

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb-S-1819-0174
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0716-SA

Verzoekende partij	de heer August JENNEN vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64, bus 201
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE vertegenwoordigd door advocaat Nick SCHELLEMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2580 Putte, Waversesteenweg 81 2. de bvba HET SCHUURKEN vertegenwoordigd door advocaten Floris SEBREGHTS en Jean-Christophe BEYERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 juni 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van de eerste tussenkommende partij van 9 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepaste plannen en onder voorwaarde verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met veertien wooneenheden en ondergrondse garage op een perceel gelegen te 2580 Putte, Meester van der Borchtstraat 168, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummer 663 D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De eerste en tweede tussenkomende partij verzoeken elk met een aangetekende brief van 16 augustus 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 4 september 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 2 oktober 2018.

Advocaat Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Jean-Christophe BEYERS voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

De eerste tussenkomende partij verschijnt schriftelijk.

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

3.

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

III. FEITEN

Op 26 juni 2017 wordt een aanvraag geweigerd tot het verkavelen van hetzelfde perceel in vier kavels voor halfopen bebouwing na afbraak van de bestaande gebouwen.

De tweede tussenkomende partij dient op 2 juni 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente PUTTE een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van veertien appartementen met ondergrondse garage” op een perceel gelegen te 2580 Putte, Meester van der Borchtstraat 168.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Mechelen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 augustus 1976 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juli 2017 tot en met 5 augustus 2017, dient de verzoekende partij een van de 22 bezwaarschriften in.

De brandweerzone Rivierenland – Hulpverleningszone 2 (Mechelen) adviseert op 22 juli 2017 ongunstig gezien de ingediende plannen zodanig in strijd zijn met de brandveiligheidsmaatregelen dat de veiligheid van de gebruikers niet kan worden gewaarborgd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum ongunstig:

“ ...

Samenvattende conclusie:

Vanuit het openbaar onderzoek kan geconcludeerd worden dat er vanuit de dorpskern en de omgeving geen draagvlak is voor dit project door het grote aantal ondertekenaars uit de onmiddellijke omgeving, waarbij echter de argumentatie deels kan genuanceerd worden.

Samengevat dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de aanvraag de opportuniteitstoets niet doorstaat zoals hierboven gemotiveerd. Er wordt geen rekening gehouden met de schaal en de integratie in het bebouwde weefsel.

Er kan gesteld worden dat het voorzien van 2 afgescheiden volumes zich meer in de omgeving zal integreren aangezien dit meer overeenstemt met de schaal en het ritme van de omgeving.

Een nieuwe aanvraag kan in aanmerking komen voor vergunning onder volgende voorwaarden:

-Een strikt en duidelijk groenplan/beplantingsplan ter integratie naar de omgeving toe;

-De meergezinswoningen in 2 afgescheiden volumes organiseren met minimaal 6 m ertussen;

-Herwerking ifv brandveiligheid, rekening houdend met de vermelde bemerkingen uit het bijgevoegd brandweerverslag

...”

De eerste tussenkommende partij verleent op 9 oktober 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tweede tussenkommende partij. Ze beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich niet aan bij het bovenvermelde verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar Het college beslist de vergunning af te leveren onder voorwaarden hierna vermeld: (...)

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 23 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De eerste tussenkommende partij bevestigt naar aanleiding van het ingediende beroep op 15 januari 2018 haar standpunt in eerste aanleg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

7. LEGALITEIT: niet OK

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

- Het niveauverschillen tussen binnen en buiten bedraagt 3cm.
- art. 18 (...)

Het max. niveauverschil dat zonder helling mag worden voorzien bedraagt 2cm. Het toegangspad tot de inkomhallen dient in helling te worden aangelegd om het niveauverschil tussen binnen en buiten tot 2cm te beperken. Dit zou als voorwaarde kunnen worden opgelegd in een eventuele vergunning.

- Er is geen vrije en vlakke ruimte voorzien achter de inkomdeur van beide inkomhallen.
- art. 19 (...)
art. 24 (...)

Voor en achter elke deur dient een vrije en vlakke draairuimte van 150cm te worden voorzien. Dit is niet het geval langs de binnenzijde van de inkomdeur van beide inkomhallen. Doordat er tevens een helling wordt voorzien in de inkomhal, bemoeilijkt het niet voorzien van een vrije en vlakke draairuimte van 150cm de toegang tot de appartementen voor mensen in een rolstoel. Dit is niet aanvaardbaar.

...

De brandweer bracht een ongunstig advies uit.

Uit dit advies blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen.

De aanvrager heeft aangepaste plannen bijgebracht, waarop aanpassingen werden gedaan i.f.v. het remediëren van de opmerkingen in het ongunstig advies: (...)

Met deze aanpassingen wordt er tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het ongunstige advies van de brandweer maar tot op heden is er echter geen (voorwaardelijk) gunstig advies van de brandweer voor handen.

8. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

(...)

Een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en de eerste verdieping is aanvaardbaar en voorkomend in de omgeving, maar de gevelbreedte van 38,18m niet.

Het voorzien van 3 bouwlagen onder een plat dak komt in de nabije omgeving niet voor (enkel gedeeltelijk 2 bouwlagen onder een plat dak bij de rechter aanpalende woning). Er dient wel te worden opgemerkt dat doordat de tweede verdieping achteruitspringend wordt voorzien en binnen de 45°-lijn, het bouwvolume binnen het gangbare profiel van 2 bouwlagen onder een zadeldak blijft. Hierdoor kan het voorzien van 3 bouwlagen onder een plat dak worden aanvaard.

De bouwbreedte van 38,18m is daarentegen niet aanvaardbaar. Dergelijke voorgevelbreedtes zijn niet voorkomend in de nabije omgeving. Aanvrager stelt dat het gebouw werd opgevat als 2 volumes dewelke 2m achteruitspringend van elkaar worden voorzien en dat er doormiddel van witgrijs en zwart-bruin gevelstenen de massiviteit van de gevel wordt doorbroken.

(...)

Uit bovenstaande foto blijkt echter dat het een groot massief geheel blijft. Om in het straatbeeld te integreren qua schaal en ritme, zouden 2 vrijstaande volumes met meergezinswoningen een betere optie zijn. Op deze manier blijft er ook meer zicht op het achterliggende agrarische gebied behouden.

De aanvraag kan zich visueel-vormelijk niet inpassen in de omgeving.

Meer naar de kern van Grasheide komen inderdaad meergezinswoningen voor in de straat. Echter wordt dit gedeelte van de straat gekenmerkt door gesloten bebouwing waardoor de meergezinswoningen geen schaalbreuk veroorzaken met de onmiddellijke omgeving, zoals wel gebeurd in voorliggende aanvraag. De onmiddellijke omgeving van voorliggende aanvraag kenmerkt zich met voornamelijk open en halfopen bebouwing. Een voorgevelbreedte van 38,13m is vreemd aan de directe omgeving, waardoor het geheel zich niet vormelijk kan inpassen.

Er wordt voorzien in een moderne bouwstijl.

Beroepers halen aan dat de voorziene architectuur zich niet inpast in het straatbeeld aangezien deze een landelijk karakter heeft. Er dient te worden opgemerkt dat de nabije omgeving geen beschermd dorpsgezicht betreft en is niet heterogeen te noemen. Verschillende bouwstijlen zijn aanwezig, waarbij het rechter aanpalende pand duidelijk opvalt. Ook hier kan worden gesproken van moderne architectuur (zie onderstaande foto), waardoor voorliggende aanvraag qua bouwstijl niet volkomen vreemd is aan de omgeving.

(...)

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetische materialen, die eigen zijn aan de omgeving.

Qua materiaalgebruik wordt er voorzien in een wit-grijs genuanceerd en zwart-bruin genuanceerde gevelsteen en zwart aluminium buitenschrijnwerk. Deze kleurnuances zijn eigen aan de woonomgeving.

De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.

(...)

De hinderaspecten zijn niet van dusdanige mate dat de woonkwaliteit van de aanpalende in het gedrang komt.

Er wordt voldoende afstand gehouden van de perceelsgrenzen, namelijk min. 3m. Langs de rechter perceelsgrens wordt er zelfs 6,24m afstand gehouden van de perceelsgrens.

Dit geldt eveneens voor de terrassen, waarmee ze in overeenstemming zijn met het Burgerlijk Wetboek lichten en zichten.

9. VOORSTEL TOT BESLISSING

(...)

In ondergeschikte orde:

Indien de deputatie van mening is dat er een (voorwaardelijke) vergunning kan worden verleend, dient er een gunstig advies van de brandweer te worden bekomen en dient er een gratis grondafstand te worden gedaan aan de gemeente Putte, zoals voorzien op de plannen.

...”

Op 30 januari 2018 vindt de hoorzitting plaats.

De brandweerzone Rivierenland – Hulpverleningszone 2 (Mechelen) adviseert op 23 februari 2018 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Gunstig advies, mits bemerkingen

De ingediende plannen voldoen niet aan alle brandveiligheidsmaatregelen.

De brandweer verleent een gunstig advies mits rekening wordt gehouden met de bemerkingen uit dit verslag en de nodige aanpassingen hieromtrent worden gedaan.

Bij eventuele wijzigingen die invloed kunnen hebben op de brandveiligheid dient de brandweerdienst telkens opnieuw te worden geraadpleegd.

...”

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 1 maart 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

In het initieel verslag van de PSA werd gesteld dat:

- *de aanvraag niet cfr. de verordening Toegankelijkheid is:*
 - *art. 18: niveauverschil tussen binnen en buiten bedraagt 3cm*
 - *art. 19 + 24: geen vrije en vlakke draairuimte achter de inkomdeuren inkomhallen + voor de helling inkomhallen*
- *er een ongunstig advies van de brandweer voorligt*
- *dat de gevelbreedte van 38,18m niet aanvaardbaar is:*
 - *veroorzaakt een schaalbreuk met de omgeving*
 - *een groot massief geheel. Twee vrijstaande volumes zijn beter inpasbaar plus op deze manier blijft het zicht op het achterliggend agrarisch gebied behouden*
- *er voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein worden voorzien:*
 - *de vier parkeerplaatsen in de voortuin zijn niet aanvaardbaar*

De brandweer heeft op 23 februari 2018 een nieuw advies uitgebracht.

Het advies is voorwaardelijk gunstig. Het strikt naleven van dit advies kan als voorwaarde worden opgelegd in een eventuele vergunning.

De aangepaste plannen komen tegemoet aan de opmerkingen m.b.t. de verordening Toegankelijkheid.

Het niveauverschil tussen binnen en buiten, aan de inkomdeuren van de inkomhallen, wordt beperkt tot 2cm en daarnaast wordt er voor en achter de inkomdeuren van de inkomhallen en voor de helling in de inkomhal een vlakke en vrije draairuimte van 1,5m voorzien. De aanvraag is bijgevolg in overeenstemming gebracht met de verordening Toegankelijkheid.

Er worden geen aanpassingen voorzien aan de vormgeving van het gebouw.

Zoals reeds gesteld in het initieel verslag van de PSA is een bouwdiepte van 15m op het gelijkvloers en de eerste verdieping aanvaardbaar en voorkomend in de omgeving, maar een gevelbreedte van 38,18m niet.

Dergelijke voorgevelbreedtes zijn niet voorkomend in de nabije omgeving. Ondanks dat het gebouw werd opgevat als 2 volumes dewelke 2m achteruitspringend van elkaar worden voorzien en door het gebruik van wit-grijze en zwart-bruine gevelstenen, blijft het een groot massief geheel. Om in het straatbeeld te integreren qua schaal en ritme, zouden 2 vrijstaande volumes met meergezinswoningen een betere optie zijn. Op deze manier blijft er ook meer zicht op het achterliggende agrarische gebied behouden.

Voorgesteld wordt om het initieel standpunt van de PSA m.b.t. de goede ruimtelijke ordening te behouden en de vergunning te weigeren.

...

Op 8 maart 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de in beroep bijgebrachte plannen en onder voorwaarde. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. ARGUMENTATIE BEROEPPER

August Jennen:

- vanuit mijn woning en vanop mijn terras heb ik een mooi uitzicht richting het dorp. Een van de beeldbepalende elementen was daarbij de mooie oude herberg met veel grond daarrond. Het maakte de omgeving waarin wij wonen, tot wat ze is.*
- een appartementsblok gaat heel sterk in contrast zijn met het eigen karakter van onze omgeving. Dit gaat het aangenaam woon-gevoel sterk aantasten.*

...

7. ADVIEZEN

...

Hulpverleningszone Rivierenland heeft over de aanvraag ongunstig advies uitgebracht op 22 juli 2017. Dit advies luidt samengevat als volgt: (...)

Hulpverleningszone Rivierenland heeft in beroep over de aanvraag een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht op 23 februari 2018. Dit advies luidt samengevat als volgt: (...)

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan worden gebracht met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

(...)

Het eigendom is getroffen door het rooilijnplan Gemeenten Putte en Schriek lijnrichtingsplan KB 28.11.1955. De aanvraag is in overeenstemming met dit plan.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

De tijdens de beroepsprocedure bijgebrachte plannen komen tegemoet aan de opmerkingen m.b.t. de verordening Toegankelijkheid.

Het niveauverschil tussen binnen en buiten, aan de inkomdeuren van de inkomhallen, wordt beperkt tot 2cm en daarnaast wordt er voor en achter de inkomdeuren van de inkomhallen en voor de helling in de inkomhal een vlakke en vrije draairuimte van 1,5m voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater. De aanvraag doorstaat de watertoets.

(...)

De aanvraag is niet in overeenstemming met de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.

(...)

De brandweer bracht op 23 februari 2018 een nieuw advies uit.

Uit vorige advies van de brandweer d.d. 22 juli 2017 bleek dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wetgeving voor de brandveiligheid van gebouwen.

De aanvrager heeft aangepaste plannen bijgebracht, waarop aanpassingen werden gedaan i.f.v. het remediëren van de opmerkingen in het ongunstig advies:

- *per traphal wordt een opstelplaats voor de brandweer voorzien in de voortuinstrook. Deze opstelplaatsen worden voorzien in grasdallen.*
- *de keldertrappen worden brandwerend afgesloten op het gelijkvloers. De keldertrappen lopen rechtstreeks naar buiten met een afzonderlijke vluchtdeur en niet meer via de traphal van de bovenliggende verdiepingen zoals initieel het geval was.*
- *de optreden van de keldertrap voldoen aan de vooropgestelde afmetingen (24cm).*
- *er worden 5 extra brandblussers opgehangen in de ondergrondse parking (in totaal 7 aanwezig) en nabij de twee uitgangen worden 2 muurhaspels voorzien.*
- *op de gelijkvloerse verdieping worden de muurhaspels verplaatst zodat alle appartementen bereikbaar zijn en op de eerste verdieping wordt er een muurhaspel voorzien per traphal.*

Met deze aanpassingen wordt er tegemoet gekomen aan de opmerkingen van het ongunstige advies van de brandweer. Op 23 februari 2018 heeft de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies verleend. Dit advies dient strikt te worden nageleefd.

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Meester van der Borghstraat. De straat wordt in dit gedeelte voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen in open, halfopen en gesloten bebouwing. De panden bestaan uit 1 tot 2 bouwlagen onder verschillende dakvormen. Meer richting de kern van Grasheide zijn meergezinswoningen voorkomend, waarvan een enkele bestaat uit 3 bouwlagen onder een plat dak.

Het rechter aanpalend pand betreft een eengezinswoning in vrijstaande bebouwing. Het pand bestaat uit 2 bouwlagen onder een plat- en zadeldak. Het linker aanpalend perceel is momenteel onbebouwd maar zal in de toekomst worden voorzien van een eengezinswoning in halfopen bebouwing (andere vergunningsaanvraag door vergunningsaanvrager).

Toelichting:

Principieel is een meergezinswoning functioneel inpasbaar, gelet op de ligging in het woongebied.

Daarnaast komen er in de straat meerdere meergezinswoningen voor, zij hoewel meer richting de dorpskern van Grasheide. Het perceel is gelegen nabij de dorpskern, enige verdichting is hier gewenst.

Doordat het gebouw gedeeltelijk achteruitspringend wordt voorzien, wordt de gevel onderbroken.

Het voorzien van 3 bouwlagen onder een plat dak komt in de nabije omgeving niet voor (enkel gedeeltelijk 2 bouwlagen onder een plat dak bij de rechter aanpalende woning). Er dient wel te worden opgemerkt dat doordat de tweede verdieping achteruitspringend wordt voorzien en binnen de 45°-lijn, het bouwvolume binnen het gangbare profiel van 2 bouwlagen onder een zadeldak blijft. Hierdoor kan het voorzien van 3 bouwlagen onder een plat dak worden aanvaard.

Een gevelbreedte van 38,18m komt echter niet voor in één gebouw in de onmiddellijke omgeving, maar wel bij de combinatie van de panden nr. 109, 111 en 113 (3 woningen

in gesloten bebouwing). Doordat het gebouw werd opgevat als 2 volumes dewelke 2m achteruitspringend van elkaar worden voorzien en dit gegeven ook extra wordt benadrukt door het materiaalgebruik, zijnde wit-grijs en zwart-bruine gevelstenen, wordt de massiviteit van de gevel doorbroken en kan het voorzien van een gevelbreedte van 38,18m worden aanvaard.

Er wordt voorzien in een moderne bouwstijl.

Beroepers halen aan dat de voorziene architectuur zich niet inpast in het straatbeeld aangezien deze een landelijk karakter heeft. Er dient te worden opgemerkt dat de nabije omgeving geen beschermd dorpsgezicht betreft en is niet heterogeen te noemen. Verschillende bouwstijlen zijn aanwezig, waarbij het rechter aanpalende pand duidelijk opvalt. Ook hier kan worden gesproken van moderne architectuur (zie onderstaande foto), waardoor voorliggende aanvraag qua bouwstijl niet volkomen vreemd is aan de omgeving.

(...)

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetische materialen, die eigen zijn aan de omgeving.

Qua materiaalgebruik wordt er voorzien in een wit-grijs genuanceerd en zwart-bruin genuanceerde gevelsteen en zwart aluminium bultenschrijnwerk. Deze kleurnuances zijn eigen aan de woonomgeving.

De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.

In de gemeente Putte is het gangbaar binnen het vergunningenbeleid om te voorzien in 1 parkeerplaats per woongelegenheid. Voorliggende aanvraag voorziet in 20 parkeerplaatsen (waarvan twee aangepaste) en 31 fietsstalplaatsen. De aanvraag voorziet in ruim voldoende opvang van de parkeerbehoefte op het eigen terrein.

Er worden echter 4 parkeerplaatsen voorzien in de voortuinstrook. Dit is niet bevorderlijk voor de verkeersveiligheid op de T-splitsing en daarnaast komt dit het groene karakter van de voortuinstrook niet ten goede. Deze parkeerplaatsen mogen niet uitgevoerd worden. De aanvrager heeft in beroep aangepaste plannen bijgebracht waarop deze parkeerplaatsen niet meer worden voorzien.. Er zullen enkel twee opstelplaatsen worden voorzien voor de brandweer, deze zullen in grasdallen voorzien worden.

Er dient wel te worden opgemerkt dat er vragen gesteld kunnen worden bij het bereikbaar zijn van de ondergrondse parkeergarage voor fietsers, gelet op de helling met een hellingspercentage van 24%. De ondergrondse parking is echter ook toegankelijk via een lift, dewelke groot genoeg is voor een fiets waardoor de ondergrondse parking altijd toegankelijk is voor fietsers. Voorliggende aanvraag voorziet daarnaast ook nog in fietsenstalling voor 10 fietsen in de voortuinstrook t.h.v. de inkompartijen.

Daarnaast bevindt zich op 185m een bushalte van de lijnen 520 en 529, die van Tremelo via Putte naar Mechelen rijdt.
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dergelijk onderzoek is slechts nodig wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij wijst erop dat er binnen de onmiddellijke omgeving nergens een meergezinswoning, noch een woning met dergelijke schaal voorkomt, meer bepaald met een bouwdiepte van 15 meter, een gevelbreedte van 38,18 meter en drie bouwlagen onder een plat dak.

Ze voert aan dat de meergezinswoning met dergelijke schaal zal zorgen voor een ernstige verstoring van haar woon- en leefklimaat, alsook van het straatbeeld en het rustig woongenot. Ze is van oordeel dat dergelijke hinder niet inherent aan de omgeving kan beschouwd worden gelet op het eerder landelijk karakter van deze omgeving.

Daarnaast werpt de verzoekende partij op dat de bouw van de meergezinswoning aanleiding geeft tot de verharding van een grote oppervlakte die ook onderkelderde wordt, waardoor de waterhuishouding zal verstoord worden.

Volgens de verzoekende partij kan de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht worden, aangezien de aangevoerde hinder zich zal voordoen van zodra aanvang wordt genomen met de uitvoering van de bestreden beslissing, meer bepaald bij de realisatie van de ruwbouwwerken. Ze voert aan dat ze zelfs al bij de bouw van nog maar één bouwlaag zal geconfronteerd worden met de oninpasbare gevelbreedte van 38,18 m. Onder verwijzing naar

een arrest van de Raad stelt ze dat de ruwbouwwerken al klaar zullen zijn vooraleer de vernietigingsprocedure zal doorlopen zijn.

Ook wat de waterhuishouding betreft zou de impact hierop volgens de verzoekende partij reeds ontstaan bij het uitgraven en betonnen van de kelder.

De verzoekende partij wijst er nog op, eveneens onder verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat het loutere feit dat de tweede tussenkomende partij nog geen aanvang heeft genomen met de uitvoering van de bestreden beslissing, niet volstaat om de schorsingsvordering af te wijzen. Er mag van haar immers op dit punt geen onredelijke bewijslast verwacht worden. Daarnaast zou het onredelijk zijn dat ze de aanvang van de werken zou afwachten aangezien op dat ogenblik zelfs een gewone schorsing te laat zou kunnen komen.

2.

De eerste tussenkomende partij stelt vast dat de verzoekende partij in haar betoog over de hoogdringendheid haar uiteenzetting over het belang bij de vordering herneemt. Ze stelt dat de vereiste hinder en nadelen ter staving van de hoogdringendheid evenwel niet gelijkgesteld kan worden met de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder die het belang bij een vordering moeten aantonen.

Daarnaast meent ze dat de verzoekende partij niet aantoont dat het evenwicht tussen de normaal te verwachten hinder in woongebied en de hinder die ze vreest als gevolg van de bestreden beslissing abnormaal verstoord zal zijn. Ook is ze van mening dat de eventuele snelle aanvang van de werken op zich geen schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan verantwoorden, noch het loutere feit dat de vergunning uitvoerbaar is geworden en dat de tweede tussenkomende partij kan starten met de werken.

De eerste tussenkomende partij stelt nog dat het arrest van de Raad waar de verzoekende partij naar verwijst niet dienstig is aangezien er ter zake geen sprake is van een vermindering van (zon)licht noch van een gevoel van ingeslotenheid.

Ze besluit dat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen inzake de verstoring van het leef- en woonklimaat, van het rustig woongenot en inzake wateroverlast, niet concreet worden aangetoond.

3.

De tweede tussenkomende partij wijst, onder verwijzing naar de rechtspraak van de Raad, erop dat de loutere uitvoerbaarheid van de verleende vergunning niet volstaat om aan te nemen dat een hoogdringende behandeling noodzakelijk is.

Verder meent ze dat de verzoekende partij de mogelijke nadelige gevolgen beperkt tot vaagheden en ze niet afdoende concretiseert, aangezien ze louter spreekt van *“een ernstige verstoring van het woon- en leefklimaat”*. Ze benadrukt eveneens dat het perceel van de verzoekende partij en het aanvraagperceel volgens het gewestplan een woonbestemming heeft, waarbij een grotere tolerantie mag verwacht worden alvorens er sprake kan zijn van een radicale ingreep in de leefomgeving en het woongenot. De bewoners van dergelijk gebied hebben evenmin een exclusief recht hebben op een uitgestrekt uitzicht en een groene omgeving. De tweede tussenkomende partij oordeelt dat de verzoekende partij dan ook des te

concreter aannemelijk had moeten maken welke nadelige gevolgen ze zal ondervinden door de uitvoering van de bestreden beslissing.

Waar de verzoekende partij wijst op het eerder landelijk karakter waarin de meergezinswoning wordt voorzien, meent de tweede tussenkomende partij dat dit niet met concrete gegevens aannemelijk wordt gemaakt. Bovendien zijn volgens haar appartementsgebouwen niet vreemd in de omgeving, en komen gebouwen met eenzelfde bouwhoogte ook in het straatbeeld voor.

Tot slot stelt de tweede tussenkomende partij dat het risico op wateroverlast evenmin met concrete gegevens aannemelijk wordt gemaakt. Ze merkt nog op dat uit de bestreden beslissing blijkt dat mogelijke schadelijke effecten voor het water ondervangen worden, aangezien voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende het hemelwater.

Beoordeling door de Raad

1.

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

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met veertien wooneenheden, een ondergrondse parking en een fietsenstalling in de Meester van der Borghstraat 168. Het aanvraagperceel is momenteel braakliggend na sloop van de bestaande bebouwing. De beoogde constructie bestaat uit drie bouwlagen onder een plat dak, heeft een breedte van 38,18 m en een totale bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers en de eerste verdieping, en 9,25 meter op de tweede verdieping. De eerste verdieping bestaat uit twee delen van elk 15 meter diep die van elkaar 2 m achteruit springen. Op de tweede verdieping springen de twee delen respectievelijk 2,75 m en 3 m achteruit. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,4 meter en de nokhoogte 9,49 meter. Het gebouw wordt op 8 meter van de rooilijn ingeplant.

De verzoekende partij woont in de Meester van der Borghstraat 117A, aan de overzijde van de straat, met een schuin zicht op het aanvraagperceel.

In haar betoog benadrukt de verzoekende partij dat een meergezinswoning met drie bouwlagen, een bouwdiepte van 15 meter en een massieve voorgevel, nergens in de onmiddellijke omgeving voorkomt. Deze schaal van bebouwing in een eerder landelijke omgeving zou tot een ernstige verstoring van haar woon- en leefklimaat leiden en het straatbeeld en rustig woongenot verstoren. De verzoekende partij wijst daarnaast op een verstoring van de waterhuishouding door de grote hoeveelheid oppervlakte die verhard en tevens onderkelderd wordt.

3.

Een zaak is alleen maar 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen "onherroepelijk schadelijk" zouden zijn, zoals de eerste tussenkomenende partij voorhoudt.

De verzoekende partij moet wel, concreet en met voldoende aannemelijk en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen te voorkomen. Ze dient aan te tonen dat, mocht ze moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, ze geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met aanzienlijke ongemakken of nadelen.

4.

4.1

Zowel de woning van de verzoekende partij als het aangevraagde project zijn gelegen in woongebied. In dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie eigen aan het gebied verwacht worden. Er zal dan ook pas sprake zijn van een zwaarwichtig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongelegenheden binnen de bestaande omgeving en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofd van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

4.2

Hoewel de voorziene meergezinswoning in de nabijheid van de woning van de verzoekende partij wordt gebouwd, moet vastgesteld worden dat deze in haar uiteenzetting over de hoogdringendheid zeer beknopt en vaag blijft. Ze verwijst voornamelijk naar de grote schaal van het gebouw en somt vervolgens enkele nadelen op die hieruit zouden voortvloeien.

Waar ze een verstoring van haar woon- en leefklimaat, het straatbeeld en rustig woongenot aanvoert, moet vastgesteld worden dat de meergezinswoning inderdaad een aparte constructie in de nabije omgeving vormt gelet op de drie bouwlagen onder plat dak en de ruime gevelbreedte. Of de schaal van dit gebouw op zich noodzakelijk de door de verzoekende partij geformuleerde verstoring van haar woon- en leefklimaat en rustig woongenot tot gevolg zal hebben, is echter veel minder evident dan de verzoekende partij wil doen uitschijnen. Minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij dit niet of onvoldoende aantoont.

De Raad meent daarnaast in alle redelijkheid als uitgangspunt te kunnen hanteren dat de bewoners en de gebruikers van het nieuwe project, net zoals de verzoekende partij, evenzeer een normaal en rustig woongenot zullen nastreven, zodat niet per definitie kan worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een hinder zal veroorzaken die het normale en aanvaarbare niveau zal overstijgen. Dit alles geldt des te meer, aangezien het perceel met woning van de verzoekende partij niet rechtstreeks paalt aan het aanvraagperceel maar aan de andere zijde van de straat gelegen is en er nog een ander perceel tussen ligt zodat er slechts een schuin zicht zal zijn. Op geen enkele wijze maakt de verzoekende partij haar huidig uitzicht concreet, noch toont ze aan op welke wijze dit uitzicht door het beoogde project zal gewijzigd worden.

Er moet dan ook vastgesteld worden dat de verzoekende partij met haar beperkt betoog inzake de verstoring van haar woon- en leefklimaat en rustig woongenot, een al te eenzijdig en ongenueanceerd besluit trekt uit de nabijheid van haar woning en het gegeven van de oprichting van een meergezinswoning met een bepaalde schaal, omvang en moderne architectuur. Het loutere feit dat de aangevraagde meergezinswoning en de woning van de verzoekende partij beide gelegen zijn in een omgeving die nog eerder landelijk lijkt te zijn verantwoordt op zich niet een hoogdringende behandeling van de zaak.

4.3

Daarnaast meent de verzoekende partij dat de waterhuishouding zal worden verstoord gelet op de aanzienlijke bouwdiepte en breedte van de meergezinswoning, en de grote verharde oppervlakte en onderkeldering die dit met zich meebrengt. Het louter vooropstellen van een mogelijke wateroverlast omwille van omvangrijke verharding, kan echter niet volstaan ter ondersteuning van de gevorderde schorsing. De verzoekende partij laat niet alleen na precieze gegevens aan te reiken waaruit zou blijken dat haar woning met wateroverlast zou getroffen worden, minstens dat de waterhuishouding zou verstoord worden bij de bouw van de meergezinswoning, bovendien blijkt dat noch het aanvraagperceel nog het perceel van de verzoekende partij gelegen zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied liggen. Uit de loutere omstandigheid dat in de onmiddellijke nabijheid van het aanvraagperceel effectief overstromingsgevoelige gebieden liggen, zoals ze bij de uiteenzetting van haar belang aanhaalt, kan evenmin worden aangenomen dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tot wateroverlast zal leiden. De verzoekende partij geeft bovendien niet aan of ze zelf reeds met wateroverlast te kampen heeft gehad waardoor enige vrees aannemelijk zou kunnen gemaakt worden. In zover de verzoekende partij met dit feitelijk gegeven zou verwijzen naar derde middel inzake de watertoets, dient de Raad vast te stellen dat een beweerde onwettigheid op zich de hoogdringendheid niet kan verantwoorden.

4.4

Tot moet vastgesteld worden dat het loutere feit dat een stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar is geworden en de vergunninghouder de werken kan aanvatten, op zich niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen.

De verzoekende partij voert aan dat de aangevoerde nadelen zich reeds van bij de aanvang van de ruwbouwwerken zou voordoen. Ze verwijst hierbij naar een arrest van de Raad waarbij geoordeeld werd dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen gezien de verstoring van het woonklimaat door vermindering van (zon)licht en het gevoel van ingeslotenheid reeds ontstaat zodra de ruwbouwwerken zijn gefinaliseerd.

De doelmatigheid van een vernietigingsprocedure hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. Ook al heeft de verzoekende partij noch het een, noch het ander in de hand en kan en mag van haar geen onredelijke bewijslast worden gevraagd, toch rust op haar evenwel de bewijslast dat ze concreet de nadelen aanduidt die uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden voortvloeien. Hierboven werd reeds vastgesteld dat ze daar niet in slaagt, minstens deze nadelen niet aannemelijk heeft gemaakt.

In het door de verzoekende partij geciteerde arrest waren de feitelijke omstandigheden bovendien anders en diende de Raad vast te stellen dat de verzoekende partij daar wel concreet de voor haar nadelige gevolgen aantoonde. De verzoekende partij in die procedure woonde ook aanpalend aan het aanvraagperceel.

Het betoog van de verzoekende partij inzake de onmiddellijke realisatie van de nadelen bij aanvang van de werken, is dan ook, bij gebrek aan concreet aangetoonde of aannemelijk gemaakte nadelige gevolgen, niet dienstig.

4.5

Uit voorgaande vaststellingen volgt dat de verzoekende partij niet aantoont dat de zaak in die mate hoogdringend is dat de behandeling ervan in de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende 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 16 oktober 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS