

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 18 juli 2017 met nummer RvVb/S/1617/1053
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0483/SA

Verzoekende partij	de heer Filip AUDENAERT vertegenwoordigd door advocaat Pieter VAN ASSCHE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Frederik POLFLIET 2. mevrouw Elke TILBORG vertegenwoordigd door advocaat Eva DE WITTE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 januari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad SINT-NIKLAAS van 26 september 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Sparrenhofstraat zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nummer 281S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 22 mei 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 juni 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 juli 2017.

Advocaat Veerle TOLLENAERE voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Peter DE SMEDT voert het woord voor de tussenkomende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De tussenkomende partijen dienen op 27 mei 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 9100 Sint-Niklaas, Sparrenhofstraat zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'St. Niklaas-Lokeren', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 november 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 20 juli 2016 tot en met 18 augustus 2016 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 september 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Niklaas verleent op 26 september 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 28 oktober 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 9 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2016 beslist de verwerende partij op 26 januari 2017 om het beroep ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich binnen het grondgebied van de stad Sint-Niklaas, binnen een woonomgeving met een verscheidenheid aan bebouwing. Het perceel van de aanvraag is gelegen langsheen de Sparrenhofstraat, een voldoende uitgeruste gemeenteweg. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door vrijstaande en gekoppelde woningen, samengesteld uit één tot twee bouwlagen onder hellend dak.

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een eengezinswoning in een halfopen bebouwing, tegen de rechterperceelsgrens en op minstens 3 m van de linkerperceelsgrens. De voorgevelbouwlijn van de rechteraanpalende wordt gevolgd.

De woning in voorliggende aanvraag wordt opgebouwd uit twee bouwlagen onder zadeldak en volgt het profiel van de rechtse aanpalende woning, voor wat betreft de kroonlijst, dakhelling en nokhoogte.

Het gelijkvloerse niveau heeft een bouwdiepte van 16,50m, de diepte op de verdieping bedraagt 10m overeenkomstig de bouwdieptes rechter aanpalende.

De woning heeft een gevelbreedte van ongeveer 5,20m.

De gelijkvloerse uitbouw achteraan heeft een kroonlijsthoogte van 3,50m en wordt voorzien van een groendak.

In het voorste dakvlak is een inpandig dakterras voorzien.

Op het gelijkvloers zijn de woonvertrekken gesitueerd, op de eerste en tweede verdieping onder dak drie slaapkamers, een badkamer en een bureau.

Een vide aan de achtergevel zorgt voor extra lichtinval in de woonkamer.

De gelijkvloerse verdieping wordt wat materiaalgebruik betreft, afgewerkt met een donker plaatmateriaal, de bovenverdieping wordt afgewerkt met houten bekleding. Het dak wordt afgedekt met dakpannen.

(...)

2. Motivering

(...)

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het nieuw bouwen van een eengezinswoning in een halfopen bebouwing, tegen de rechterperceelsgrens en op minstens 3 m van de linkerperceelsgrens. De rechter aanpalende voorgevelbouwlijn wordt daarbij met gevelbreedte 5,20m gevolgd. Het volume respecteert de gangbare afstanden tot de perceelsgrens, het diepe perceel is niet overbezet.

Het gelijkvloerse niveau heeft een bouwdiepte van 16,50m, de diepte bij de verdieping bedraagt 10m overeenkomstig de bouwdieptes rechter aanpalende.

De woning in voorliggende aanvraag wordt opgebouwd uit twee bouwlagen onder zadeldak en volgt het profiel van de rechtse aanpalende eigenaar, voor wat betreft de kroonlijst, dakhelling en nokhoogte. De gelijkvloerse uitbouw achteraan heeft een kroonlijsthoogte van 3,50m en wordt voorzien van een groendak. In het voorste dakvlak is een inpandig dakterras voorzien.

Appellanten, derden-beroepers, stellen in hun beroepsschrift onder meer dat het te bouwen huis niet ten volle de gemeenschappelijke muur volgt, dwz de gevelmuur van hun huis en ook niet de gemeenschappelijke muur aangaande de voorziene achterbouw. Wat de gemeenschappelijke gevelmuur van het huis betreft is het volgens appellanten, zo dat het dak van het nieuw te bouwen huis op de beide hoeken vertrekt van een hoogte van 6,12m om in het midden samen te komen op een hoogte van 9,97m, terwijl de bestaande muur slechts een hoogte heeft aan de achterzijde van 5,72m.

Voorliggende aanvraag resulteert er inderdaad in dat de achtergevel van de nieuw te bouwen woning 40cm hoger uitkomt dan hun bestaande. Ruimtelijk is dit een verwaarloosbaar element, waardoor appellant niet de minste hinder of last kan ondervinden.

De gevraagde achterbouw op het gelijkvloers heeft inderdaad een hoogte van 3,50m afgedekt met een plat dak. De bestaande uitbouw van de bezwaarindiener heeft op de perceelsgrens een hoogte van circa 2,30m. Door het hoogteverschil zal er inderdaad een beperkte schaduwwerking optreden tijdens de voormiddag. De in de aanvraag gevraagde bouwhoogte van de achterbouw op 3,50m, is echter niet ongebruikelijk en een gevolg van de toepassing van steeds strenger wordende isolatienormen en de daaruit volgende constructieve opbouw van een platte dakafwerking. Gelet op de oriëntatie van het perceel, kan er in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het verlies aan natuurlijke lichtinval door deze verantwoorde meerhoogte eerder beperkt en aanvaardbaar zal zijn.

Op de verdieping van het beoogde project worden, zoals gebruikelijk bij alle achtergevels van woongebouwen, ramen voorzien. De ramen in de achtergevel worden daarbij voorzien conform de bepalingen inzake lichten en zichten van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien betreffen de bestemmingen van de ruimtes achteraan op de verdieping slaapkamers, welke slechts sporadisch gebruik kennen, en geen leefruimten, waar constant wordt verbleven, en is er vóór het meest nabije raam een vide voorzien, waardoor ook hier in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de inkijk zeer beperkt zal zijn naar de buur toe.

Een dergelijke, eerder beperkte, inkijk vanaf de raamopeningen in een achtergevel is een normaal gegeven, inherent aan het nabuurschap, dat niet resulteert in overmatige burenhinder of schending van de privacy.

De eigentijdse woning biedt voldoende woonkwaliteit en heeft een aanvaardbaar materiaalgebruik. Voorliggende aanvraag is stedenbouwkundig aanvaardbaar en passend in de omgeving, de goede ruimtelijke ordening wordt door de aanvraag niet in het gedrang gebracht.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het derden-beroep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend zoals aangeduid op de ingediende plannen en onder de volgende aanvullende voorwaarden:

- alleen de strikt noodzakelijke toegangen kunnen worden verhard. Indien men bijkomende verharding wenst te voorzien is hiervoor een afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning vereist.*
- in het geval van plaatsing van nieuwe aansluitputjes moet de bouwheer de plaatsing ervan aanvragen bij De Watergroep voor aanvang van de werken (09/348.39.11).*
- minimum alle toiletten, wasmachine(s) en dienstkranen op gelijkvloers en elke verdieping moeten worden aangesloten op het regenwatercircuit;*
- het infiltratiebekken moet boven de gemiddelde grondwaterstand worden aangelegd, de afvoerleiding moet absoluut boven de maximale grondwaterstand geplaatst worden om drainerende werking van het infiltratiebekken uit te sluiten.*
- de bouwlijn aangegeven door de stadstoezichter en/of de bevoegde ingenieur van het agentschap Wegen en Verkeer is te volgen;*
- de heer landmeter van het kadaster moet in kennis gesteld worden van de uitgevoerde werken binnen de maand na de voltooiing ervan;*
- qua regenwaterbuffering en riolering dient u te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (BVR 05-07-2013) en aan de richtlijnen van de stad Sint-Niklaas inzake regenwaterafvoer bij nieuwbouw en verbouwingswerken (goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 05-01-2015);*
- de woning/de appartementen zal/zullen voorzien worden van correct geïnstalleerde rookmelders, conform het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders;*

-de onderkant dorpelpeil van het nieuw op te richten gebouw zal verplicht gelegen zijn op 3 cm per meter, met een maximum van 35 cm, vanaf de bovenkant van de kruin van de bestaande weg; behoudens bouwpercelen waar is aangetoond dat het bestaande niveau van het terrein t.h.v. de bouwlijn reeds hoger ligt dan 35cm boven de kruin van de weg;

Aan de vergunning worden eveneens de lasten en algemene voorwaarden verbonden zoals voorzien in de stedenbouwkundige vergunning van de stad Sint-Niklaas, afgeleverd op 26 september 2016.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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 zal blijken, is dat niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dat onderzoek is maar aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals zal blijken, is dat 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 dat de verzoekende partij minstens een ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet de hoogdringendheid uiteen als volgt:

“ ...

In concreto gaat het over de lichthinder als het meest hinderlijke aspect, dat later slechts door afbraak kan worden ongedaan gemaakt.

De aanvrager heeft aangegeven ondanks de huidige procedure te willen starten met de werken.

De plaatsing van de ruwbouw neemt slechts dagen of weken in beslag, zodat de realisatie van de lichthinder er kan zijn nog voor er sprake is van een nietigverklaring.

De procedure tot nietigverklaring komt dan ook hopeloos te laat.

Deze elementen bewijzen de hoogdringendheid van het verzoek.

De hoogdringendheid is bewezen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“ ...

Inzake de vereiste hoogdringendheid voor de voorliggende vordering tot schorsing, komen de verzoekers niet verder dan volgende motivering:

(...)

De verzoekers doen met andere woorden geen enkele moeite om hun (vermeende) hinder in concreto aan te tonen, hoewel het uitzonderlijke karakter van de schorsingsprocedure dit nochtans vereist. Zij baseren zich slechts op niet-aangetoonde hypothesen en algemeenheden.

Hiermee tonen zij de vereiste hoogdringendheid niet afdoende aan. De bewijslast voor het aantonen van de hoogdringendheid ligt nochtans bij de verzoekende partij, ook wat betreft de uit te voeren werken, of de nog uit te voeren werken, de daardoor voor de verzoekende partij te lijden schade en dit in verhouding met een normale doorlooptijd van de vernietigingsprocedure. (RvVb, nr. S/2015/0071, 16 juni 2015)

De vordering tot schorsing is dan ook onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkomen partijen stellen nog het volgende:

“ ...

Lezing van het verzoek tot schorsing en nietigverklaring van de verzoekende partij leert evenwel dat de verzoekende partij een weliswaar lange, theoretische uiteenzetting geeft over de invulling van het begrip hoogdringendheid, maar op geen enkel ogenblik enig concreet nadelig gevolg aantoont. Integendeel zelf, op zich wordt enkel het volgende aangegeven :

(...)

Frappant hierbij is dat verzoekende partij geen enkele verdere concrete aanduiding geeft van deze beweerde lichthinder en zelfs geen enkele foto voegt om ook maar enige hinder aan te tonen. Andermaal kan gewezen worden op vaste rechtspraak van uw raad :

(...)

Waar verzoekende partij zou verwijzen naar de uiteenzetting van haar belang, dient opgemerkt dat ook hier wordt nagelaten enige concrete hinder aan te tonen.

Kortom, verzoekende partij beweert wel dat er een grote impact zal zijn op de bezonning van de woning, maar toont dit niet in concreto aan. Daarenboven kan ook de uiteenzetting van het belang niet worden gelijkgeschakeld met de uiteenzetting omtrent de hoogdringendheid:

(...)

Het feit dat de verzoekende partij nalaat ook maar enig concreet stuk voor te leggen omtrent de beweerde lichthinder, wijst zondermeer op het gebrek aan hinder door de aanbouw van de woning van tussenkomende partij aan de woning van verzoekende partij.

Voor zoveel als nodig, en volledig ten overvloede, dient tot slot opgemerkt dat de beweerde lichthinder zondermeer onjuist is.

Uitgangspunt is dat het bouwperceel noopt tot het oprichten van een halfopen bebouwing. Verzoekende partij, wiens woning over een wachtgevel beschikt, kan toch moeilijk ontkennen dat een nieuw op te richten woning tegen deze wachtgevel moet worden aangebouwd. Daarenboven is de woning van verzoekende partij opgericht in een dens bebouwde omgeving (centrumbebouwing) met eerder smalle bouwpercelen, waardoor enige schaduwwerking logischerwijze niet uit te sluiten is.

Merk daarenboven op dat het 'hoofdvolume' van de nieuw op te richten woning zowel wat de voorgevel als wat de achtergevel betreft volledig aansluit op de aanpalende woning van verzoekende partij.

Zoals reeds aangegeven in de feiten wordt zowel de voorgevel als de achtergevel van de nieuw aan te bouwen woning volledig afgestemd op de voor- en achtergevel van de aanpalende woning (beiden zijn 10 m diep). Ook de diepte op het gelijkvloerse uitbouw werd volledig afgestemd op de aanpalende woning met wachtgevel.

Enkel ter hoogte van de achterbouw wordt beperkt hoger gebouwd, hetgeen voornamelijk is ingegeven vanuit de steeds strenger wordende isolatienormen.

Welnu, ook deze achterbouw zorgt geenszins voor grote lichthinder, dit gelet op de oriëntatie van de percelen. Uit onderstaand uittreksel van het opmetingsplan blijkt immers dat de tuinzone van zowel de nieuwbouwwoning als deze van de beroepsindieners zuidwest georiënteerd is.

Merk tot slot zelfs op dat verzoekende partij zelf ook een hoge achterbouw heeft net naast de 'lichtstraat' in zijn dak'. Deze hoge achterbouw is gelegen in het (zuid)westen ten opzichte van de 'lichtstraat' en ontnemt elke namiddag en- avondzon aan de eigen woning van verzoekende partij. Niet onbelangrijk is ook de vaststelling dat verzoekende partij achter de veranda ook struiken en een hoogstammige boom heeft geplant die ontegensprekelijk (temeer gelet op de zuidelijke oriëntatie) zonlicht wegneemt van de veranda (stuk 7).

Uittreksel opmetingsplan

(...)

Tot slot, en in de mate dat al enige onredelijke lichthinder zou bestaan, quod certe non, dient vastgesteld dat de bouwwerken ondertussen dermate zijn gevorderd, dat de ruwbouwwerken van de achterbouw zijn gerealiseerd. De muur is dan ook momenteel reeds aanwezig op de vergunde hoogte zodat een schorsing van de vergunning ook hierdoor niet zinvol is.

Kortom, verzoekende partij slaagt er niet in enige hinder, laat staan de hoogdringendheid, aan te tonen.

...

Beoordeling door de Raad

Het doel van een hoogdringende behandeling is het voorkomen van de verwezenlijking van nadelige gevolgen door een vergunningsbeslissing voor een verzoekende partij. Een hoogdringende behandeling is derhalve enkel nuttig in de mate dat een verzoekende partij nadelige gevolgen aanvoert die nog verhinderd kunnen worden. Een schorsingsarrest heeft enkel uitwerking voor de toekomst en kan al uitgevoerde werken en de nadelige gevolgen die daarmee gepaard gaan, niet verhinderen of ongedaan maken.

De verzoekende partij deelt op 3 juli 2017 mee dat de ruwbouwconstructie inmiddels gerealiseerd werd, zodat zij niet aandringt op de schorsing van de beslissing. Zij verklaart dat de hinder zich al voltrokken heeft, en dat zij wel volhardt in het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Daaruit blijkt dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing geen nuttig effect meer kan hebben voor de verzoekende partij.

B. Ernstige middelen

Aangezien 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 juli 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF