

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 september 2018 met nummer RvVb/S/1819/0114
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0315/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Bruce HUMPHREYS 2. mevrouw An VAN BETS vertegenwoordigd door advocaat Gregory VERHELST, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Uitbreidingsstraat 2
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partij	de nv KWADRAAT vertegenwoordigd door advocaat Dirk ABBELOOS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9200 Dendermonde, Sint-Gillislaan 17

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 januari 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 16 november 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg van 30 juni 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een eengezinswoning (lot 3) op de percelen gelegen te 3070 Kortenberg, Grensstraat 29, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie C, nummers 389a en 389b.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

2.

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

3.

De zaak wordt op de zitting van 15 mei 2018 uitgesteld, teneinde partijen toe te laten om standpunt in te nemen met betrekking tot de implicaties van het arrest van 15 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0868 in de procedure met rolnummer 1516/RvVb/0679/A, waarbij de verkavelingsvergunning van 21 april 2016, die de rechtsgrondslag vormt voor de bestreden beslissing, wordt vernietigd.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 3 juli 2018.

Advocaat Gregory VERHELST voert het woord voor verzoekende partijen. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Dirk ABBELOOS voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 26 maart 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Kortenberg een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een eengezinswoning – lot 3”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter.

Het perceel ligt op het ogenblik van de aanvraag ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling ‘V.EV/15/14’ van 21 april 2016. Deze verkavelingsvergunning wordt op vordering van verzoekende partijen bij arrest van de Raad van 15 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0868 vernietigd.

3.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de verkavelingsvoorschriften en de ruimtelijke ordening

Overwegende dat het goed deel uitmaakt van een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling; dat volgens het gewestplan Leuven het goed gelegen is in woongebied met landelijk karakter ... het bouwen van een eengezinswoning niet in strijd is met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met landelijk karakter;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften een bouwdiepte van maximum 15 meter voorschrijven voor de benedenverdieping, dat de bouwdiepte 15 meter is, dat hieraan wordt voldaan;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften een kroonlijsthoogte van maximaal 8 meter en een nokhoogte van maximaal 15,50 meter t.o.v. de as van de weg voorschrijven, dat hieraan wordt voldaan;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften een dakhelling tussen 0° en 45° voorschrijven, dat de dakhelling 45° is, dat hieraan wordt voldaan;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften voorschrijven dat: " de vloerplaat van de onderste bouwlaag moet minimum 4.30meter en maximum 4.50meter hoger liggen dan het niveau van de as van de weg, gemeten ter hoogte van het midden van de bouwzone", dat hieraan wordt voldaan;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften voorschrijven dat: "de toegangsweg mag over een breedte van maximaal 3 meter verhard worden zodat er aan de beide zijanten plaats is voor een groenaanleg van 0,5meter", dat hieraan wordt voldaan;

Overwegende dat de verkavelingsvoorschriften voorschrijven dat: "de verharding op het achterliggende gedeelte van het terrein mag maximaal 10% van dit achterliggende gedeelte bedragen, de toegangsweg wordt dus buiten beschouwing gelaten bij deze berekening", dat de totale verharding 164.62m² is en het perceel is 1674.83m², dat hieraan wordt voldaan;

Overwegende dat er een regenwaterput van 10.000 liter wordt geplaatst, dat het ontwerp voldoet aan de hemelwaterverordening;

Overwegende dat de argumenten van de ontwerper in bijgevoegde motiveringsnota kunnen bijgetreden worden; Overwegende dat het ontwerp voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen;

Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 4 augustus 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vraagt met een schrijven van 25 september 2017 aan de gemeente Kortenbergh om alsnog een openbaar onderzoek te organiseren, gezien de aanvraag afwijkt van de voorschriften van de verkaveling van 21 april 2016. In het kader van dit openbaar onderzoek, dat plaatsvindt tussen 9 oktober 2017 en 7 november 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 oktober 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 14 november 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 16 november 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) ... Het betrokken goed is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone.

Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde 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 geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 206,83 m² voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 4.000 l en een totale infiltratieoppervlakte van 8,80 m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen en naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. 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

b) ... Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied met een landelijk karakter. ... Het bouwen van een eengezinswoning is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied met een landelijk karakter.

Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling V.EV/15/14, goedgekeurd door de deputatie op 21 april 2016. Tegen deze verkavelingsvergunning werd door een derde beroep ingesteld bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, bij wijze van een verzoekschrift tot vernietiging. Een bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingediend beroep heeft op zich geen schorsend effect ... Bovendien kan de schorsing enkel bevolen worden door middel van een arrest van de Raad. Dit is hier niet het geval. De verkavelingsvergunning is niet geschorst en dus op het moment van de beoordeling van de voorliggende stedenbouwkundige aanvraag nog steeds uitvoerbaar.

c) *In de voorschriften van de verkaveling onder artikel 3.1 worden de voorschriften betreffende reliëfwijzigingen opgenomen. Er mogen volgens dit artikel geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd. Wel mag er voor de aanleg van het terras aansluitend op de woning een beperkte reliëfwijziging gebeuren (voor een oppervlakte van maximum 30 m²). De overgangen naar het oorspronkelijk peil gebeuren met een hellingsgraad van 30°.*

d) *De aanvraag beoogt de bouw van een eengezinswoning die op 4,30 m boven het peil van de as van de weg wordt geplaatst. Op die manier komt het afgewerkte vloerpeil van de woning aan de achterzijde nagenoeg gelijk te liggen met het peil van het natuurlijke maaiveld. Aan de voorzijde is er een verschil van 0,35 m tussen beide. In een zone van 3,00 m rond de woning wordt het niveau van het maaiveld op de hoogte van achtertuin gebracht. Vanaf dit peil wordt er overgegaan naar het natuurlijk peil van het maaiveld met een zeer flauwe helling. In de voorschriften van de verkaveling wordt echter gesteld dat er geen reliëfwijzigingen mogen uitgevoerd worden, met uitzondering voor de aanleg van een terras bij de woning.*

Er zou toepassing gemaakt kunnen worden van de afwijkingsmogelijkheden van art. 4.4 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voor bovengenoemde afwijking ten opzichte van de voorschriften van de verkaveling.

Er werd een openbaar onderzoek georganiseerd en de afwijkingen hebben geen betrekking op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex of het aantal bouwlagen. De afwijking kan echter enkel toegestaan worden wanneer ze slechts een beperkte impact heeft.

Het terrein wordt aan drie zijden rond de woning over een breedte van 3,00 m opgehoogd. Hoewel het over een verhoging van slechts 0,35 m gaat, is de impact van deze werken over dergelijke oppervlakte toch niet langer beperkt. Deze ophogingen zijn tevens niet noodzakelijk. Wanneer de gevelsteen onder het afgewerkt vloerpeil van de woning wordt doorgetrokken kan er vlot worden aangesloten op het peil van het natuurlijk maaiveld. Ter hoogte van de strikt noodzakelijke toegangen tot de woning zijn beperkte ophogingen wel toe te staan gezien deze nodig zijn om de woning vlot toegankelijk te maken. In de voorwaarden van de vergunning wordt daarom opgenomen dat er geen ophogingen rond woning voorzien mogen worden die niet in functie staan van de bereikbaarheid van strikt noodzakelijke toegangen tot de woning. Op die manier is de aanvraag voor wat betreft bodemreliëf in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

e) Voor de overige aandachtspunten en criteria (de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen) kan volgens artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gesteld worden dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling waarvan op deze punten niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre deze verkaveling voorschriften bevat die deze aandachtspunten en criteria behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

In dit geval is in de verkaveling de nodige aandacht besteed aan al deze elementen. Het aantal woonegelegenheden en dus de bouwdichtheid is vastgelegd in de verkaveling rekening houdende met de bestaande bebouwde omgeving en de mogelijkheid tot verdichting in het binnengebied. De bestaande ontwikkeling van het binnengebied wordt verder gezet zonder de draagkracht van de omgeving te overschrijden. De op te richten woning zal zich integreren binnen de bestaande bebouwde omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in open verband. De verkavelingsvoorschriften bepalen het bouwvlak, de maximale volumes en de dakvorm. Dit gabarit werd vastgelegd zodat de nieuw op te richten woningen geen onaanvaardbare hinder (privacy, lichten en zichten) zullen vormen voor de omwonenden. Er kan geconcludeerd worden dat de verkaveling de aandachtspunten die verband houden met een goede ruimtelijke ordening voldoende behandelt en regelt. Gezien de voorliggende aanvraag in overeenstemming is met de verkavelingsvoorschriften is de aanvraag dus in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

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

- er kan toepassing gemaakt worden van de afwijkingsmogelijkheden van art. 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, voor wat betreft de reliëfwijzigingen voor strikt noodzakelijk toegangen. De aanvraag is, mits bepaalde voorwaarden, voor het aspect bodemreliëf in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening; de aanvraag voldoet aan de geldende verkavelingsvoorschriften, uitgezonderd bodemreliëf, die de criteria van een goede ruimtelijke ordening voldoende behandelen en regelen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 januari 2018 eveneens de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 16 november 2017, waarbij een

stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een eengezinswoning – lot 2 op de percelen gelegen te 3070 Kortenbergh, Grensstraat 27A, met als kadastrale gegevens afdeling 4, sectie C, perceelnummer 389a, 389b. Dit beroep is gekend onder rolnummer 1718/RvVb/0345/A en is momenteel nog hangende.

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 hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering. De exceptie van verwerende partij dient slechts te worden onderzocht en beoordeeld wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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.

Verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

16. Verzoekers zijn de eigenaars van een ruime kavel (2809m²) gelegen in het binnengebied tussen de Veldstraat en de Grensstraat. Het perceel maakt deel uit van een verkavelingsvergunning ... dd. 23 december 1998 ...

De woning van verzoekers werd opgetrokken op 12m van de perceelsgrens met het perceel dat voorwerp is van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (stuk B.8). Omwille van de ligging in een binnengebied, diende de bouwhoogte strikt beperkt te worden. Conform de richtlijnen van de gemeente werd een woning voorzien met één volwaardige woonlaag, en één woonlaag onder schuin dak. De kroonlijsthoogte van de woning van verzoekers bedraagt ca. 2m²⁰. Er is slechts een lage afsluiting en een (niet volledig dichtgegroeide) haag (ca. 1,5 tot maximaal 2m) voorzien op de scheiding tussen het perceel van verzoekers en het perceel van de aanvrager (aan de zijde van verzoekers). Achter de woning van verzoekers is hun zwembad gelegen, in de richting van het perceel van de aanvrager.

... ”

Het perceel van de aanvrager ligt pal ten zuiden van de woning en tuin van verzoekers, dus bebouwing op dat perceel heeft een directe impact op de hoeveelheid zonlicht die verzoekers in hun tuin en woning krijgen.

17. Het bestreden besluit beoogt de bouw van een gezinswoning in open verband. De woning wordt voorzien op een beperkte afstand van 13.64m van de achterste perceelsgrens, d.i. de perceelsgrens met verzoekers. De woning krijgt een breedte van 15.95m, een diepte van 15.00m en bestaat uit één bouwlaag onder een hellend dak. De kroonlijst- en de nokhoogte bedragen respectievelijk 3.40m en 7.09m gemeten ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil van de woning. Dit peil wordt op circa 4.30m boven het peil van de as van de weg geplaatst.

18. Door het oprichten van de vergunde woning zullen verzoekende partijen worden geconfronteerd met een bijzonder grote en monumentale woning (de woning heeft een breedte van 15.95m en een diepte van 15.00m) vlakbij de perceelsgrens. De bestreden beslissing laat immers toe dat het bouwvlak, gecreëerd middels de eerder verleende verkavelingsvergunning, voor quasi 100% wordt ingevuld.

Verzoekers leggen een aantal foto's en plannen voor die toelaten om hun woning precies te lokaliseren ten opzichte van de perceelsgrens, en tevens de zichtrelatie te beoordelen tussen beide percelen. Die foto's tonen aan dat er zo goed als geen afscherming bestaat tussen beide percelen, en dat de bouw van een woning achteraan de verkaveling (waar het terrein op gelijke hoogte is als dat van verzoekers) een zeer grote impact zal hebben op de bezonning, het uitzicht en de privacy op het terrein van verzoekers. Dit terwijl verzoekers destijds verplicht waren hun bouwhoogte strikt te beperken omwille van de ligging in een binnengebied.

Vanuit de op te richten woning zal er een directe inkijk ontstaan in de woning en de tuin van verzoekende partijen. In deze tuin is, zoals vermeld, nabij de perceelsgrens het zwembad van verzoekende partijen gelegen. Aldus zal met de oprichting van de woning op een niet-herstelbare wijze afbreuk worden gedaan aan de privacy die verzoekende partijen reeds jaar en dag kenden. Gedurende een periode van meer dan 17 jaar was immers de woning van verzoekende partijen gesitueerd naast een niet-aangesneden binnengebied.

Tevens zal door het oprichten van de woning met een dergelijke grootte, zuidelijk gesitueerd ten aanzien van de woning van verzoekende partijen, ernstige schaduwhinder ontstaan. Het zonlicht wordt door verzoekende partijen gebruikt als natuurlijke warmtebron voor hun zwembad.

19. ... oordeelde Uw Raad dat een problematiek van inkijk en geluidshinder volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen ... Volgens Uw Raad is er eveneens sprake van hoogdringendheid wanneer werken leiden tot schaduwhinder ...

20. Bij de beoordeling van het nadeel dat verzoekers ondergaan moet rekening gehouden worden met de historisch vergunde situatie in het betrokken binnengebied. Die wordt gekenmerkt door de reeds aanwezige bebouwing en bewoning in tweede en zelfs derde bouworde. Verzoekende partijen zijn de eigenaars van een relatief grote kavel, maar hebben door deze specifieke constellatie hun zwembad en woning vlakbij de perceelsgrens met het bouwterrein. Zij mochten redelijkerwijze aannemen dat met die bestaande toestand rekening zou gehouden worden bij het verdere vergunningenbeleid.

21. Verzoekers kunnen in de gegeven omstandigheden het resultaat van de procedure ten gronde niet afwachten.

Gelet op de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure is het risico reëel dat op het ogenblik van de vernietiging van de bestreden beslissing de werken al zijn beëindigd, terwijl verzoekers al zullen worden geconfronteerd met de nadelige gevolgen, inzonderheid de privacy- en schaduwhinder. Deze nadelen zullen op dat ogenblik, en alleszins niet binnen korte termijn, kunnen worden hersteld ...

Eénmaal de werken zijn uitgevoerd, zal het voor verzoekende partijen als particulieren niet evident zijn om achteraf een herstel in oorspronkelijke staat te kunnen bekomen. Niets staat de voortgang van de werken in de weg, zodat er alleszins sprake is van hoogdringendheid.

Verzoekende partijen koesteren een zekere en terechte vrees dat de tussenkomst van een vernietigingsarrest zich te ver in de toekomst situeert, met name op een ogenblik dat de werken al zullen zijn voltooid en zij voor voldongen feiten komen te staan. Hierdoor zal de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning geen enkel concreet rechtsherstel opleveren.

Volgens Uw Raad is er sprake van hoogdringendheid wanneer verzoekers tijdens de vernietigingsprocedure worden geconfronteerd met bouwwerken die hen reeds confronteren met de ingeroepen nadelige gevolgen, welke naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld ... dat, hoewel niet onmogelijk, het voor verzoekende partijen als particulieren geenszins evident is om na de gebeurlijke vernietiging van een bestreden beslissing, mede gelet op de omvang van een bouwproject, enig dienstig herstel te bekomen.

...

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Er wordt aldus een eengezinswoning gebouwd binnen een hiertoe stedenbouwkundig geëigende zone (woongebied met landelijke karakter) en binnen de contouren van een niet vervallen goedgekeurde verkavelingsvergunning van 21 april 2016.

Het vermeende nadeel dat de verzoekende partijen in deze proberen te vermijden, met name de realisatie van de vergunde eengezinswoning, vermag aldus niet voort te vloeien uit de uitvoering van de verkavelingsvergunning, doch wel uit de tenuitvoerlegging van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.

De verkavelingsvoorschriften dienen aldus dermate te worden geschonden dat een normaal zorgvuldig bestuur nooit tot de toekenning van een zulke stedenbouwkundige vergunning zou zijn overgegaan.

...

Daarenboven moet de realisatie van de eengezinswoning ook aan de verzoekende partijen ... een zulk nadeel berokkenen dat dit de grenzen van de redelijkheid te buiten gaat en er geen andere oplossing is dan de voorlopige tenuitvoerlegging van de toegekende stedenbouwkundige vergunning te schorsen.

...

Wat de hoogdringendheid betreft dient opgemerkt dat de tenuitvoerlegging van de vergunning van 16 november 2017 (aldus vier maanden oud op het ogenblik van de redactie van huidige nota...) niet met een zulke snelheid kan gebeuren dat een nietigverklaringsarrest in alle omstandigheden te laat zou komen om de door verzoekers vermeende hinder te vermijden.

Hierbij dient wel opgemerkt dat de te vermijden hinder er niet in kan bestaan dat er hoedanook niet mag worden gebouwd op het betrokken perceel: immers, dit vloeit voort uit de ligging van het perceel in woongebied met landelijk karakter en uit de op grond hiervan toegekende verkavelingsvergunning.

Verzoekers vermogen niet na te streven dat er op het aangrenzende perceel nooit mag worden gebouwd: verzoekers moeten het vermijden van een rechtmatig nadeel nastreven.

Verzoekers tonen aldus niet aan dat de bouw van een normale eengezinswoning (is geen prefab constructie die op korte termijn kan worden gerealiseerd) al zou voltooid zijn tegen de tussenkomst van een annulatiearrest.

Bovenal tonen verzoekers niet aan dat er hoe dan ook sprake kan zijn van ernstige hinder ingevolge de oprichting van de woning naar hun leefkwaliteit toe.

Verzoekers dienen hierbij aan te tonen dat de oprichting van de eengezinswoning hun een ernstig nadeel zal berokkenen dat niet kan worden weggenomen middels de tussenkomst van een annulatiearrest, zo dit al te laat zou tussenkomen.

De aantasting van de levenskwaliteit van verzoekers dient onderzocht op het vlak van privacy, ontberen van licht, lucht en bezonning, verkeersveiligheid, hinder komende van de constructie zelf die de normale burenhinder zou te buiten gaan, parkeeroverlast, wateroverlast, waardevermindering van hun woning (waar dit per definitie dan nog te herstellen is middels een annulatiearrest), geluidshinder, vergezichten die hun zouden worden ontnomen, ...

Welnu, geen enkel van deze aangehaalde mogelijke bronnen van hinder wordt op een ernstige, laat staan enigszins geloofwaardige, wijze onderbouwd in het verzoekschrift tot schorsing.

Verzoekers stellen bijvoorbeeld dat het water in hun zwembad niet meer door de zon zal kunnen worden opgewarmd. Werkelijk? Los van de vraag of zulk vermeend nadeel wel een rechtmatig nadeel kan zijn, dient vastgesteld dat er mogelijks 50 meter is tussen de bouwzone en het betrokken zwembad. Voor alle duidelijkheid: hier wordt geen woontoren van 60 meter hoog vergund, doch wel een eengezinswoning met een breedte van 15.95m en een diepte van 15.00 meter, bestaande uit één bouwlaag onder een hellend dak met een kroonlijst- en nokhoogte van respectievelijk 3,40m en 7,09 meter.

Hoezo kan dit een schaduw werpen op een zwembad dat +50 meter verder ligt op een aangrenzend perceel, volgens de foto's in het verzoekschrift dan nog eens afgeschermd door een groenscherm?

Idem, voor wat betreft de mogelijk onaanvaardbare inkiijk. Verzoekers moesten niet in een woongebied met landelijk karakter wonen, doch minstens in een woonpark waarbij er veel grotere percelen zijn en grotere afstanden tussen de percelen.

Dat verzoekers er toentertijd in zijn geslaagd om in tweede bouworde een perceel grond te kopen dat niet onmiddellijk omringd was door huizen, in vergelijking met alle omliggende percelen, is best mogelijk, doch dit verleent hun niet het recht om thans iedere stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen een woning in hun onmiddellijke omgeving aan te vechten, laat staan bij hoogdringendheid ervan de schorsing te bekomen.

...

3.

Tussenkommende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

29. Het feit dat hinder gevreesd wordt (in weerwil van het feit dat de bouwzone op ruime afstand van de woning van verzoekers gelegen is, met name op ruim 30m (tot zelfs 39m!)), is op zich geen grondslag voor een spoedeisende behandeling. Hinderaspecten kunnen een belang constitueren, maar zijn op zich niet afdoende ter adstructie van spoedeisendheid. ...

... ”

Verzoekende partijen maken nu niet inzichtelijk dat een snelle uitvoering nagestreefd wordt en dat de werken snel uitgevoerd kunnen worden.

...

30. *Het feit dat een bepaalde situatie in woongebied met landelijke karakter 'historisch vergund' is (zijnde de woning van verzoekers), levert ten slotte op zich geen enkele rechtsaanspraak op een spoedeisende behandeling op.*
...

Beoordeling door de Raad

1.

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

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

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

2.

De bestreden stedenbouwkundige vergunning voorziet in de oprichting van een eengezinswoning met één bouwlaag onder hellend dak, een kroonlijsthoogte van 3,4m en een nokhoogte van 7,09m ten opzichte van het afwerkt vloerpeil. De woning, met een gevelbreedte van 15,95m en een bouwdiepte van 15m, wordt ingeplant op 13,64m afstand van de achterste perceelsgrens, die grenst aan het perceel met woning en tuin met zwembad van verzoekende partijen.

3.

Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid in essentie op het feit dat zij op korte termijn dreigen te worden geconfronteerd met een *“monumentale woning vlakbij de perceelgrens”*, die ingevolge de vaststelling *“dat er zo goed als geen afscherming bestaat tussen beide percelen”* *“een zeer grote impact zal hebben op de bezonning, het uitzicht en de privacy”* op hun perceel. Zij voeren inzonderheid aan dat er vanuit de nieuwbouw een *“directe inkijk”* zal zijn in hun woning en tuin met zwembad, en dat er ingevolge de zuidelijke situering van deze woning ten opzichte van hun woning tevens *“ernstige schaduwhinder”* zal ontstaan.

4.

Verzoekende partijen tonen in hun verzoekschrift niet concreet aan dat de zaak, gelet op de in hun hoofde gevreesde nadelige gevolgen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te hoogdringend is om het resultaat van de vernietigingsprocedure te kunnen afwachten, gezien dit te laat zal komen om de verwezenlijking van de betreffende nadelen te voorkomen.

Hoewel het voor verzoekende partijen quasi onmogelijk is om met zekerheid te weten wanneer de vergunde werken effectief zullen worden aangevat, en zij niet kunnen worden geacht in alle omstandigheden te kunnen inschatten of een uitvoerbare vergunningsbeslissing ook daadwerkelijk zal worden uitgevoerd, maken zij niet redelijkerwijze aannemelijk dat tussenkomende partij in het licht van de omstandigheden op korte termijn een aanvang zal nemen met de werken, en dat deze

werken binnen een kort tijdsbestek kunnen worden uitgevoerd. Terloops voormelde procedure werd de verkavelingsvergunning die de rechtsgrondslag vormt waarop de bestreden vergunning is gesteund op vordering van verzoekende partijen bij arrest van de Raad van 15 mei 2018 vernietigd. Gelet op dit gegeven mag redelijkerwijze worden verwacht dat tussenkomende partij enige terughoudendheid aan de dag zal leggen bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Voorts kunnen de (ruwbouw)werken ingevolge hun aard en de ligging van het bouwperceel in beginsel niet binnen een zéér korte termijn worden gefinaliseerd, zodat de door verzoekende partijen aangevoerde hinderaspecten zich niet onmiddellijk zullen manifesteren.

Verzoekende partijen verduidelijken aan de hand van de uiteenzetting in hun verzoekschrift en hun stukken evenmin dat zij, gezien de situering en de opbouw van hun woning met tuin en zwembad ten opzichte van de nieuwbouwwoning, “*directe inkijk*” en “*ernstige schaduwhinder*” zullen ondervinden. Zij maken met name niet redelijkerwijze aannemelijk dat er in het licht van de ruime afstand tussen beide woningen, hun inplanting en hun respectievelijke opbouw en indeling, directe inkijk zal zijn die de normaal te verwachten inkijk in woongebied overschrijdt, noch dat zij overmatige schaduwhinder zullen ondervinden. De fotoreportage van verzoekende partijen (waarbij alvast de foto waarop een reeds gesloopte serre staat afgebeeld niet actueel is) en het bouwplan van hun woning vormen daartoe geen voldoende concreet en precies bewijs, onder meer gelet op de situering van de nieuwbouwwoning ten opzichte van hun woning en zwembad en de (in woongebied) ruime afstand (van 13,64m) waarop deze woning ten opzichte van de perceelgrens en de verderop gelegen woning van verzoekende partijen wordt ingeplant (zoals blijkt uit de door verzoekende partijen niet betwiste schets van tussenkomende partij). In die optiek dient zowel de zicht- en privacyhinder als de schaduwhinder op basis van de voorliggende stukken minstens sterk te worden gerelativeerd.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen maken verzoekende partijen, zelfs ongeacht de vraag of zij aan de hand van de voorliggende stukken voldoende aantonen dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op het gabarit en de inplanting van de nieuwbouwwoning, licht-, zicht- en privacyhinder zullen ondervinden, alleszins niet voldoende aannemelijk dat de bestreden beslissing binnen een korte tijdspanne zal worden uitgevoerd, en dat het resultaat van de vernietigingsprocedure in de gegeven omstandigheden 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 verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 25 september 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE