

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 maart 2018 met nummer RvVb/S/1718/0655
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0136-S

Verzoekende partijen	1. de heer Raf ROOVERS 2. mevrouw Ann DE COLVENAER vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement RUIMTE VLAANDEREN, afdeling Antwerpen vertegenwoordigd door advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 64 bus 201

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 23 september 2016.

De verwerende partij heeft aan het OCMW van de gemeente Wommelgem een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen op de percelen gelegen te 2160 Wommelgem, Beukenlaan 28-40, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie C, nummers 126, 127A, 129F, 129G, 129H, 129K, 129L, 129M, 129N, 129P, 129R en 129S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in. Het administratief dossier is reeds neergelegd in de samenhangende procedure met rolnummer 1617-RvVb-0136-A.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 20 februari 2018.

Advocaat Evi MEES *loco* advocaat Peter FLAMEY en de heer Raf ROOVERS voeren het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Astrid GELIJKENS *loco* advocaten Willem SLOSSE en Stijn BRUSSELMANS voert het woord voor de verwerende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014

houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De bestreden beslissing heeft de volgende voorgeschiedenis.

Op 9 november 2010 dient het OCMW van de gemeente Wommelgem bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen” op percelen gelegen te 2160 Wommelgem, Beukenlaan 28-40, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie C, nummers 126, 127A, 129F, 129G, 129H, 129K, 129L, 129M, 129N, 129P, 129R en 129S.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgesteld gewestplan ‘Antwerpen’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de afbakeningslijn van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen”, zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 19 juni 2006.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november 2010 tot en met 29 december 2010, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Ruimte en erfgoed adviseert op 7 december 2010 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen adviseert op 27 december 2010 gunstig.

2.

De verwerende partij beslist op 7 maart 2011 een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing heeft de eerste verzoekende partij een beroep ingesteld tot vernietiging en schorsing van de tenuitvoerlegging ervan.

Bij arrest van 1 augustus 2011 met nummer S/2011/0086 heeft de Raad de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging onbepaald uitgesteld.

Bij arrest met nummer A/2014/0044 van 21 januari 2014 heeft de Raad het beroep tot vernietiging verworpen.

De eerste verzoekende partij heeft tegen dat arrest op 25 februari 2014 een cassatieberoep ingesteld bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak.

Bij arrest van 7 oktober 2014 met nummer 228.689 heeft de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, voormeld arrest van de Raad vernietigd en de behandeling van de zaak verwezen naar een anders samengestelde kamer van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Op 14 december 2015 zijn de op 7 maart 2011 vergunde werken gestart.

Met een verzoekschrift van 17 december 2015 heeft de eerste verzoekende partij opnieuw de schorsing van de tenuitvoerlegging gevorderd van de op 7 maart 2011 verleende stedenbouwkundige vergunning.

Bij arrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1232 heeft de Raad de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 7 maart 2011 vernietigd en bijgevolg, met een arrest van dezelfde datum met nummer RvVb/S/1516/1233, de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging ervan verworpen.

De Raad heeft de verwerende partij bevolen binnen een vervaltermijn van vijf maanden vanaf de betekening van het vernietigingsarrest een nieuwe beslissing te nemen over de vergunningsaanvraag.

3.

Op 23 september 2016 beslist de verwerende partij, na heroverweging, als volgt een vergunning te verlenen:

“ ...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Doordat de inplanting haaks gebeurt op de Beukenlaan zijn er verschillende voordelen.

Het eerste voordeel is dat één van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid namelijk het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen te laten dichtslibben wordt behaald, er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen. Het gebouw wordt compact gebouwd met ruimte voor zowel private als publieke kwalitatieve groene ruimte.

Een tweede voordeel is dat de visuele impact kleiner wordt. Het gebouw is op zulke manier ontworpen met o.a. het schuine groene dak dat het niet als een massief blok wordt aangevoeld maar eerder oogt als gesloten eengezinswoningen vanuit de Beukenlaan.

Binnen de afbakening van het. Stedelijke gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen/ha en max. 100 woningen/ha.

De meergezinswoning heeft het karakter van een eengezinswoning door de verticale geleding, de korrel en door het zuivere dakvolume. De woningen zijn bestemd voor bejaarden en kleine gezinnen. Er worden max. twee slaapkamers voorzien.

Gelet op het doelpubliek wordt de parkeerbehoefte lager ingeschat. De voorziene zes parkings zijn voldoende.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2. a.+ c. De aanvraag is gelegen in woongebied en in het centrum van de gemeente Wommelgem. De menging van verschillende woonvormen wordt in het huidige beleid vooropgesteld. Een andere doelstelling van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen te laten dichtslibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen. Dit project voldoet aan deze doelstellingen. Waardoor gesteld kan worden dat twaalf woningen op deze locatie inpasbaar zijn. Door de compacte bouwwijze worden bijzondere waarde gegeven aan kwalitatieve en bruikbare groene ruimte.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

b. zie weerlegging bezwaar 1.

d. zie weerlegging bezwaar 1.

e. De tuinstroken grenzen niet rechtstreeks aan de zijdelingse perceelsgrens. Er wordt een weggetje voorzien als ontsluiting van de tuinen. Dit weggetje zorgt voor een buffer alsook de haag die reeds Ingeplant is. Deze' ontsluiting wordt voorzien i.f.v. slechts zes woningen en is zeer beperkt. De afstand van de woningen tov deze perceelsgrens is 11,5m, de privacy van de aanpalende wordt niet geschonden in voorliggende aanvraag.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

f. Er is onderscheid tussen 21 appartementen in Houthalen Helchteren en voorliggende aanvraag. De plannen van het project zijn niet gekend. De gekozen bouwtypologie is kleinschalig, beperkt in profiel en op 11,5m van de perceelsgrens geplaatst. Refereren aan een project met anderen schaal en in andere stedenbouwkundige context is in deze weinig relevant.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

g. Zoals eerder gesteld is het project kleinschalig en geeft het een meerwaarde aan het perceel op zich.

3.a. Het goed nabuurschap wordt geregeld in het burgerlijk wetboek afdeling III. hierin wordt gesteld dat er bvb voor rechtstreekse lichten en zichten een min. afstand van 1.9m dient te zijn, in voorliggend geval is er tussen de woongelegenheden en de perceelsgrens een afstand van 11.5m wat de vereiste afstand ruim overschrijdt.

(rvs020) Uit de constante rechtspraak van de Raad van State blijkt dat elke bouwvergunning moet beoordeeld worden op basis van de goede plaatselijke (red. zou moeten zijn ruimtelijke — zie art. TROS 2008) ordening en de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving

Een overdreven hinder voor de burelen kan aangewend worden als criterium voor het weigeren van de vergunning.(zie arrest nr. 23.831 van 20 dec. 1983)

Aangezien het gebouw gerealiseerd wordt op meer dan 1Qm van het naburig eigendom, kan er niet gesproken worden van overdreven hinder afkomstig van het gebouw.

De tuinen worden afgescheiden van het aanpalend eigendom door voldoende groene hagen en een tussenliggend weggetje. Bovendien staat er in elk van de tuinen tuinbergingen die nog een extra afscherming bieden naar het aanpalende eigendom.

De Raad van State oordeelde inzake deze, in een arrest waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een besluit van het college van burgemeester én schepenen - dat de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning inhield - werd verworpen, dat inkijk hoe dan ook verbonden is aan bebouwing in een stedelijke omgeving.[1] Zicht op andermans eigendom en hieraan gekoppeld de verminderde privacy is inherent verbonden met het wonen in een dorp of stad.

Het bezwaar is burgerrechtelijk en niet van stedenbouwkundige aard, dit bezwaar wordt niet weerhouden.

b. zie weerlegging bezwaar 2.e.

4.a. Een stedenbouwkundige vergunning is een mogelijk instrument om de ruimte te ordenen en om zulk project te vergunnen. Gelet op de ligging in woongebied en het feit dat de eventuele latere ontwikkeling van het gebied niet gehypothekeerd wordt is planologisch initiatief niet nodig.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

b Het al dan niet opmaken van een RUP omwille van een inspraakronde is voor dit dossier niet relevant gelet op het feit dat het dossier openbaar is gemaakt. Er is voldaan aan een inspraakmoment.

Het bezwaar wordt niet weerhouden.

c. In het gemeentelijk structuurplan wordt gesteld dat "door de ontwikkeling van niet uitgeruste woongebieden te stimuleren kan de bruto woning dichtheid worden verhoogd en

wordt het wonen in het hoofddorp en het stedelijk gebied gestimuleerd. Fasering is nodig om te vermijden dat grote aantallen woningen op korte tijd op de markt komen. Aangezien er geen behoefte is tot aansnijding van woonuitbreidingsgebieden en er een tekort aan sociale woningen is, dient er binnen deze gebieden maximaal te worden gestreefd naar de realisatie van een sociale mix. De volgorde waarin de binnengebieden worden ontwikkeld, wordt niet vastgelegd en hangt eerder af van initiatieven van de eigenaars. De volgende zones komen in aanmerking: WO1 rusthuis en WO2 Herentalsebaan." De huidige aanvraag is gelegen in WO1. Zuiver woongebied op gewestplan is principieel onwillekeurig aansnijdbaar.

Locatie WO1 is voldoende ruim om er bijkomende woningaanbod op te realiseren met behoud van het bestaand speelplein op het terrein tussen St. Johannastraat en Beukenlaan. Bij een effectieve ontwikkeling wordt er gestreefd naar een maximaal behoud van het open karakter met een duurzame en doordachte Inplanting van de woningen. Aangezien het hier om één van weinige speelpleinen van enige omvang in de dorpskern gaat wordt dit aspect als randvoorwaarde meegegeven.

5. a. De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn gelegen aan de Beukenlaan, evenals de naastgelegen woningen en de woning van bezwaarindiener. De Beukenlaan is een geasfalteerde straat met elektriciteitsnet.

Artikel 4.3.5 § 1 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende: "Een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie "wonen", "verblijfsrecreatie", "dagrecreatie", "handel", "horeca", "kantoorfunctie", "diensten" "industrie", "ambacht", "gemeenschapsvoorzieningen" of "openbare nutsvoorzieningen", kan slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. "

Artikel 4.3.5 § 2 van de Vlaamse Codex bepaalt het volgende: "Een voldoende uitgeruste weg is ten minste met duurzame materialen verhard en voorzien van een elektriciteitsnet. De Vlaamse Regering kan bepalen in welke gevallen, en onder welke voorwaarden, gelet op de plaatselijke toestand, van deze minimale uitrusting kan worden afgeweken. Een voldoende uitgeruste weg voldoet voorts aan de uitrustingsvoorwaarden die worden gesteld in stedenbouwkundige voorschriften of vereist worden door de plaatselijke toestand, daaronder begrepen de voorzieningen die in de gemeente voorhanden zijn en het ruimtelijk beleid van de gemeente. "

Overeenkomstig de bepalingen in de voor vermelde artikels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voldoet de Beukenlaan aan de vereisten van een voldoende uitgeruste weg.

In het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen-, en handhavingsbeleid, wordt hieromtrent onder meer verduidelijkt (Pari. St. VI. Pari. 2008-2009, stuk 2011/1, p. 131):

417. Deze traditionele voorwaarde wordt thans overgenomen, waarbij een aantal verduidelijkingen en nuanceringen wordt aangebracht. Eén en ander wordt in de volgende randnummers toegelicht.

Afgezien van deze verduidelijkingen en nuanceringen kunnen de bestaande rechtspraak en rechtsleer betreffende de voldoende uitgeruste weg behouden blijven.

Zo blijft het ook in de toekomst zo dat "er geen stedenbouwkundige, noch juridische redenen [voorhanden zijn] die een onderscheid zouden kunnen verantwoorden [...] tussen een stuk grond dat in volle breedte aan de openbare weg paalt of een stuk grond dat met een beperkte breedte via een private toegangsweg aan de openbare weg paalt". In dat laatste geval blijft de regel behouden dat de toegangsweg niet noodzakelijk eigendom moet zijn van de aanvrager en dat de private toegangsweg zélf niet voldoende moet zijn uitgerust.

Het perceel van de aanvraag paalt aan de smalle zijde rechtstreeks aan de Beukenlaan, een voldoende uitgeruste weg. De private toegangsweg naar de afzonderlijke woonentiteiten sluit eveneens aan op deze Beukenlaan. Bijgevolg wordt voldaan aan de decretale voorwaarde dat de grond gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg.

Op basis van de plannen en de stukken in het aanvraagdossier moet worden vastgesteld dat er voor de sociale woningen en serviceflats een oprit wordt aangelegd in klinkers met een breedte van 1,5 meter. Deze oprit zorgt ervoor dat men vanuit de sociale woningen en serviceflats toegang kan nemen tot de Beukenlaan. Dit klinkerpad, loopt vanaf de Beukenlaan tot aan de achtergevel van het nieuwe gebouw en stopt op deze plaats. Dit pad loopt niet door tot aan de Sint-Johannastraat/ Kruizemunt. Uit de aanvraag kan bijgevolg niet worden afgeleid dat de aanvraag tot doeï heeft een verbindingsweg met openbaar karakter aan te leggen tussen de Beukenlaan en de Sint-Johannastraat/ Kruizemunt, Het betreft een louter private toegangsweg die moet zorgen voor de toegankelijkheid van de serviceflats en sociale woningen tot de Beukenlaan. Bijgevolg dient de gemeenteraad geen voorafgaandelijke beslissing te nemen omtrent de 'zaak der wegen'.

Het bezwaar wordt niet weerhouden

...

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

- de bestaande toestand

De aanvraag is gelegen in het centrum van Wommelgem. Ten noordwesten van de kern. De omgeving kenmerkt zich als een residentiële buurt met een school en sporthal en een kleine groene long (een speelpark: speeltuin met voetbalveld).

- de gewenste ontwikkelingen

Tussen het speelpark en Beukenlaan 42 is een braakliggend stuk bouwgrond gelegen.

Hier zal een gebouw opgericht worden haaks op de Beukenlaan. In functie van de weg worden zes parkeerplaatsen voorzien met daarachter het nieuwe gebouw.

Het gebouw met de technische ruimte wordt opgericht op 2,5m van de perceelsgrens, Er wordt echter geen woongelegenheden voorzien tot op 11.5m van de perceelsgrens.

Er wordt een appartementsgebouw opgericht van twee bouwlagen met een afhellend dak. In het appartement worden 12 woongelegenheden ondergebracht waarvoor acht voorbehouden als seniorenflat en vier als sociale woning.

De oriëntatie van het gebouw, doordat het haaks op de straat staat, zorgt er voor dat de eigenlijke voorkant van het gebouw wordt gericht naar het speelpark en de achtergevel naar de tuin van woning Beukenlaan 42. De voorkant heeft een nokhoogte van 7.45m en de achtergevel heeft een nokhoogte van 6.26m.

Het totale gebouw is circa 52m lang en 12m diep voor de woongelegenheden, en 18m diep vooraan met de technische ruimte.

Voor de appartementen op het gelijkvloers wordt de toegang voorzien langs de kant van het speelpark en voor het eerste verdiep wordt er links vooraan een gezamenlijke toegang voorzien met een overloop waardoor al de appartementen langs dezelfde buitenoverloop bereikbaar zijn (ook langs de kant van het speelpark).

De twee eerste appartementen op het gelijkvloers worden voorzien met een extra terras vooraan. De andere appartementen op het gelijkvloers worden allen voorzien van een tuin achteraan met een fietsberging. De tuinen zijn langs de achterkant ook bereikbaar dmv een gedeeld toegangsweggetje.

Op het gelijkvloers wordt achter de gezamenlijke toegang voor het eerste verdiep een fietsenberging en containerruimte voorzien dat ook langs achter bereikbaar is.

De appartementen op de eerste verdieping hebben hun terras langs de kant van het speelpark achter de overloop. De terrassen worden afgescheiden door een groenscherm van 1.5m.

Het gebouw wordt opgetrokken in rode gevelsteen en een klein deel in aluminium en wordt afgewerkt met een groen dak.

WATERTOETS

Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende (bouw)project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt door het voorzien van een groendak. Het overige wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput en/of infiltratie- en/of buffervoorziening, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:

- *functionele inpasbaarheid*

De omgeving kenmerkt zich als een woonbuurt. Hierdoor is het voorgestelde, 12 appartementen, functioneel inpasbaar in deze omgeving.

- *mobiliteitsimpact*

Er wordt parking voorzien waardoor er geen extra parkeerlast op de straat wordt gelegd.

- *schaal*

De omgeving kenmerkt zich met woningen met verschillende kroonlijst- en nokhoogten en verschillende dakvormen. De Beukenlaan is een doodlopende straat en de aanvraag situeert zich meer naar het einde van de straat toe.

Aan de linkerkant van het perceel in aanvraag zijn er twee woningen ingeplant onder de vorm van twee kopgebouwen. Deze bestaan uit twee bouwlagen met een verdieping onder een zadeldak. De voortuinen zijn deels en volledig verhard. Er is parkeergelegenheid voor de voortuinen en een van de woningen heeft een garage op het gelijkvloers.

Aan de rechterkant is er een open groene ruimte, van circa 39m, die ingericht is als speeltuin. Voorliggend blijven de parkings behouden. Naast deze open ruimte bevinden zich vijf blokjes van gekoppelde woningen met een bouwlaag met plat dak.

Aan de overkant van de straat bevindt zich recht tegenover het nieuwe project een tuin die afgeboord is met een haag. De woning van de tuin bevindt zich er rechts van en bestaat uit twee bouwlagen onder het zadeldak en een garage in de tuin. De voortuin is verhard. Links van de tuin bevinden zich vier blokjes van gekoppelde woningen (en gekoppelde garages) die bestaan uit twee bouwlagen onder het zadeldak. De voortuinen zijn deels verhard.

Dieper de straat in (rechts van de woning van de tuin) bevinden zich twee vrijstaande woningen die bestaan uit een bouwlaag onder het schilddak.

De aanvraag blijft binnen het gabarit van twee bouwlagen met schuin dak, waardoor het inpasbaar is in de omgeving. De voortuin wordt verhard.

Gelet op de grootte van het perceel in aanvraag, en het feit dat een groot deel van het perceel als groene zone behouden blijft, is het voorzien van 12 woongelegenheden op deze locatie in overeenstemming met de schaal van de omgeving.

- *ruimtegebruik en bouwdichtheid*

Het gebouw wordt compact gebouwd met toch nog ruimte voor groene ruimten.

Gelet op de aard van de appartementen zijn deze klein waardoor er meer in het gebouw kunnen worden voorzien. Eén van de doelstellingen van het huidige stedenbouwkundige beleid is het voldoen aan kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte zonder Vlaanderen te laten dichtslibben. Er wordt in eerste instantie verdichting van bebouwing in woon- en stadskernen vooropgesteld om aan deze behoefte te voldoen.

Binnen de afbakening van het stedelijk gebied Antwerpen wordt gestreefd naar een minimale dichtheid van 25 woningen/ha en max. 100 woningen/ha. De dichtheid voldoet hieraan.

- visueel-vormelijke elementen

Aangezien het nieuwe gebouw haaks op de weg wordt ingeplant wordt de visuele impact kleiner. Het gebouw is op zulke manier ontworpen met o.a. het schuine groene dak dat het niet als een massief blok wordt aanvoeld maar eerder oogt als gesloten eengezinswoningen.

- cultuurhistorische aspecten

niet van toepassing

- het bodemreliëf

het bodemreliëf wordt niet gewijzigd.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

niet van toepassing.

ALGEMENE CONCLUSIE

De aanvraag voor het bouwen van 12 appartementen wordt gunstig bevonden en kan vergund worden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 de vernietiging van deze beslissing van 23 september 2016. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1617/RvVb/0136/A.

4.

Na een poging om tot een minnelijk akkoord te komen vernemen de verzoekende partijen dat cvba De Ideale Woning de werken wenst te hervatten op 6 november 2017. Zij dienen bijgevolg een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 23 september 2016 in bij de Raad op 31 oktober 2017.

De Raad verwerpt met een arrest van 14 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0235 voormelde vordering wegens gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid.

5.

Als gevolg hiervan dienen de verzoekende partijen voorliggende vordering tot schorsing in bij de Raad.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing werd ingesteld na het instellen van de vordering tot vernietiging.

Op het eerste gezicht is de vordering tot vernietiging tijdig ingesteld zodat de voorliggende vordering tot schorsing, als *accessorium* van het beroep tot vernietiging, tijdig en in de hierna bepaalde mate evenzeer regelmatig werd ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. 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 één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.1

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de voorliggende vordering tot schorsing steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid rechtvaardigen overeenkomstig artikel 40, §6 DBRC-decreet.

Zij geven uitgebreid de chronologie van het dossier weer en benadrukken hun diligentie om onmiddellijk te ageren. De verzoekende partijen stellen dat er tot voor kort in de procedure geen reden was om aan te nemen dat de werkzaamheden zouden hervat worden, waardoor zij geen vordering tot schorsing hebben ingediend samen met hun verzoekschrift tot nietigverklaring.

Zij stellen dat er onderhandelingen aan de gang waren en zij in de waan werden gelaten dat de werken, die werden stilgelegd na het eerdere vernietigingsarrest van de Raad, niet hervat zouden worden tijdens deze onderhandelingen. Het bestaan van deze onderhandelingen komt niet aan bod in het arrest van de Raad van 14 november 2017 waarbij de uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen.

1.2

Wat betreft de hoogdringendheid zetten de verzoekende partijen uiteen dat de vergunninghouder sinds 6 november 2017 terug gestart is met de verdere realisatie van de werken.

Het aangevraagde project bezorgt de verzoekende partijen ernstige zichthinder, aangezien zij zullen opkijken tegen een muur van appartementen van 52m lang en in de woonvertrekken van 12 toekomstige burens kunnen kijken. Dat de ruwbouwwerken zich in een zekere mate van voortgang bevinden doet geen afbreuk aan deze hinder en heeft volgens de verzoekende partijen niet tot gevolg dat een schorsing van de tenuitvoerlegging geen nuttig effect meer zou hebben. Zolang de ruwbouwwerken verder worden gezet zal de hinder verder worden bestendigd en zijn definitieve gedaante aannemen wat hinderlijk is voor de verzoekende partijen.

Verder ondervinden de verzoekende partijen ook een zeer ernstige aantasting van hun privacy aangezien er directe inkijk mogelijk is in de ontbijtruimte, werkruimte, woonkamer en het terras van de verzoekende partijen door de toekomstige burens, maar ook aannemers, architecten en werklieden aanwezig op het kwetsieuze perceel. Dit heeft tot gevolg dat de leefbaarheid van haar perceel daalt en in waarde vermindert, zoals blijkt uit een schattingsverslag van 5 juli 2017 dat de verzoekende partijen bijbrengen.

Deze schade zal volgens de verzoekende partijen enkel maar stijgen, aangezien de ruwbouw verder wordt afgewerkt en de hinder en schade vaste vorm krijgt. Eenmaal de appartementen definitief worden afgewerkt en betrokken komt deze hinder onomkeerbaar tot stand zodat het rustig woongenot van de verzoekende partijen door het uitvoeren van de bestreden beslissing compleet verloren dreigt te gaan.

Tot slot heeft de vergunninghouder in het kader van de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid een stuk bijgebracht waaruit blijkt dat de werken zullen gefinaliseerd zijn tegen september 2018. Het resultaat van de vernietigingsprocedure zal volgens de verzoekende partijen pas gekend zijn tegen eind 2018 waardoor deze te laat zal komen. De onherroepelijke schadelijke gevolgen kunnen enkel worden vermeden door een schorsing te bevelen van de bestreden beslissing.

2.1

De verwerende partij betwist de aanwezigheid van nieuwe elementen die de hoogdringendheid aantonen. De Raad heeft in zijn arrest van 14 november 2017 geoordeeld dat de verzoekende partijen niet aantonen waarom een gewone vordering tot schorsing geen soelaas kon brengen. De verzoekende partijen lijken in hun voorliggend verzoek tot schorsing dan ook de Raad te dwingen tot het maken van een heroverweging over hun verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De gegevens en omstandigheden waarnaar de verzoekende partijen verwijzen situeren zich allemaal in de periode die de indiening van het verzoek tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid voorafgaan. De verzoekende partijen hadden deze gegevens dus ook toen reeds kunnen aanhalen en kunnen hun onzorgvuldigheid niet verstoppen achter de stelling dat de Raad zou zijn misleid of verschalkt door de vergunninghouder.

2.2

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. Sinds de start van deze vernietigingsprocedure is reeds 1 jaar en 2,5 maand verstreken. De verzoekende partijen verwijzen louter *in abstracto* naar de doorlooptijd van 2 jaar, terwijl uit raadpleging van recente rechtspraak van de Raad blijkt dat er evenzeer arresten zijn die binnen een termijn korter dan twee jaar worden uitgesproken. Dat de doorlooptijd van de huidige vernietigingsprocedure langer zou zijn, komt door de proceshouding van de verzoekende partijen waardoor de behandelingstermijn van de vordering tot vernietiging telkens wordt opgeschort.

Verder merkt de verwerende partij op dat de aantasting van de privacy van de verzoekende partijen maar kan voortvloeien uit de bewoning van de aangevraagde senioren- en sociale woningen. Het is onmogelijk dat de woningen binnen een tijdspanne die korter is dan deze die nodig is om de vernietigingsprocedure af te wachten zullen worden afgewerkt, verhuurd en in gebruik genomen worden. De vergunninghouder heeft bevestigd dat de woningen niet voor oktober 2018 bewoond zullen worden, waardoor dit nadeel zich dus niet zal voordoen vooraleer de vernietigingsprocedure ten einde is. Wat betreft de zichthinder, vermindering van licht en woongenot stelt de verwerende partij dat de ruwbouwwerken al voltooid zijn. Een eventuele schorsing kan dit vermeende nadeel niet meer voorkomen waardoor de vordering tot schorsing op dit punt doelloos is geworden.

2.3

De verwerende partij stelt eveneens dat er geen schade van een welbepaalde omvang is en de vordering deels doelloos is geworden. Alle aangevoerde nadelen vloeien voort uit de bewoning van de in oprichting zijnde senioren- en sociale woningen. Bovendien heeft niemand recht op een ongewijzigd uitzicht en is het moeten uitkijken op andere constructies inherent aan het wonen in

een woongebied. Hetzelfde geldt voor de aangevoerde inkijk waarvan de verzoekende partijen niet aantonen dat deze dermate zwaarwichtig is dat het voorkomen van dit nadeel het voeren van voorliggende procedure kan verantwoorden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten vooreerst uiteen dat hun vordering voldoet aan artikel 40, §6 DBRC-decreet, dat bepaalt dat als een vordering tot schorsing wordt verworpen wegens het gebrek aan hoogdringendheid of uiterst dringende noodzakelijkheid, een nieuwe vordering alleen kan worden ingediend als die steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid of uiterst dringende noodzakelijkheid ervan rechtvaardigen.

1.1.

De Raad merkt op dat artikel 40, §6 DBRC-decreet niet van toepassing is op de voorliggende vordering tot schorsing. Deze bepaling is ingevoerd met artikel 14 van het decreet van 9 december 2016 houdende wijziging van diverse decreten, wat de optimalisatie van de organisatie en de rechtspleging van de Vlaamse bestuursrechtcolleges betreft. Artikel 22 van het vermelde decreet van 9 december 2016 bepaalt dat op de beroepen die werden ingediend voor de inwerkingtreding van dit decreet, (onder meer) artikel 40 van het DBRC-decreet van toepassing is zoals van kracht vóór de inwerkingtreding van dit decreet. De parlementaire voorbereiding inzake artikel 22 van het decreet van 9 december 2016 bevestigt dat de bepalingen die betrekking hebben op de rechtspleging uitwerking hebben voor de nieuwe beroepen (memorie van toelichting, *Parl. St. VI. Parl.*, 2015-16, 777/1, 15). Met het begrip 'beroepen' dient te worden verstaan de beroepen tot vernietiging die bij de Raad worden ingediend en waarvan de vordering tot schorsing een *accessorium* is. Het decreet van 9 december 2016 is in werking getreden op 24 april 2017.

Het beroep tot vernietiging van de bestreden beslissing is ingediend op 26 oktober 2016. Overeenkomstig artikel 22 van het vermelde decreet van 9 december 2016 is op deze vordering tot schorsing dus artikel 40 DBRC-decreet van toepassing zoals van kracht voor de inwerkingtreding van de decreetswijziging op 24 april 2017.

1.2.

Het toepasselijke artikel 40, §1, laatste lid DBRC-decreet bepaalt dat wanneer een vordering tot schorsing wordt verworpen wegens het gebrek aan hoogdringendheid, een nieuwe vordering slechts kan worden ingediend indien die steunt op nieuwe elementen die de hoogdringendheid van deze vordering rechtvaardigen.

De verwerende partij kan niet gevolgd worden in haar argumentatie dat de verzoekende partijen geen schorsingsvordering kunnen instellen omdat zij zich baseren op elementen die reeds gekend waren ten tijde van het instellen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Met het arrest van de Raad van 14 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0235 werd de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de verzoekende partijen verworpen, om reden dat niet voldaan was aan de voorwaarde dat een uiterst dringende noodzakelijkheid moet worden aangetoond. De Raad oordeelde in dit arrest dat de verzoekende partijen niet aantonen, noch aannemelijk maken, dat de door hen ingeroepen nadelige gevolgen met betrekking tot hun privacy zich onmiddellijk zullen manifesteren, en dus niet opgevangen zouden kunnen worden door het gebruikelijk tijdsverloop van een gewone schorsingsprocedure. De Raad oordeelde in het arrest van 14 november 2017 dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij niet een gewone schorsingsprocedure kunnen (noch eerder hebben kunnen) aanwenden

om deze nadelige gevolgen te voorkomen, en dat het resultaat van deze gewone schorsingsprocedure onherroepelijk te laat zou komen.

Artikel 40, §1, laatste lid DBRC-decreet verhindert niet, zoals ook blijkt uit het arrest van de Raad van 14 november 2017, dat een nieuwe schorsingsvordering kan worden ingesteld na een verwerping van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Wel dienen de verzoekende partijen te bewijzen dat voldaan is aan de voorwaarden dat er hoogdringendheid is en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

In een arrest dat uitspraak doet over een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, wordt onderzocht of voldaan is aan de voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid en wordt de doelmatigheid van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid afgewogen ten opzichte van de gewone schorsingsprocedure, zoals ook blijkt uit het arrest van 14 november 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0235. In een gewone schorsingsprocedure, zoals de voorliggende vordering, wordt onderzocht of voldaan is aan de voorwaarde van hoogdringendheid en wordt de doelmatigheid van de vordering afgewogen ten opzichte van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het onderzoek in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft dus betrekking op voorwaarden die eigen zijn aan die procedure en heeft niet tot gevolg dat verhinderd wordt dat nog een nuttige schorsingsprocedure kan worden ingesteld, voor zover die voldoet aan de terzake geldende voorwaarden van hoogdringendheid en minstens één ernstig middel.

De verzoekende partijen zetten verder uiteen om welke redenen zij een gewone schorsingsvordering instellen nadat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid verworpen werd. De verzoekende partijen verduidelijken dat zij ten gevolge van de onderhandelingen die gevoerd werden met de vergunninghouder niet reeds ten tijde van het instellen van het beroep tot vernietiging een verzoek tot schorsing hebben ingediend, maar dat zij wel diligent zijn opgetreden, onder meer door het instellen van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van zodra de werken verder verdergezet. Met het oog op het voorkomen van de voor hen nadelige gevolgen van schending van privacy door inkijk wensen ze de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te laten stopzetten door middel van de vordering tot schorsing. De verzoekende partijen tonen met hun uiteenzetting afdoende aan dat zij de hoogdringendheid niet zelf in de hand hebben gewerkt en dat zij op basis van de elementen die zij aanvoeren thans nog een doelmatige vordering tot schorsing kunnen indienen na een eerdere verwerping van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

2.

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

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

3.

Wat de nadelige gevolgen betreft, wijzen de verzoekende partijen op de omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing tot gevolg zal hebben dat haar zicht ernstig wordt verstoord en haar privacy ernstig aangetast, wat tot gevolg heeft dat het woongenot en de waarde van haar perceel daalt.

3.1

Uit de aan de Raad voorgelegde foto's blijkt dat de ruwbouwwerken bijna voltooid zijn. Dit wordt ook bevestigd door de verzoekende partijen die menen dat zolang de ruwbouwwerken verder worden gezet, de visuele hinder wordt bestendigd en de schorsing nog een nuttig effect heeft.

De Raad oordeelt dat de zichthinder, als door de verzoekende partijen aangevoerd nadelig effect, reeds veroorzaakt is door de uitgevoerde ruwbouwwerken. Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing heeft dan ook geen nuttig effect meer voor de door de verzoekende partijen ingeroepen visuele hinder. Er kan immers niet meer aan verholpen worden en de verder nog uit te voeren werken hebben geen, laat staan een versterkend, effect op de visuele hinder.

Dat de voltooiing van de werken de eventuele latere afbraak kan bemoeilijken, doet daar geen afbreuk aan: dat het herstel van een nadelig gevolg bemoeilijkt kan worden heeft niets te maken met de vaststelling dat dit nadelig gevolg al bestaat.

3.2

Daarnaast verwijzen de verzoekende partijen naar de aantasting van hun privacy en woongenot door de directe inkijk van de aangevraagde woningen op de leefruimtes van de verzoekende partijen.

Hoewel van de verzoekende partijen als bewoners in een verstedelijkt gebied een zekere mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan een dergelijke omgeving, is de Raad evenzeer van oordeel dat de verzoekende partijen niet alle nadelige gevolgen zonder meer moet aanvaarden. Er kan in redelijkheid niet worden betwist dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een nadelige impact zal hebben op het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen.

Dit geldt in het bijzonder in zoverre de verzoekende partijen wijzen op de aantasting van hun privacy door het aangevraagd project. Uit de uiteenzetting en foto's in het verzoekschrift en voorgelegd tijdens de zitting kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen gelet op de ligging van hun woning ten opzichte van de bouwplaats en de afmetingen van het gebouw, nadelige gevolgen dreigen te ondergaan door de aantasting van hun privacy als gevolg van inkijk.

Het vergunde appartementsgebouw met acht senioren- en vier sociale woningen telt twee bouwlagen en heeft een nokhoogte van 7,45m aan de voorkant en 6,26m aan de achtergevel. De constructie staat haaks ingeplant op de straat en heeft een totale lengte van 52m en een diepte van 12m voor de woongelegenheden en 18m diep vooraan met de technische ruimte. Gelet op de oriëntatie van het appartementsgebouw heeft dit tot gevolg dat de verzoekende partijen geconfronteerd zullen worden met de inkijk vanuit twaalf woningen. Er kan dan ook worden aangenomen dat de bestreden beslissing voor de verzoekende partijen een duidelijk nadelige impact op hun leef- en woonomgeving kan hebben.

Dat de aantasting van de privacy pas definitief komt vast te liggen door de bewoning van de senioren- en sociale woningen doet aan voormelde vaststelling geen afbreuk. Het is bovendien niet vereist dat de door de verzoekende partijen aangevoerde nadelige gevolgen “onherroepelijk” zijn, maar het volstaat dat de verzoekende partijen aantonen dat zij een schade van een zekere omvang zullen ondervinden wat in de voorliggende zaak naar het oordeel van de Raad het geval is.

4.

Het wordt niet betwist dat de vergunninghouder opnieuw gestart is met de uitvoering van de werken.

Volgens de verwerende partij verwijzen de verzoekende partijen louter *in abstracto* naar de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure en kan er niet worden voorgehouden dat de woningen binnen een tijdspanne die korter is dan deze die nodig is om de uitkomst van de vernietigingsprocedure af te wachten zullen worden afgewerkt, verhuurd en in gebruik genomen zullen worden.

Ook al staat niet met zekerheid vast dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure effectief te laat zal komen om de verwezenlijking van de voormelde nadelige gevolgen te voorkomen, toch mag omwille van de reeds ver gevorderde staat van de ruwbouwwerken aangenomen worden dat het risico reëel is dat het afwachten van het resultaat van de vernietigingsprocedure niet doeltreffend is om de verwezenlijking van deze nadelige gevolgen te voorkomen.

De Raad merkt op dat de doelmatigheid van een vernietigingsprocedure afhangt van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partijen hebben noch het een, noch het ander in de hand. Van hen kan en mag geen onredelijke bewijslast worden gevraagd. Zij hoeven zelfs niet te wachten op de vaststelling van de effectieve aanvang van de werken.

Er kan dan ook niet betwist worden dat het afwachten van een uitspraak over de vordering ten gronde in dit licht niet langer doelmatig kan worden genoemd met het oog op de vrijwaring van de belangen van de verzoekende partijen.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald de hoorplicht en de zorgvuldigheidsplicht.

De Raad heeft met een vernietigingsarrest van 14 juni 2016 met nummer RvVb/A/1516/1232 de beslissing van de verwerende partij van 7 maart 2011 vernietigd. De verwerende partij heeft vervolgens voorliggende bestreden herstelbeslissing genomen zonder de verzoekende partijen te horen, terwijl zij daar uitdrukkelijk om hebben verzocht bij aangetekende brief van 28 juni 2016.

De verzoekende partijen zetten uitgebreid uiteen dat er een ongelijke behandeling is tussen de reguliere vergunningsprocedure waar horen wel mogelijk is en de bijzondere

vergunningsprocedure die dit niet voorziet. Voor deze verschillende decretale behandeling ligt er geen redelijke en objectieve verantwoording voor. Dat er geen uitdrukkelijke decretale verplichting is opgelegd aan de verwerende partij houdt geen negatie in van de verplichting om partijen te horen wanneer er zich een nieuw element heeft aangeboden. De verzoekende partijen verwijzen eveneens naar een arrest van de Raad van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 waar deze problematiek werd voorgelegd aan het Grondwettelijk Hof middels een prejudiciële vraag. De verzoekende partijen vragen dan ook om in onderhavige procedure de uitspraak van het Grondwettelijk Hof af te wachten.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de Raad in zijn vernietigingsarrest geen bevel heeft gegeven aan de verwerende partij om de verzoekende partijen voorafgaandelijk aan de herstelbeslissing te horen. Er is evenmin een decretale verplichting om de verzoekende partijen te horen, zelfs niet wanneer zij daarom uitdrukkelijk verzoeken.

De verzoekende partijen tonen niet aan in welke mate, indien zij effectief gehoord zouden zijn geweest, dit tot een andere beslissing zou hebben geleid. De aanvrager van de vergunning werd evenmin gehoord na het vernietigingsarrest zodat de verzoekende partijen als belanghebbende derden op geen enkele manier ongelijk behandeld werden ten opzichte van de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

De verwerende partij zet uiteen dat de bijzondere vergunningsprocedure geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar voorziet zodat het dan ook niet onredelijk is dat de decreetgever niet voorziet in de mogelijkheid om gehoord te worden.

Ondergeschikt hebben de verzoekende partijen volgens de verwerende partij geen belang bij dit middel aangezien alle middelen werden beoordeeld door de Raad in zijn vernietigingsarrest van 14 juni 2016. De verwerende partij stelt dan ook de vraag hoe de verzoekende partijen belang kunnen hebben bij een middel dat zou inhouden dat zij gehoord moesten worden om hun standpunt ter kennis te brengen, terwijl dit wel degelijk gekend was bij de vergunningverlenende overheid en bij de herbeoordeling werd betrokken.

Beoordeling door de Raad

1.

Er bestaan twee onderscheiden procedures voor de behandeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, namelijk enerzijds de reguliere procedure (artikel 4.7.12 e.v. VCRO) en anderzijds de bijzondere procedure voor handelingen van algemeen belang of voor aanvragen ingediend door een publiekrechtelijke rechtspersoon (artikel 4.7.26 en 4.7.26/1 VCRO).

Artikel 4.7.23, §1 eerste lid VCRO bepaalt, met betrekking tot de reguliere procedure, dat de deputatie haar beslissing neemt omtrent het ingestelde administratief beroep nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

In het kader van de bijzondere vergunningsprocedure is niet in dergelijke mogelijkheid voorzien.

De bestreden beslissing werd afgegeven in het kader van de bijzondere vergunningsprocedure.

2.

Met een arrest van 29 maart 2016 met nummer RvVb/A/1516/0876 heeft de Raad volgende prejudiciële vraag gesteld aan het Grondwettelijk Hof:

“Schendt de VCRO en meer bepaald de bijzondere vergunningsprocedure van de artikelen 4.7.26 tot en met 4.7.26/1 VCRO de artikelen 10 en 11 Grondwet in zoverre geen mogelijkheid is voorzien om gehoord te worden door de vergunningverlenende overheid, ofschoon er geen beroepsmogelijkheid bestaat terwijl de reguliere procedure dit hoorrecht wel expliciet toekent ?”

Het Grondwettelijk Hof beantwoordde deze vraag in het arrest van 15 juni 2017 met nummer 73/2017 en overwoog daarbij onder meer het volgende:

“ ...

B.6. De mogelijkheid tot inspraak, die een waarborg biedt voor de vrijwaring van het recht op de bescherming van een gezond leefmilieu en een goede ruimtelijke ordening (artikel 23, derde lid, 4°, van de Grondwet), wordt zowel in de reguliere als in de bijzondere vergunningsprocedure in beginsel verwezenlijkt door de organisatie van een openbaar onderzoek.

B.7. Het recht om te worden gehoord biedt een bijkomende mogelijkheid tot inspraak. Zij is enkel uitdrukkelijk gewaarborgd in de reguliere procedure.

Die bijkomende mogelijkheid tot inspraak staat in rechtstreeks verband met het administratief beroep waarin de reguliere procedure voorziet en met het verslag dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, vóór elke beslissing over het administratief beroep, dient op te maken. Dat verslag onderscheidt zich van de adviezen die vóór de beslissing over de vergunningsaanvraag moeten worden ingewonnen en die ertoe strekken de vergunningverlenende overheid zo volledig mogelijke informatie te verschaffen zodat zij daarmee naar behoren rekening kan houden.

Het vermelde verslag wordt opgemaakt door de bevoegde ambtenaar op hetzelfde bestuursniveau als de deputatie die, op grond van dat verslag, haar beslissing omtrent het ingestelde beroep dient te nemen. Het verslag plaatst de vergunningsaanvraag in het kader van de regelgeving, de stedenbouwkundige voorschriften, de eventuele verkavelingsvoorschriften en een goede ruimtelijke ordening. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan bij zijn onderzoek bijkomende inlichtingen inwinnen bij de adviserende instanties. Het recht om te worden gehoord waarborgt dat de vergunningsaanvrager en de beroepsindieners hun standpunt inzake dat verslag aan de beroepsinstantie kunnen meedelen.

Aangezien de bijzondere procedure niet in de mogelijkheid van een administratief beroep voorziet, zijn er geen beroepsindieners en is er geen verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarover een standpunt moet worden ingenomen.

Het verschillende verloop van de bijzondere procedure, vergeleken met de gewone procedure, biedt bijgevolg een redelijke verantwoording voor het verschil in mogelijkheid tot inspraak.

B.8. Het Hof dient echter rekening te houden met de hypothese, zoals in de zaak voor de verwijzende rechter, dat met toepassing van de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerste vergunning werd vernietigd.

In die hypothese dient, ook al voorziet de toepasselijke wetgeving niet in een dergelijke formaliteit, het recht om te worden gehoord als beginsel van behoorlijk bestuur toepassing te vinden. De beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten zijn

weliswaar niet de adressaten van de nieuwe vergunning, maar zij zouden door die vergunning op ernstige wijze in hun belangen kunnen worden geraakt. De vergunningverlenende overheid dient hun derhalve de gelegenheid te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. Dat arrest vormt immers een nieuw element waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal dienen te houden.

[...]

Onder het in B.8 vermelde voorbehoud schenden de artikelen 4.7.26 en 4.7.26/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening de artikelen 10 en 11 van de Grondwet niet.

...

In het aangehaald arrest wordt het recht om te worden gehoord beschouwd als een beginsel van behoorlijk bestuur dat toepassing dient te vinden indien in de bijzondere procedure een nieuwe vergunning wordt verleend nadat een eerdere vergunning werd vernietigd. Er wordt aangenomen dat een beroepsindieners op ernstige wijze in zijn belangen kan worden geraakt door de nieuwe vergunning (lees: de bestreden beslissing), dat een vernietigingsarrest van de Raad een nieuw element vormt waarmee de vergunningverlenende overheid rekening dient te houden bij het nemen van de bestreden beslissing en dat de vergunningverlenende overheid de beroepsindieners de gelegenheid dient te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, zoals hier het geval is, om zijn standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij in het kader van de totstandkoming van de bestreden beslissing door de verwerende partij niet werden gehoord. De verwerende partij betwist deze vaststelling niet.

3.

Het wordt ook niet betwist dat de verzoekende partijen in het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot de voorliggende aanvraag een omstandig gemotiveerd bezwaar hebben ingediend en dat zij vervolgens de vergunningsbeslissing van 7 maart 2011 hebben aangevochten, wat heeft geleid tot het vernietigingsarrest van 14 juni 2016 (na cassatieberoep). In die zin zijn de verzoekende partijen, in de bewoordingen van het voormelde arrest van het Grondwettelijk Hof, de beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten en aan wie de verwerende partij als vergunningverlenende overheid de mogelijkheid dient te bieden, wanneer zij in de procedure tot het verlenen van een nieuwe vergunning niet in een nieuw openbaar onderzoek voorziet, hun standpunt inzake de gevolgen van het vernietigingsarrest uiteen te zetten. In die zin hebben de verzoekende partijen wel degelijk belang bij het middel.

Bovendien heeft het Grondwettelijk Hof een duidelijke indicatie gegeven waaromtrent de beroepsindieners die de eerste vergunning hebben aangevochten, de gelegenheid moet worden geboden om hun standpunt te geven. Namelijk over de gevolgen van het tussengekomen vernietigingsarrest aangezien *“dat arrest [...] immers een nieuw element [vormt] waarmee de vergunningverlenende overheid rekening zal dienen te houden”*.

De enkele omstandigheid dat de verwerende partij meent dat het standpunt van de verzoekende partijen haar reeds gekend was omdat dit aan bod kwam en beoordeeld werd in de vorige vernietigingsprocedure voor de Raad ontnemt de verzoekende partijen dus niet hun belang om bij de totstandkoming van de bestreden herstelbeslissing te worden gehoord. Het recht om te worden gehoord biedt een bijkomende mogelijkheid tot inspraak en geeft de verzoekende partijen

na een vernietigingsarrest de mogelijkheid hun opmerkingen te doen kennen, dit met als doelstelling om een voor hun ongunstige beslissing vooralsnog te vermijden en om de verwerende partij een volledige kennis van zaken te geven bij het nemen van een herstelbeslissing.

Het middel is ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2016, waarbij aan het OCMW van de gemeente Wommelgem de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een appartementsgebouw met 8 senioren- en 4 sociale woningen op de percelen gelegen te 2160 Wommelgem, Beukenlaan 28-40, kadastraal gekend onder afdeling 1, sectie C, nummers 126, 127A, 129F, 129G, 129H, 129K, 129L, 129M, 129N, 129P, 129R en 129S.
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 13 maart 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO