van wegenis en grondafstand. De gemeenteraad nam op 20 december 2011 een gunstige beslissing inzake de wegenis. Vermits de aanvraag geen verkavelingsvergunning betreft is de voorafgaande goedkeuring van het wegtracé geen voorwaarde tot vergunnen. Gezien er een overdracht gepland is, ondersteunt een voorafgaande goedkeuring wel de aanvraag. Bij de aanvraag zijn de gedetailleerde plannen voor de wegenisaanleg opgenomen, zodat hiervoor geen aparte aanvraag nog nodig is.

d) Er dient afgewogen of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats. De aanvraag heeft tot doel een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterste perceelsgrenzen van 12 percelen aan de Dorpstraat, aan de westelijke zijde door de zijdelingse perceelsgrens van 2 percelen aan de Veldstraat, en aan de noordoostzijde door twee percelen aan de Sint-Jansstraat. Langs deze straten komt een heterogene, hoofdzakelijk oudere, bebouwing voor. Aan de Dorpstraat kan de woningdichtheid op ca. 15 woningen geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. 10 woningen per ha. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngezinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van half-open bebouwing. Dit is een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert. Er dient afgewogen te worden of een dergelijke gewijzigde opvatting te rechtvaardigen is op deze plaats. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aan de overzijde van de nieuw aangelegde straat bouwmogelijkheden ontstaan (een 12-tal smalle tuinstroken over een lengte van ca. 90m aan de straat, wat op termijn kan leiden tot een zestal bijkomende woningen).

Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de hoek met de

Pastorijstraat, tegenover de kerk, komt een groter recent appartementsgebouw voor met een gevellengte van meer dan 40m, dat een verstedelijking van deze kern heeft ingezet (op slechts ca. 60m van het project). Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet vreemd in de omgeving en houdt het midden tussen wat voorkomt in deze kern. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

De gestelde dichtheid van 33 woningen is niet overdreven, gezien het gegeven dat pal aan de kerk wordt gebouwd. Het project op de hoek met de Pastorijstraat omvat 19 appartementen en een winkelruimte op een grond van ca. 25 are en haalt aldus zelfs een dichtheid van ca. 75 woningen per ha, of nog eens ruim het dubbele van wat de aanvrager voorstelt, en dit op amper 60m vanaf het voorliggend project. Een enigszins verhoogde dichtheid tegenover het oudere weefsel langs de Veldstraat en Sint-Jansstraat is dus zeker te verantwoorden en zelfs gewenst. Te meer het een project van sociale woningen betreft. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:...

Er is een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen. Het bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving. Hier wegen de gevolgen voor de directe burens inzake een hogere woningdichtheid niet op tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zou brengen en het project onhaalbaar zou maken. De RvVB stelt dat een behoefte aan sociale woningen een verhoging van de dichtheid niet kan verantwoorden, daar staat echter tegenover dat het verlenen van een vergunning kadert binnen een vergunningenbeleid, en dat beleidsmatige opties moeten kunnen genomen worden. Dit is ook vervat in het art. 4.3.1.§2.2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden)

e) Inzake de typologie van appartementsbouw dient gesteld te worden dat deze niet afleesbaar en herkenbaar is door het gebruik van een aangepaste architectuur. De appartementen worden volledig binnen het bouwprofiel van de gangbare gekoppelde woningen ondergebracht, zodat geenszins een stedelijke bouwvorm ontstaat. De deputatie is van oordeel dat onder deze vorm appartementen op deze plaats, in de kern, en in een omgeving waar wel al appartementsbouw voorkomt, gepast is, en aangepast aan de smallere straatjes waarop wordt aangesloten.

f) Inzake het mobiliteitsaspect dient gesteld te worden dat het verkeer uitgaande van 14 woningen volslagen verwaarloosbaar is, te meer het om sociale woningen gaat die gelegen zijn in een kern met een lokaal voorzieningenapparaat en dit op slechts ca. 1km van een treinstation. Volgens artikel 1, 12° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen dient het Departement Mobiliteit en Openbare Werken voor alle aanvragen waarbij een mobiliteitsstudie bij de aanvraag gevoegd moet worden om advies verzocht te worden. Een MOBBER is maar verplicht vanaf 250 woongelegenheden.

Voor de mobiliteitstoets worden indicatief de waarden gehanteerd die voorkomen in het Richtlijnenhandboek 'andere praktijken' van MOW. In dit handboek is de ondergrens op 100 woningen vastgelegd. De toetsing komt neer op een screening of alsnog een MOBER nodig is. Via een formulier kunnen dan diverse pistes volgen. Voor een project met 14 woningen is dus geenszins een dergelijke mobiliteitstoets vereist, noch de opmaak van een mobiliteitsstudie. Voor dergelijke projecten wordt aangenomen dat de impact per definitie gering is.

Inzake de verkeersveiligheid en de situatie van een smalle enkelrichtingsstraat dient gesteld te worden dat inderdaad mogelijk vertragingen kunnen optreden wanneer bv. de vuilniswagen dezelfde weg uit moet en de Dorpstraat op moet rijden. De Veldstraat is daarin een lokale bedieningsweg die geen enkele verbindende functie heeft, zodat het hier geenszins een prioriteit is om te allen tijde een vlotte doorstroming te bekomen. Dergelijke beperkte hinder voor wagens hoort thuis binnen kernweefsels. Momenteel maken al meer dan 30 huishoudens gebruik van deze weg ter ontsluiting van hun woning, een bijkomende 14 huishoudens zijn daarin perfect op te vangen zonder de draagkracht van deze weg en van de omgeving te overschrijden. Ook een verdere ontwikkeling van de aanpalende reststrook met mogelijk een zestal woningen blijft verwaarloosbaar.

g) De beroeper stelt verder dat de aanleg van de weg is ingegeven door de privé-belangen van bepaalde omwonenden. Voor de aanpalenden aan de Dorpstraat ontstaat inderdaad de mogelijkheid om de achtertuinen af te splitsen voor nieuwe bouwkavels. Dat dit zou gebeuren is echter in de eerste plaats een zaak van algemeen belang om de binnengebieden optimaal aan te wenden en komt in de eerste plaats de ordening van de plaats ten goede. Dat dit een meerwaarde kan meebrengen voor bepaalde eigenaars en een minwaarde voor anderen, valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

h) De beroeper maakt nog een opmerking inzake schending van privacy en inkijk, welke onvoldoende door ingroening kan vermeden worden, gezien de aanwezige gevelopeningen op de verdiepingen. Hier staat tegenover dat voor de woningen in het binnengebied overal een afstand van 10m tot de perceelsgrenzen en de omliggende tuinzones wordt gerespecteerd, wat gangbaar (ook zonder groenscherm) als afdoende wordt geacht om geen storende inzichten te creëren. De woning van de beroeper bevindt zich daarbij op meer dan 20m vanaf de perceelsrand. Aan de Veldstraat is er tegenover de woning met huisnr. 2 een bouwvrije strook van 3.30m, lichtjes verbreedend naar achteren, voorzien. Deze woning staat, voortgaande op het bijgeleverde inplantingsplan, zelf op ca. 4m ingeplant. Een bouwvrije strook van ruim 3m voor een gebouw met een heel gangbaar bouwprofiel van twee bouwlagen en een schilddak, met een kroonlijsthoogte van 6.25m is steeds voldoende. Tegenover de aanpalende woning met huisnr. 8 is er ook een afdoende afstand gehanteerd. De hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen/appartementsgebouwen met twee bouwlagen is niet overmatig en behoort tot de normaal te dragen hinder voor dit woonweefsel.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Visueel-vormelijk heeft het project een samenhang, waarbij de wijze waarop de straat is voorzien een open doorzicht naar de kerk geeft. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er voldoende rekening gehouden met de omgeving. Het pleintje met boom aan de pijpenkop, aansluitend op een voetpad naast de kerk, zal de woonkwaliteit binnen het project nog verhogen.

i) Inzake het bodemreliëf kan nog gesteld worden dat hierin weinig duidelijkheid wordt verschaft. Het terrein loopt lichtjes op van west naar oost (heel beperkt, ca. 1 m over 120m, maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2m over 30m). Op de plannen is het terrein bijna vlak voorgesteld, en

het is niet duidelijk hoe ter hoogte van de achtertuinen aan de noordzijde van het project het hoogteverschil zal worden opgevangen. Het kan zeker niet de bedoeling zijn dat er abrupte reliëfbreuken of taluds ontstaan. Dit werd ondervangen in de voorwaarde van het college van burgemeester om reliëfwijzigingen te beperken tot op 50cm van de perceelsgrenzen. De voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen kunnen integraal aan de vergunning verbonden worden.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
 - de ordening is zo opgevat dat de ontwikkeling van de aanliggende delen van het binnengebied niet in het gedrang wordt gebracht;*
 - bij de opvatting van de verkaveling is rekening gehouden met de aansluiting op de historische site van de kerk;*
 - de gevraagde woningdichtheid kan zich inpassen in deze kern en geeft antwoord op een belangrijke maatschappelijke behoefte aan sociale woningen; op slechts ca. 60m van de aanvraag werd al een appartementsgebouw gerealiseerd met een woningdichtheid die meer dan het dubbele bedraagt dan voorgesteld binnen het project;*
 - de gemengde typologie van één- en meergezinswoningen stemt overeen met de gemengde typologie van woningen in deze kern;*
 - alle woongelegenheden beschikken over voldoende woongenot;*
 - de gangbare regels inzake afstanden tot perceelsgrenzen en tussen de gebouwen werden gerespecteerd, zodat geen noemenswaardige impact op de privacy of de bezonning te verwachten is;*
 - de meergezinswoningen zijn ondergebracht binnen het bouwprofiel van eengezinswoningen, zodat het landelijke karakter van de plaats onderstreept wordt.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen.

De exceptie van de tussenkommende partij dient enkel onderzocht en beoordeeld te worden 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten onder de titel “het moeilijk te herstellen ernstig nadeel” uiteen:

“ ...

Het nadeel dat verzoekers ondervinden van het bouwproject is manifest moeilijk te herstellen en ernstig.

... ”

In casu is het duidelijk dat ook verzoekers, gelet op het geplande bouwproject, zulk moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden.

Over de ernst van het nadeel dat verzoekers zullen ondergaan kan geen enkele twijfel bestaan. Dienaangaande kan er verwezen worden naar de verschillende fotoreportages die verzoekers reeds neergelegd hebben in het dossier.

Op de eerste fotoreportage is de woning van verzoekers te zien. Deze woning bevindt zich op 10m van de straat. De voorgevel is 9m breed en de zijgevel 15m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,66m en de nok bevindt zich op een hoogte van 7,76m. Het bouwproject zou zich links van de woning van verzoekers komen te bevinden.

Op de tweede fotoreportage is het zicht vanaf de Dorpsstraat in de Veldstraat te zien (foto 1). Rechts, na de geparkeerde wagens, bevindt zich de woning van verzoekers. Vervolgens (foto 2) is het zicht vanuit de Veldstraat naar de Dorpsstraat te zien met aan de linkerkant (niet weergegeven op de foto) de woning van verzoekers. Vervolgens krijgt men een zicht (foto 3) op de inrit van huisnummer 2 (woning verzoekers) en de haag van het huis gelegen aan de Veldstraat nr. 3, aan de overkant. Tot slot zijn er ook nog foto's opgenomen van de huizen met respectievelijk nr. 8 en 10 gelegen in de Veldstraat.

Op de laatste fotoreportage is de bebouwing aan de overzijde van het bouwproject te zien (Veldstraat nr. 7). Verzoekers wensen op te merken dat er tussen woonhuis 3 en 7 nog een onbebouwd perceel ligt, schuin tegenover het thans vergunde bouwproject. Ook tussen huisnummer 7 en 15 ligt nog een onbebouwd perceel. Op de tweede foto is het huis op de Veldstraat nr. 3 te zien en de voorlaatste foto toont de stoep van huisnummer 3 tegenover de grond voor het bouwproject. De laatste foto toont het begin van de Veldstraat aan de overkant van het bouwproject.

Uit deze fotoreportage blijkt duidelijk dat er zich nergens in de onmiddellijke omgeving appartementsblokken of dergelijke meergezinswoningen bevinden. De onmiddellijke omgeving is zeer landelijk en bestaat over een zeer open bebouwing, die gekenmerkt wordt door kleinere eengezinswoningen en villa's.

Het bouwproject dat thans ondernomen wordt, is manifest in strijd met de goede ruimtelijke ordening in dit gebied.

De kroonlijst van de appartementsblokken bedraagt +- 6m en is dus dubbel zo hoog als de omringende bebouwing. De nokhoogte van de blokken, zijnde 10,05 meter, reikt ver boven de omringende bebouwing en de hoogte van deze blokken wordt ten opzichte van de omringende bebouwing nog verder benadrukt door het afhellend niveau van de Veldstraat.

Immers, door het hoogteverschil steken de appartementsblokken, met een nokhoogte van 10,05 m en een kroonlijsthoogte van 6,25m een drietal meter uit boven de bestaande aanwezige bebouwing.

Het staat dan ook vast dat dit bouwproject een verregaande en ingrijpende impact zal hebben op het hoger geïllustreerde landelijk karakter van de woonomgeving van verzoekers. Voor verzoekers impliceert dit bouwproject onder meer dat de bewoners van de hoogste appartementen kunnen inkijken in de woning en de tuin van verzoekers. Het staat dan ook vast dat verzoekers een ernstig nadeel lijden dat gelegen is in de aantasting van het landelijk karakter van hun directe woonomgeving alsook in het verlies van privacy zowel in hun woning als in hun tuin.

Dienaangaande kan opgemerkt worden dat een beperking van de privacy en de woonrust door de Raad van State principieel aanvaard wordt als ernstig nadeel:...

Er kan en dient te dezen rekening gehouden te worden met het feit dat verzoekers hun woning vlak naast het bouwproject ligt, zodat er wel degelijk sprake is van een ernstig nadeel. Hier dient bij vermeld te worden dat verzoekers beiden gepensioneerd zijn en zodoende vaak thuis zijn en vaak gebruik maken van hun prachtig aangelegde tuin. Verzoekers ontvangen vaak kennissen, vrienden en familie om zodoende wat tijd samen in de prachtig aangelegde tuin door te brengen. Daarenboven komen de kleinkinderen van verzoekers vaak op bezoek en spelen zij vaak in de tuin van verzoekers. Bovendien kan men uit de verschillende door verzoekers voorgelegde foto's afleiden dat de achtergevel van hun woning vele grote ramen bevat, zodat de bewoners van het te bouwen appartementencomplex rechtstreeks zicht krijgen in de woning van verzoekers.

Het spreekt dan ook voor zich dat de privacy en de rust van verzoekers door het bouwproject van de CV PROVIDENTIA ten zeerste wordt verstoord. Dit is, gelet op voornoemde rechtspraak van de Raad van State, wel degelijk een ernstig nadeel dat een schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen rechtvaardigt.

Ook wat betreft de mobiliteitsimpact, lijden verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

...

Door verzoekers wordt afdoende aangetoond dat het bouwproject van de CV PROVIDENTIA een verregaande en negatieve impact zal hebben op de plaatselijke mobiliteit. Inderdaad, het volledige bouwproject van de CV PROVIDENTIA en de nieuwe voorziene bouw kavels van de aanpalenden, hebben enkel ontsluiting op de Veldstraat. Dit is een straat met een juridische breedte van 3m30 ter hoogte van huisnummer 3, recht tegenover de ontsluiting van de nieuwe weg van de CV PROVIDENTIA, en een juridische breedte van 4 meter aan de Dorpstraat.

Momenteel is de Veldstraat een straat met éénrichtingsverkeer die niet voorzien is van voet- of fietspaden, hetgeen nu al gevaarlijke situaties oplevert voor deze zwakke weggebruikers. Hier dient tevens benadrukt te worden dat deze straat wel degelijk gebruikt wordt door talrijke wandelaars en wandelclubs, die langs hier toegang zoeken tot de achterliggende open velden. In het bouwproject is voorzien dat de Veldstraat zal heringericht worden om tweerichtingsverkeer toe te laten, van de Dorpstraat tot aan de ontsluiting van de CV PROVIDENTIA. Dit tweerichtingsverkeer is "nodig" voor de CV PROVIDENTIA, aangezien er geen enkele grotere vrachtwagen de bocht kan nemen van de Sint-Jansstraat en de Veldstraat in de huidige situatie.

Dit tweerichtingsverkeer brengt echter talloze problemen met zich mee. Deze problemen zijn de volgende:

- *Geen uitwijkmogelijkheden;*
- *Geringe breedte van de straat met in- en uitrit op de Dorpstraat, verbindingsweg tussen Wemmel en Zellik, waar er zeer druk verkeer is en zeker tijdens de spitsuren. Sluipweg wanneer het verkeer op de ring vastzit (dus bijna dagelijks). Er zijn ten andere al klachten geweest van omwonenden naar het Gemeentebestuur toe in verband met deze verkeersdrukte;*
- *In de bouwvoorschriften van het Gemeentebestuur aan de CV PROVIDENTE staat dat “overeenkomstig de politieordening goedgekeurd in de gemeenteraad dd. 23.05.2005 is voor al wie bouwt, de aanleg van een voetpad verplicht, onmiddellijk na het in gebruik nemen van de woning”. Dit houdt in dat de CV PROVIDENTIA een voetpad dient aan te leggen ter hoogte van haar gebouwen. Het voetpad ter hoogte van de Veldstraat nr. 2 (verzoekers) bestaat reeds. Het kan toch niet dat voetgangers de beschikking hebben over een voetpad tot aan nr. 2 en dan op een straat terechtkomen, met tweerichtingsverkeer (breedte tussen 3m30 en 4m) met het risico verpletterd te worden tegen één van de twee gevels aan het einde van de straat. De tuin van het woonhuis aan het einde van de straat heeft ook een gemetste muur, waarin een deur toegang geeft tot de straat. Deze muur begint onmiddellijk na huisnummer 2. Het woonhuis aan de overkant heeft een uitrit (erfdienstbaarheid) in de Veldstraat. De impact van het aanleggen van voetpaden en van het kruisen van voertuigen (men denke aan landbouwvoertuigen, vrachtwagens voor levering van mazout, vrachtwagens voor huisvuilophaling en eventueel brandweervoertuigen...) op de verkeerssituatie ter plaatse is ingrijpend.*

Het is dan ook duidelijk dat dit bouwproject een zeer verregaande en nefaste (ja zelfs onveilige) mobiliteitsimpact heeft. Het spreekt voor zich dat deze negatieve mobiliteitsimpact ook in aanmerking komt voor het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

...

Dat dit nadeel bovendien ook nog eens moeilijk te herstellen is, behoeft eigenlijk geen verder betoog.

Wanneer een bouwvergunning wordt toegekend, kan de houder ervan overgaan tot uitvoering van de bouwwerken, hetgeen per definitie, zelfs wanneer er in een later stadium een vernietigingsarrest zou komen voor te liggen, moeilijk te herstellen is. Ook de rechtspraak is het met deze visie eens:...

Tot slot wordt ook nog verwezen naar een arrest van de Raad van State, dat volgens verzoekers werd uitgesproken in het kader van een gelijkaardige zaak en dat de mening van verzoekers als zouden zij een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden, andermaal bevestigt:...

Uit hetgeen voorafgaat kan dan ook redelijkerwijze worden afgeleid dat verzoekers het vereiste ernstige en moeilijk te herstellen nadeel afdoende bewijzen.

...”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

1.

Voor vorderingen tot schorsing die zijn ingediend vanaf 01.01.2015 geldt artikel 40 van het decreet van 04.04.2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges. Met deze bepaling is een einde gekomen aan de

schorsingsvoorwaarde 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel'. Om een schorsing te bekomen moet men thans de hoogdringendheid van de vordering aantonen.

Met hun uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel gaan de verzoekende partijen voorbij aan de voorwaarde die is opgenomen in het voormelde artikel 40, namelijk de hoogdringendheid.

Bijgevolg moet de vordering tot schorsing worden verworpen.

2.

In ondergeschikte orde, indien de Raad voor Vergunningsbetwistingen zou aanvaarden dat het relaas van de verzoekende partijen over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden beschouwd als een uiteenzetting over de hoogdringendheid, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de vordering hoogdringend is.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot 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. 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, aldus de Raad voor Vergunningsbetwistingen. (RvVb nr. RvVb/S/1516/1125, 24 mei 2016).

De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partijen niet tegemoet komen aan de op hun rustende bewijslast. Zij verwijzen op algemene wijze naar fotoreportages 'die verzoekers reeds neergelegd hebben in het dossier', maar verduidelijken niet waar deze fotoreportages zich bevinden. Bovendien wordt met het verzoekschrift tot schorsing geen enkel relevant stuk neergelegd dat de hoogdringendheid van de vordering kan staven.

Bijgevolg moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen nalaten om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen.

De vordering tot schorsing moet ook om deze reden worden verworpen.

3.

In nog meer ondergeschikte orde verwijst de verwerende partij naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 21 mei 2013 (nr. S/2013/0132). Met dit arrest werd een vorige vordering tot schorsing van de verzoekende partij verworpen, onder meer op grond van de volgende overwegingen:...

De verwerende partij beschouwt deze weerlegging van de vordering tot schorsing als integraal hernomen in het kader van onderhavige nota.

Daarbij merkt de verwerende partij op dat de woning van de verzoekende partijen in woongebied is gelegen in het centrum van Relegem, en dat het zogenaamde landelijk karakter van de omgeving op geen enkele wijze wordt bewezen. Het loutere feit dat de achterliggende gronden, voorwerp van de aanvraag, op heden onbebouwd zijn gebleven schept geen rechten in hoofde

van de verzoekende partijen, te meer daar deze gronden eveneens bestemd zijn als woongebied volgens het gewestplan en er al sinds een tiental jaar plannen zijn voor een bouwproject.

Wat betreft het zogenaamde verlies aan privacy wordt in de bestreden beslissing op correcte wijze overwogen dat de hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen met twee bouwlagen niet overmatig is en behoort tot de normaal te dragen hinder voor het betrokken woonweefsel. In dat verband benadrukt de verwerende partij dat achter de woning van de verzoekende partijen reeds een ruime parking is gelegen die dienst doet voor een feestzaal. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State waarin sprake is van onder andere een grote loods en een appartementsgebouw met een hoogte van bijna 14m en een diepte van 17m. Deze rechtspraak is, in tegenstelling tot wat verzoekende partijen betogen, niet naar analogie toepasbaar op onderhavige zaak. In casu wordt op het perceel naast de woning van de verzoekende partijen meergezinswoning met vier appartementen ingeplant. De meergezinswoning heeft slechts een kroonlijsthoogte van 6,25m en een nokhoogte van ongeveer 10m (zie stuk 1.i, plan 7/7). De zogenaamde grote ramen bevinden zich aan de voor- en de achtergevel en dus niet in de kijkrichting van de woning van de verzoekende partijen. Op de plannen (plan 7/7) kan worden vastgesteld dat slechts een drietal kleine ramen op een hoogte van ongeveer 5m uitgeven op de woning van de verzoekende partijen. De raamopeningen in het hellend dak zijn kantelramen waarvan geen rechtstreekse inkijk uitgaat. Er hoeft dan ook niet te worden gevreesd voor overmatige privacyhinder.

Wat betreft het mobiliteitsaspect hebben de verzoekende partijen blijkbaar vooral oog voor de gewijzigde verkeerssituatie als gevolg van de beslissing van de gemeenteraad van 20.12.2011 waarbij de aanpassing aan de wegen, waaronder de mogelijkheid tot tweerichtingsverkeer in de Veldstraat, werd goedgekeurd. Aangezien deze beslissing niet werd aangevochten en het vermeende nadeel hoofdzakelijk hieruit voortvloeit moet de argumentatie van de verzoekende partijen op dit punt worden verworpen.

Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de argumentatie van de verzoekende partijen grotendeels betrekking heeft op (vermeende) algemene nadelen en het persoonlijk karakter van het nadeel niet wordt aangetoond. Het drukke verkeer in de Dorpstraat is volgens de verzoekende partijen een bestaande situatie zodat hiermee geen rekening kan worden gehouden. Wat de situatie zal zijn in de Veldstraat voorbij de woning van de verzoekende partijen (cfr. uitwijkmogelijkheden, gebrek aan voetpad,...) is op het eerste zicht weinig van belang gezien deze straat doorlopend is en uitgeeft op achterliggende agrarische gebieden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij vaak gebruik maken van dit gedeelte van Veldstraat.

in de rand: In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, worden volgens de aanvraag in de Veldstraat voetpaden aangelegd met grijze betonstraatstenen 220/110/80 mm, gefundeerd op 15cm schraal beton (stuk 1.c, bladzijde 3)

Voorts merkt de verwerende partij op dat het inplanten van 14 woongelegenheden niet een dermate verkeersstroom veroorzaakt dat zou moeten worden gevreesd voor ernstige mobiliteitsproblemen (cfr. zie de overwegingen in de bestreden beslissing).

...

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Reeds bij arrest van 21 mei 2013 werd een identiek geformuleerde vordering tot schorsing verworpen bij arrest nr. S/2013/0132 van uw Raad. Volgende overwegingen in dit arrest zijn nog steeds relevant:...

17.

Deze motieven gelden des te meer daar in de huidige procedure verzoekers geen stukken voorbrengen waaruit de hoogdringendheid blijkt. Als enig stuk brengen verzoekers een afschrift van de bestreden beslissing bij.

18.

Luidens art. 40 §1, zevende lid DBRC-decreet kan een nieuwe vordering tot schorsing slechts worden ingediend indien die steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid van deze vordering rechtvaardigen.

In het verzoekschrift wordt geen enkel nieuw element aangehaald.

19.

Hoewel ingevolge de invoering van DBRC-decreet sedert 01 januari 2015 het “MTHEN” als beoordelingscriterium werd gewijzigd in “hoogdringendheid”, dient dit getoetst te worden aan volgende criteria:

1) het niet kunnen wachten op het resultaat van de annulatieprocedure
(vb RvVb 04 augustus 2015 nr. S/2015/0098)

2) de niet-schorsing brengt ernstige nadelige gevolgen (vb RvVb 17 november 2015 nr. S/1516/0225) of welbepaalde schade van een zekere omvang of ernstige ongemakken of nadelen mee (vb RvVb 23 juni 2015 nr. S/2015/075).

Uit de rechtspraak van uw Raad in schorsingszaken ingeleid sedert 01 januari 2015 blijkt dat verzoekers concreet hun persoonlijk nadeel moeten aantonen.

Dit doen ze in casu geenszins.

20.

In hun uiteenzetting met betrekking tot de vermeende ernstige nadelen die verzoekers menen te ondervinden hanteren verzoekers een driedelige argumentatie.

In een eerste gedeelte verwijzen zij naar een aantal foto's waarin de bestaande toestand van de desbetreffende percelen nader wordt geïllustreerd. Een aantal foto's van een huidige toestand die in het kader van deze procedure zelfs niet worden bijgebracht, volstaan evenwel niet om aan te tonen dat verzoekers waarschijnlijk maken dat zij in de toekomst een ernstig nadeel zullen lijden. Dit kan gebeurlijk pas worden aangetoond wanneer verzoekers ook bepaalde objectieve en concrete gegevens bijbrengen die de ernst van een te verwachten nadeel kunnen aantonen of waarschijnlijk maken. Verzoekers brengen klaarblijkelijk geen enkel concreet element bij.

In het tweede deel van hun argumentatie zetten verzoekers uiteen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing een probleem inzake privacy zullen ondervinden. Enigszins vaag spreken verzoekers ook van “de aantasting van het landelijk karakter van hun directe woonomgeving alsook in het verlies van privacy in hun woning als in hun tuin”. Wat precies onder de bedoelde aantasting van het landelijk karakter moet worden begrepen, wordt niet verduidelijkt. Alleszins

moet worden opgemerkt dat wanneer men in het verleden een woning heeft gekocht die is gelegen naast onbebouwde gronden die een bestemming “woongebied” hebben, het niet ondenkbaar is dat die gronden ooit zullen bebouwd worden.

Ook wordt niet verduidelijkt wat verzoekers precies verstaan onder “hun directe woonomgeving”. Verzoekers spreken ook van een “verlies van privacy in hun woning”. Verzoekers laten evenwel na te speciëren in welke mate dat verlies zich manifesteert. Verzoekers creëren ten onrechte de indruk dat dat verlies een integraal verlies zou zijn, maar de facto is de woning van verzoekers ingeplant aan de rechterzijde van het projectgebied, waarbij de woning aan de zijde van het projectgebied op heden amper lichtinval of uitzicht/inkijkmogelijkheden heeft. Uit het concept van de woning blijkt dat de lichtinval en uitkijkmogelijkheden daarentegen zijn geconcentreerd aan de zijde van de woning die door de vergunning volstrekt niet wordt geaffecteerd. De aanwezigheid van zonnepanelen aan die zijde en de afwezigheid ervan aan de zijde van het projectgebied is in dat verband veelzeggend. Er is dus volstrekt geen sprake van een volledig verlies van privacy. Dat verzoekers aanhalen dat hun woning “vlak naast het bouwproject ligt” en dat daardoor “wel degelijk sprake is van een ernstig nadeel” kan dan ook ernstig worden bekritiseerd: de precieze ligging van twee percelen ten opzichte van elkaar kan bezwaarlijk als een determinerend element worden beschouwd om uit te maken of er al dan niet een probleem van inkijk is. Een dergelijk probleem veronderstelt immers dat men aantoonbaar dat de specifieke inrichting van beide percelen zou leiden tot mogelijkheden om visuele contacten te leggen vanaf het ene perceel tot op het andere perceel. Dat is hier volstrekt niet het geval (zoals zonet toegelicht) en minstens maken verzoekers dat onvoldoende waarschijnlijk. Verzoekers stellen ten slotte nog dat zij een gebrek aan privacy zullen lijden doordat zij veel tijd doorbrengen in hun tuin, waar zij ook frequent bezoekers en familieleden ontvangen. Het moet daarbij worden opgemerkt dat – voor zover dit al als een constituerend element van een ernstig nadeel zou kunnen worden beschouwd (quod non) – dit nadeel alleszins niet voortvloeit uit de bestreden beslissing zelf, maar wel uit de vrije keuze van verzoekers om in hun tuin bezoekers te ontvangen. Een vermeend nadeel dat door verzoekers zelf kan worden gecreëerd, kan allerminst worden weerhouden als een “ernstig nadeel” in de zin van de bovengeciteerde rechtspraak van Uw Raad.

In het derde deel van hun argumentatie zetten verzoekers uiteen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing een ernstig probleem inzake mobiliteitshinder zullen ondervinden. Nu verzoekers zonet te kennen hebben gegeven dat zij het merendeel van hun tijd binnenshuis en in hun tuin doorbrengen, kan het ernstig nadeel dat zij menen te ondervinden op gebied van elementen die zich op de weg aan de woning zouden manifesteren al ernstig gerelativeerd worden. Verzoekers vervolgen hun argumentatie door te stellen dat de Veldstraat (de weg die de ontsluiting tot het project zal moeten bewerkstellingen) op dit moment te smal is en nu al tot problemen leidt inzake verkeershinder. Verzoekers trachten de huidige problemen aan te grijpen om de indruk te wekken dat huidige aanvraag die problemen nog zal versterken. Echter, zoals verzoekers ook terecht aanhalen is “In het bouwproject is voorzien dat de Veldstraat zal heringericht worden om tweerichtingsverkeer toe te laten”. De verdere argumentatie van verzoekende partij is niet zozeer gericht op het ernstig nadelig karakter van het project doch wel op de opportuniteit van het al dan niet organiseren van tweerichtingsverkeer. De bestemming van een straat als toegangsweg voor tweerichtingsverkeer dan wel voor eenrichtingsverkeer hebben met de eigenheden van de stedenbouwkundige vergunning (d.i. met ruimtelijke elementen) niets te maken. Het is dan ook niet in te zien hoe zij als een ernstig nadeel zouden kunnen worden beschouwd.

21.

Uit het bovenstaande mag blijken dat er geen sprake is van ernstige nadelen die zouden kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing.

De vordering tot schorsing is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot 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.

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 verzoekende partijen voeren aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing hun een moeilijk te herstellen ernstig nadeel toebrengt, daarmee verwijzende naar de schorsingsvoorwaarde die volgens de vroegere regeling van toepassing was, maar inmiddels is vervangen door de vereiste van hoogdringendheid.

Artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet heeft de vereiste van “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” vervangen door de vereiste van “hoogdringendheid” (zie *Parl. St. VI. Parl.*, 2013-2014, stuk 2383/1, 43). Deze nieuwe schorsingsvoorwaarde moet worden toegepast op vorderingen tot schorsing ingediend vanaf 1 januari 2015.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen onder de titel “Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel” kan slechts in aanmerking worden genomen voor zover deze uiteenzetting overtuigt dat de vordering tot schorsing voldoet aan de voorwaarde van hoogdringendheid.

3.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanvraag betrekking heeft op de bouw van zes sociale woningen en acht sociale huurappartementen, onderverdeeld in twee appartementsgebouwen, in een binnengebied langs een nieuw aan te leggen weg. De twee appartementsgebouwen worden voorzien aan weerszijden van de nieuwe weg op het punt waar deze aansluit bij de bestaande Veldstraat. Uit het inplantingsplan blijkt dat het appartementsgebouw aan de rechterzijde wordt ingeplant op 3,3 meter van de perceelsgrens met de verzoekende partijen. Dit appartementsblok heeft volgens de plannen een kroonlijsthoogte van 6,25 meter en een nokhoogte van 10,05 meter.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat zij door het aangevraagde project zullen worden geconfronteerd met ernstige inkijk in hun tuin en woning, dat het project zal zorgen voor

verkeersoverlast en problemen met de verkeersveiligheid en dat het project een ingrijpende impact heeft op het landelijk karakter van hun woonomgeving.

De verzoekende partijen maken daarmee duidelijk welke nadelige gevolgen zij volgens hen zullen ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Het betoog bevat echter geen enkele argumentatie waaruit kan blijken dat de uitspraak in de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de aangevoerde nadelige gevolgen te voorkomen. Het enkele feit dat een verleende vergunning uitvoerbaar is, volstaat niet om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling wenselijk of noodzakelijk is.

Deze vaststelling volstaat om tot de conclusie te komen dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, 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 18 oktober 2016 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Katrien VISSERS

Nathalie DE CLERCQ