

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 juni 2018 met nummer RvVb/S/1718/1040
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0288/SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw Hildegarde DE ROUCK 2. mevrouw Lieve VANDEMOORTELE 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
Tussenkomenende partij	de heer John HOSTE vertegenwoordigd door advocaten Karolien BEKÉ en Florence LOBELLE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 december 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 26 oktober 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze van 20 juni 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten verleend voor het slopen van drie ééngezinswoningen en een loods en het bouwen van een meergezinswoning met elf appartementen en een bijgebouw op de percelen gelegen te 9800 Deinze, Poelstraat 34, 34a en 36, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nrs. 458A3, 458M3, 488S3 en 458Y3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 maart 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomenende partij met een beschikking van 23 april 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in, terwijl het administratief dossier reeds werd ingediend in de procedure met rolnummer 1718/RvVb/0284/SA met betrekking

tot dezelfde bestreden beslissing. De argumentatie van tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 15 mei 2018.

Advocaat Klaas DE PAUW *loco* advocaat Pieter VAN ASSCHE voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Karolien BEKÉ voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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.

Tussenkomende partij dient op 21 februari 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“slopen van ééngezinswoningen met loods + bouwen van een meergezinswoning (11 appartementen) met bijgebouw”*.

De aanvraag kent een historiek. Een eerste aanvraag van tussenkomende partij met betrekking tot de bouwpercelen voor de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een meergezinswoning met veertien appartementen werd door het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze op 20 december 2016 geweigerd wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Voorliggende aanvraag betreft een herwerkt bouwproject.

2.

De percelen liggen volgens het gewestplan ‘Oudenaarde’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 24 februari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan ‘*Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze*’, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 april 2012.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 maart 2017 tot en met 5 april 2017, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften

...
...

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

Het goed ligt in het gewestplan Oudenaarde ... in een woongebied.

...
...

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan ...

...

Het openbaar onderzoek

...

Evaluatie bezwaren

...

Voorliggend project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 11 woonentiteiten met 7 carports en 4 staanplaatsen na sloping van de bestaande bebouwing, zoals hiervoor in detail omschreven.

Gelet op de ligging in een gebied met ééngezinswoningen en enkele meergezinswoningen, op relatief korte afstand van het station van Deinze kan de oprichting van een verdichtingsproject aanvaard worden.

...

Overwegende dat de buurt hier een rustige woonwijk betreft met ééngezinswoningen maar eveneens ook enkele meergezinswoningen zonder grootschalige appartementsbouw.

Het op te richten gebouw is in overeenstemming met de schaal van de omgeving.

Overwegende dat dit tweede ontwerp een beperkter programma heeft, met een kleinere terreinbezetting, een beperktere verharding en meer ruimte voor groen.

Daarnaast werd de bouwdiepte verminderd naar stedenbouwkundig aanvaardbare normen.

...

Overwegende dat het gabariet niet perfect aansluit aan de aanpalende buur, doch dat het gabariet en het volume met 2 bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag in verhouding is met de bestaande bebouwing. Overwegende dat de Poelstraat reeds een heterogene mix is van verschillende gabarieten en bouwstijlen en dat de inplanting op een relatief breed perceel ervoor zorgt dat een aansluiting aan het aanpalende gabariet niet per se nodig is, omdat het project op zichzelf staat. ...

Overwegende dat er in de Poelstraat reeds enige meergezinswoningen aanwezig zijn. Overwegende dat in alle redelijkheid dient gesteld te worden dat de dienstweg voldoende breed en geschikt is om de beperkte passage voor de parkeerplaatsen en de 7 carports op te vangen. Overwegende dat dit project op zichzelf staat en totaal geen verbinding of linken voorziet met eventuele omliggende projecten.

Teneinde de grenzen tussen openbaar en privaat domein leesbaar te houden dient de aanvrager de reststrook grond gelegen tussen gevel en de rooilijn ter hoogte van de dienstweg kosteloos af te staan aan de stad Deinze. De aanleg van dit stuk grond dient is een last voor de ontwikkeling. Hiervoor dient voorafgaand een afzonderlijk voorstel ter goedkeuring ingediend te worden bij het college van burgemeester en schepenen.

De bezwaren kunnen beschouwd worden als ontvankelijk doch ongegrond.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Gelet op de ligging in een gebied met ééngezinswoningen en enkele meergezinswoningen, op relatief korte afstand van het station van Deinze kan de oprichting van een verdichtingsproject aanvaard worden.

Gelet op het collegebesluit dd. 20/06/2017 waarin gunstig advies verleend werd nopens de bezwaren mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- De grond gelegen tussen de voorgevel en de rooilijn aan de zijde van de dienstweg dient aangelegd te worden. Deze aanleg wordt als last opgelegd aan de vergunninghouder.

Hiervoor dient voorafgaand een afzonderlijk voorstel ter goedkeuring ingediend te worden bij het college van burgemeester en schepenen.

- De grond gelegen tussen de voorgevel en de rooilijn aan de zijde van de Markt dient kosteloos afgestaan te worden aan de stad Deinze. Alle kosten hieraan verbonden zijn ten koste van de vergunninghouder. De vormgeving, het materiaalgebruik en de aard en omvang van de voorziene werken zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Huidige aanvraag, gelegen binnen een woongebied, is in overeenstemming met de omgeving en brengt de ruimtelijke draagkracht in de omgeving niet in het gedrang.

...”

Tegen deze beslissing tekenen onder meer verzoekende partijen op 10 augustus 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 oktober 2017 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 oktober 2017 verklaart verwerende partij de beroepen op 26 oktober 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en lasten:

“ ...

2.5 De juridische aspecten

...

B. Toetsing aan de gewestplanbestemming

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor de bouw van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing, is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.6 De goede ruimtelijke ordening

... Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling ... Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de site en van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein gelegen binnen het stadscentrum van Deinze en binnen de stationsomgeving, in een woonlint langs de Poelstraat. Het terrein is bebouwd met 3 eengezinswoningen en een achterliggende loods.

...

Voor wat betreft de bouw van een meergezinswoning kan algemeen geoordeeld dat de locatie, binnen het verstedelijkt gebied van Deinze en in de stationsbuurt, zich leent voor een zekere verdichting van de woonomgeving. De creatie van bijkomende woongelegenheden en een bepaalde mate van kernversterking en verdichting wordt in deze omgeving inpasbaar bevonden, zonder daarbij echter tot een te hoge dichtheid te komen en mits voldoende aandacht te besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en een verantwoorde inpassing in zijn omgeving. Hoewel de Poelstraat nog overwegend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, zijn meergezinswoningen bovendien reeds niet vreemd in deze omgeving.

Het project voor de oprichting van 11 woonentiteiten, in plaats van de huidige 3 eengezinswoningen, wordt functioneel aanvaardbaar bevonden, in het kader van zuinig ruimtegebruik en een wenselijke verdichting.

De ontworpen woongelegenheden zijn voldoende ruim en blijken kwalitatief. ... De woonentiteiten zijn verdeeld over 2 bouwblokken met elk een eigen inkomhal met trap en lift. Alle woongelegenheden hebben een buitenruimte in de vorm van een terras: de 4 gelijkvloerse appartementen hebben hun terras aan de achterzijde palend aan de leefruimte, op de 1^{ste} verdieping zijn er kleine terrassen langs de voorzijde (60 cm diep) en ruimere terrassen aan de achterzijde (2,00 m), het bovenste teruggetrokken verdiep beschikt over terrassen die rondom 2,40 m diep zijn.

Er worden 7 carports en 4 parkeerplaatsen voorzien voor de in totaal 11 wooneenheden. Elk appartement kan zo beschikken over een eigen parkeerterrein. Dit voorkomt een toename van de parkeerdruk op het openbaar domein.

Er is een ruime gemeenschappelijke fietsenberging van 44 m². Bij elke carport is er een kleine afvalberging en daarnaast nog een gezamenlijke afvalberging van 5 m². In elk appartement is er een bergruimte van minstens 3 m².

Het overblijvende niet-bebouwde gedeelte van het terrein wordt als tuinzone aangelegd. Besloten wordt dat de appartementen een voldoende woonkwaliteit kunnen bieden.

Qua volume en schaalgrootte voor de nieuwbouw dient vastgesteld dat een bouwdiepte van 14,0 m op het gelijkvloers zeker niet bovenmatig is en dat een diepte van 12 m op de verdieping als een standaard diepte binnen woongebied wordt aangenomen. Een 3^{de} bouwlaag wordt teruggetrokken gerealiseerd over een diepte van 7,20 m. In de directe omgeving is de creatie van een derde bouwlaag met plat dak nog vreemd. Het straatbeeld wordt momenteel in hoofdzaak gekenmerkt door een traditionele bebouwing bestaande uit overwegend 2 bouwlagen onder hellende bedaking. Hier wordt aldus voorgesteld een bebouwing met een kroonlijsthoogte voor de 1^{ste} 2 bouwlagen tot 6,35 m, plaatselijk verhoogd tot 8,80 m voor de derde bouwlaag. Doordat de derde bouwlaag teruggetrokken wordt opgevat, met name 2,40 m aan voor- en achterzijde, wordt deze derde bouwlaag inpasbaar in het straatbeeld en wordt een ruimtelijke referentie naar de bestaande bebouwing van de omgeving gecreëerd. De voorgestelde bouwhoogte zal niet storend of afwijkend in het straatbeeld aanwezig zijn.

De schaal van het geheel is inpasbaar in de omgeving. Het hier voorgestelde gabariet, met name 2 volwaardige bouwlagen en een derde teruggetrokken bouwlaag onder plat dak, wordt aanvaardbaar in deze omgeving bevonden.

Doordat de nieuwbouw wordt opgedeeld in 2 bouwblokken, die 8,30 m in diepte ten opzichte van elkaar verspringen, wordt een monotone voorgevel vermeden.

Een afwisseling in kleur- en materiaalgebruik voor de gevelafwerking, alsook de grote raampartijen en de terrassen, vormen een doorbreking van het voorgevelvlak en komen de inpassing binnen het straatbeeld ten goede.

Doordat de carports in het linkergedeelte van de nieuwbouw worden ondergebracht, overwegend bereikbaar via de naastliggende dienstweg, en ook de 4 parkeerplaatsen zich aan de achterzijde van het terrein bevinden, wordt de straatzijde langs de Poelstraat gevrijwaard van een zicht op garagepoorten of parkeerplaatsen. Hierdoor blijft tevens ruimte beschikbaar om de (beperkte) voortuinstrook groen aan te leggen.

Ook aan de achterzijde blijft nog ruimte voor een groenzone (ca. 280 m²).

Het ontwerp verzekert voldoende beeldkwaliteit.

Inzake gabariet dient vastgesteld dat er geen aansluiting is met de aanpalende rechter woning, Poelstraat 32. Deze woning, die opgebouwd is uit 2 bouwlagen onder hellend dak, staat opgericht op de rooilijn en met wachtgevel tegen het terrein van de aanvraag. Huidig project wordt ingeplant op 3,5 m achter de rooilijn, en zoals reeds aangegeven met een afwijkend gabariet van 3 bouwlagen onder plat dak.

Echter wordt het gevraagde omwille van onderstaande overwegingen toch inpasbaar bevonden.

Uit de gegevens van het kadaster blijkt dat de woning Poelstraat 32 dateert uit 1952, zodat kan afgeleid dat het hier om een wachtgevel gaat die reeds geruime tijd aanwezig is, die nooit tot afwerking is gekomen, en die tot heden het straatbeeld mee heeft bepaald. Het gegeven dat de wachtgevel nu niet volledig wordt afgewerkt, doch dat er slechts deels tegen wordt gebouwd, impliceert geen verslechtering van het straatbeeld, integendeel, daar men nu ook reeds sinds jaar en dag geconfronteerd wordt met de onafgewerkte wachtgevel. Het volgen van het aanpalend gabariet wordt tenandere bemoeilijkt door het gegeven dat de straat ter hoogte van de bouwplaats een bocht maakt. Het bouwen op de rooilijn met een schuine voorgevel is geen evidentie. Voorliggend ontwerp met een diepere inplanting, zodat rechthoekige bouwblokken kunnen gevormd en er een voortuinzone wordt gecreëerd, biedt meer kwaliteit, zowel voor het ontwerp zelf als voor de omgeving.

Bij eventuele toekomstige herbouw van de woning Poelstraat 32, wat niet onrealistisch is gelet op het bouwjaar van de woning, kan tenandere aangesloten worden op het gabariet van de hier gevraagde nieuwbouw, wat de ontwikkelingsmogelijkheden voor dit perceel verhoogt.

Rekening houdend met bovenstaande aspecten worden geoordeeld dat er afdoende motieven zijn die het niet volgens van het aanpalende gabariet verantwoorden.

Door het gemeentebestuur werd reeds uitgebreid ingegaan op de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek. Deze weerlegging kan integraal bijgetreden en overgenomen.

Door appellanten wordt in de beroepschriften gewezen op mogelijke hinderaspecten, o.a. mobiliteitsproblemen, inijk en vermindering zonlicht.

Het aantal parkeergelegenheden, in totaal aldus 11 voor het project, wordt als voldoende aangenomen. De carports en staanplaatsen zijn, met uitzondering van 1 carport in de voorgevel, allen bereikbaar via de doodlopende links gelegen oprit, die openbaar domein is. De oprit vormt nu de ontsluiting naar 6 eengezinswoningen. In alle redelijkheid kan niet gesteld dat door deze 10 parkeergelegenheden een mobiliteitsdruk in de doodlopende weg zal gecreëerd worden die hier bovenmaats zou zijn. De weg is voldoende ruim en uitgerust om als toegang naar de parkeergelegenheden voor onderhavig project te dienen. Er wordt een afstand gevrijwaard tussen de weg en de autostaanplaatsen van 2,1 m, zodat wel degelijk voldoende veilige manoeuvreerruimte overblijft. Langs de voorgevel van de bestaande 6 woningen is een voetpad aanwezig, wat ongewijzigd blijft. Het gaat daarbij slechts om de 4 staanplaatsen die voorzien worden in het achterste stuk vóór de eengezinswoningen; de carports zijn toegankelijk langs de linkerzijde van het bouwterrein. Ook indien het terrein zou herbenut worden voor eengezinswoningen, zou het niet onlogisch zijn dat deze ook achteraan via de dienstweg een toegang tot een garage zouden nemen.

De voorgestelde parkeeroplossing is inpasbaar op het terrein en de onmiddellijke omgeving.

De door het stadsbestuur opgelegde last om de zone tussen gebouw en rooilijn langs de zijde dienstweg aan te leggen door de ontwikkelaar en af te staan aan de stad is een billijke last die niet uitzonderlijk is en die de uitrusting en het gebruik van de weg ten goede komt. Er zijn geen aanwijzingen dat deze aanvraag enige relatie kent met het project Driespoort.

De mogelijke hinder die door appellanten wordt aangevoerd in verband met inijk en vermindering van zonlicht, wordt niet weerhouden.

In eerste instantie dient gesteld dat de bouwplaats deel uitmaakt van de stadskern van Deinze. Kenmerkend aan de kern van een stedelijke omgeving, is de dichtere bezettingsgraad die er toe leidt dat het absoluut vermijden van enige inijk binnen een dicht stedelijk weefsel, vrijwel onmogelijk is. Zoals eerder aangehaald zijn de bouwdieptes en –hoogtes niet uitzonderlijk voor een stedelijke omgeving.

Tussen de appartementen/terrassen en het terrein/de woning van appellant De Rouck is een ruime afstand. Daarbij kent de woning langs deze zijde haar oprit en is de woning en tuin langs de andere zijde georiënteerd, zodat er geen sprake is van een uitzonderlijke inijk of schending van de privacy.

Voor wat betreft de woning van appellant Vandemoortele, kan niet ontkend dat deze geconfronteerd wordt met een bijkomend gedeelte blinde muur. Echter zijn deze afmetingen zoals eerder gesteld niet buitensporig. Appellant beschikt ook over bijgebouwen achter de woning die tot tegen de perceelsgrens komen. De nodige ingrepen werden doorgevoerd om de impact van het project te beperken. Zo zijn er geen ramen in de rechterzijgevel, ook niet in het gedeelte van het linkerbouwblok. De terrassen worden aan de rechterzijde afgeschermd met een zichtscherm. Op de 2^{de} verdieping start het terras pas op 4,8 m van de perceelsgrens, en blijft het rechtse gedeelte van het plat dak niet toegankelijk. De bouwplaats is oostelijk georiënteerd ten opzichte van de woning van appellant. Er wordt geen hinder verwacht die de maat van de normaal te verwachten burenhinder op deze locatie overstijgt.

Het project neemt geen onaanvaardbare proporties aan en kan een plaats vinden in het stedelijk weefsel in deze centrumomgeving.

Uit bovenvermelde wordt besloten dat het gevraagde bouwprogramma de draagkracht van het perceel en van de omgeving niet overstijgt en er verenigbaar mee blijft. Het ontwerp integreert zich binnen het straatbeeld.

De aanvraag doorstaat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

2.7 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat de derdenberoepen niet voor inwilliging vatbaar zijn.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen:

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Elk appartement dient gekoppeld te worden aan een garage.*

Aan de vergunning worden volgende lasten verbonden:

- De grond gelegen tussen de voorgevel en de rooilijn aan de zijde van de dienstweg dient aangelegd te worden. Deze aanleg wordt als last opgelegd aan de vergunninghouder. Hiervoor dient voorafgaand een afzonderlijk voorstel ter goedkeuring ingediend te worden bij het college van burgemeester en schepenen.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen voormelde beslissing wordt ook door de heer Stefan OCKERMAN met een aangetekende brief van 19 december 2017 een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging en vernietiging ingediend. Dit beroep is gekend onder rolnummer 1617/RvVb/0284/SA.

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 noch tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van het beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat 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:

“
... ”

21 In concreto tonen de verzoekende partijen de urgentie van het huidige beroep aan ingevolge het bijzonder snelle karakter waarmee de werkzaamheden kunnen vooruitgaan. Vooreerst zijn geen complexe werkzaamheden nodig voor de afbraak van de drie woningen en achterliggende loods. Het betreft eenvoudige constructies die geen enkele waarde meer hebben of geen enkele complexiteit. Deze eenvoudige woningen kunnen op enkele dagen tijd worden afgebroken. De procedure tot nietigverklaring ... (zal) niet tijdig tussen komen. Behoudens de afbraak die slechts enkele dagen zal duren, kan de heropbouw dan onmiddellijk beginnen. Rekening houdende met het feit dat het complex bestaat uit snelbouwstenen kan de ruwbouw onmiddellijk worden gerealiseerd.

De realisatie van de muur palend aan het eigendom van de tweede verzoekende partij zal bij haar onmiddellijk de hinder van licht en zicht veroorzaken. Door de realisatie van de ruwbouw, en de muren die de rechterperceelgrens zullen vormen in de toekomst (de zogenaamde blinde muur) zal de hinder voor haar ontstaan, waarop zij zich beroept. De tweede verzoekende partij heeft dus zeker en vast een belang om onmiddellijk de werkzaamheden te laten stilleggen, nu de opbouw van een ruwbouwmuur over de hoogte van 8,8 meter over een diepte van 14 meter geen jaar zal duren.

Ook voor de eerste verzoekende partij geldt dit punt. Ook zij beroept zich op zicht- en lichthinder, nu de constructie (dus ook in ruwbouw) veel dichterbij haar perceelsgrens komt, waardoor het laatste stukje open bebouwing vóór haar woning zal komen vol te staan. Daardoor ontstaat ook voor haar een verminderd zicht en verminderd licht vooraan.

Voornamelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij is dit evident de 'grootste hinderpost'. Zij beroept zich van bij aanvang op de visuele hinder. Deze hinder realiseert zich niet bij bewoning, in welk geval het gaat over geluidshinder en privacy hinder, doch de licht- en zichthinder door de afname van zonlicht dat onmiddellijk gerealiseerd zal worden bij de realisatie van de ruwbouw, nog los van verkoop of bewoning. Overigens heeft de bestreden beslissing dit nadeel in hoofde van de tweede verzoekende partij zelf erkend. Met name ... dat voor wat betreft de woning van appellant VANDEMOORTELE niet ontkend kan worden dat zij geconfronteerd wordt met een bijkomend gedeelte blinde muur. De realisatie van deze hinder staat dus in haar hoofde vast.

Ook de bestreden beslissing zelf koppelt dit niet noodzakelijk aan bewoning of privacy, maar wel aan de hinder die zij ondervindt ingevolge het loutere bestaan van deze ruwbouwmuur. Het is gekend dat in stedenbouwkzaken het bijzonder complex is achteraf woningen te laten afbreken, wanneer deze zich hebben gevormd. Deze complexiteit werd door de Raad van State in het verleden reeds erkend als een argument om tot een schorsing over te gaan, teneinde te vermijden dat partijen voor voldongen feiten komen te staan. De particulieren kunnen, wat dit betreft, immers niet genoeg worden beschermd tegen vastgoedpromotoren, bouwpromotoren en ontwikkelaars die trachten, koste wat het kost, hun doel te realiseren.

In casu is de heer John HOSTE een bouwaannemer en realisator van diverse projecten. Hij heeft een aannemingsbedrijf. Zowel voor eigen rekening als voor rekening van een derde voert hij dus werkzaamheden uit en hij heeft de know-how en de capaciteit om onmiddellijk tot de werken over te gaan. Hij hoeft zelf geen beroep te doen op derden, wat eventueel vertraging zou kunnen veroorzaken. Door de mogelijkheid tot eigen realisatie kan de heer HOSTE derhalve zeer snel overgaan tot de realisatie van deze muur om de tweede verzoekende partij, en in extenso de eerste verzoekende partij, voor voldongen feiten te zetten. Van zodra de ruwbouw er staat, is de hinder gerealiseerd en zou een vernietiging alleen nog aan de orde zijn.

De schorsing dringt zich dan ook zo snel op, teneinde te vermijden dat de hinderposten van licht en zicht voor de verzoekende partijen zich realiseren. Verzoekende partijen beroepen zich wat betreft de aspecten van de urgentie niet op de mobiliteit en niet op de privacy,

aangezien deze nog niet voorhanden zijn op het ogenblik van de bouw zelf. Zij richten dit specifiek op licht- en zichthinder. Deze is van bij aanvang weergegeven in het beroepschrift en in de bezwaarschriften, zodat deze op vandaag eens te meer actueel wordt. De tweede verzoekende partij verwijst wat dit betreft evenzeer naar haar aanvullende nota, waarin zij reeds uitdrukkelijk het overzicht heeft gemaakt van de hinder die zij op dit punt zal ondervinden. ...

Uit deze dwarsdoorsnede en uitzicht vanuit de woning VANDEMOORTELE blijkt duidelijk het gabariet van de betrokken nieuwbouwwoning, de diepte en de hoogte waarmee dit wordt gerealiseerd. Zoals blijkt uit de aanvraag en de beslissing, acht de bestreden beslissing in navolging van de aanvrager deze hinder niet onoverkomelijk, rekening houdende met het feit dat er een blinde muur wordt geplaatst en er ondoorzichtige schermen worden gerealiseerd. Dat het hier gaat over een hoogte van 8 meter over een diepte van 14 meter, is dan ook niet gebruikt in dit gedeelte. De foto's spreken nochtans boekdelen omtrent de hinder die door lichten en zichten ontstaat. De tweede verzoekende partij wordt letterlijk in het donker gezet aan de achterzijde van haar woning. Het argument dat ook zij een aantal laagbouwonderdelen heeft in haar achtertuin, is niet relevant, nu deze 1) niet zo diep insnijden en 2) in elk geval niet op deze hoogte zijn. Derhalve heeft niemand hinder van deze onderdelen, die overigens niet hoger gaan dan de scheidingsgrens. De constructie die evenwel op de voormelde foto wordt voorzien en duidelijk aangetoond wordt, is veel hoger en veel dieper dan het bestaande gabariet, laat staan dat dit aanvaardbaar zou zijn voor de tweede verzoekende partij of dat zij hiervan geen hinder zou ondervinden. Het tegendeel wordt overigens bewezen in de bestreden beslissing zelf."

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt :

"Verzoekende partij beweert dat er sprake is van een hoogdringendheid doordat de hinder die zij meent te zullen ondervinden (afname zicht en zonlicht) al zal ontstaan na afwerking van de ruwbouw.

Verzoekende partij merkt zelf op dat voordat enige bouwwerken kunnen worden opgericht, er sloopwerken nodig zijn. Deze sloopwerken zijn niet klein. Er dienen 2 grote gezinswoningen afgebroken te worden, één klein aangebouwd bijgebouw, en één grote loods. Los van de vaststelling dat deze grote sloopwerkzaamheden weldegelijk een aanzienlijke tijd zullen in beslag nemen, ontnemt dit gegeven verzoekende partij alleszins het risico verrast te worden door een plotse en onomkeerbare hinder.

De vergunde bouwwerken worden daarenboven volgens een traditioneel bouwsysteem opgericht, en niet met een prefab of snelbouwsysteem. Het is daarbij duidelijk dat de door verzoekende partij gevreesde hinder maar kan ontstaan door oprichting van de eerste en tweede verdieping van het meest westelijke bouwblok, zodat ook dit de nodige tijd in beslag neemt.

Er is geen reden die nu reeds noopt tot schorsing van de bestreden beslissing.

In het geval verzoekende partij alsnog zou geconfronteerd worden met een nopend gevaar op vermeende hinder door de vordering van de eigenlijke bouwwerken, dan nog blijkt uit niets dat zij op dat moment geen tijd meer zou hebben om een verzoek tot schorsing of schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid in te dienen.

Nog abstractie makend van het gebrek aan reëel te verwachten ernstige hinder bij verzoekende partij, kan maar moeilijk ingezien worden welke bestreden beslissing niet zou moeten geschorst worden als uw Raad deze bestreden beslissing wegens hoogdringendheid zou schorsen.

..."

3.

Tussenkomen partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Welnu, in het verzoekschrift wijzen de verzoekende partijen vooreerst op het “bijzonder snelle karakter waarmee de werkzaamheden kunnen vooruitgaan”. Zo zouden de bestaande woningen op enkele dagen tijd kunnen worden afgebroken. Welke nadelen zij door de afbraak van deze woningen zouden kunnen ervaren wordt niet verduidelijkt. Dit volstaat aldus niet om de vordering tot schorsing te verantwoorden ...

Verder wijzen de verzoekende partijen op het feit dat het complex zou bestaan uit snelbouwstenen waardoor de ruwbouw onmiddellijk zou kunnen worden gerealiseerd. Derhalve zouden de tweede verzoekende partij op korte termijn af te rekenen krijgen met licht- en zichthinder door de blinde muur op de rechterperceelsgrens. Ook de eerste verzoekende partij beroept zich op licht- en zichthinder nu de ruwbouw dicht bij haar perceelsgrens zou komen.

Wat betreft de vermeende licht- en zichthinder voor de eerste verzoekende partij moet opnieuw worden gewezen op de ruimte afstand tussen haar woning en de bouwplaats. Bovendien ligt de bouwplaats in wezen niet binnen de zichtlijnen vanuit haar woning. Dit is des te meer zo nu de woning en de tuinzone weg van de bouwplaats zijn georiënteerd. De vermeende licht- en zichthinder (voor zover deze er al is) valt aldus te relativiseren.

Gelet op de ligging van de woning van eerste verzoekende partij in tweede bouwwoorde is de stelling dat door de realisatie van de ruwbouw “het laatste stukje open bebouwing voor haar woning zal komen vol te staan” eveneens niet ernstig. Minstens in hoofde van de eerste verzoekende partij wordt niet aannemelijk gemaakt dat zij onmiddellijk ernstige schade of nadelen zal ondervinden, zodat de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. Er is bijgevolg geen sprake van een hoogdringendheid die noopt tot de schorsing van de beslissing.

...

Ook in hoofde van de tweede verzoekende partij wordt niet voldoende concreet aangetoond dat zij af te rekenen zal krijgen met onherroepelijke schadelijke gevolgen. Zoals voormeld baseert zij haar vordering tot schorsing op de zicht- en lichthinder die zou ontstaan ten gevolge van de blinde muur op de rechterperceelsgrens.

De tweede verzoekende partij verwijst hiervoor naar de bestreden beslissing die deze hinder in haar hoofd zou hebben erkend ...:

“Voor wat betreft de woning van appellant Vandemoortele, kan niet ontkend dat deze geconfronteerd wordt met een bijkomende gedeelte blinde muur.”

Tweede verzoekende partij gaat evenwel volledig voorbij aan het gegeven dat in het bestreden besluit onmiddellijk werd gemotiveerd dat de impact van het bijkomend gedeelte blinde muur aanvaardbaar is en niet groter dan de nadelen die een buur mag verwachten in een bebouwde omgeving:

“Echter zijn deze afmetingen zoals eerder gesteld niet buitensporig. Appellant beschikt ook over bijgebouwen achter de woning die tot tegen de perceelsgrens komen. ...

De bouwplaats is oostelijk georiënteerd ten opzichte van de woning van appellant. Er wordt geen hinder verwacht die de maat van de normaal te verwachten burenhinder op deze locatie overstijgt. ...”

Uit het bestreden besluit volgt aldus geenszins dat de realisatie van de zicht- en lichthinder in haar hoofd vast staat, wel integendeel.

Ten overvloede wijste de tussenkomen partij nog op het gegeven dat de zogenaamde blinde geval niet verder komt dat de bestaande bijgebouwen op het terrein van de tweede verzoekende partij.

...

Mede gelet op de oostelijke oriëntatie van de bouwplaats tegen over haar woning is de mogelijke lichthinder beperkt en overstijgt deze geenszins de normale te verwachten hinder binnen een stedelijke omgeving (zie ook bovenstaande luchtfoto), zodat er geen sprake kan zijn van een hoogdringendheid. ...

*“De visuele hinder en rechtstreekse inkijk in de woning en tuin die de eerste verzoekende partij aanhaalt, is in het licht van het voorgaande te relativiseren. Het blijkt niet dat de nadelen die de eerste verzoekende partij vreest ten gevolge van de bestreden beslissing groter zijn dan de nadelen die een buur mag verwachten in een bebouwde omgeving.”
(eigen aanduiding)*

*Uit bovenstaande volgt dat de verzoekende partijen geen schade of nadelen opwerpen die de onmiddellijke schorsing van het bestreden besluit noodzaken. De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld.
...”*

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 bouw van een meergezinswoning met twee geschakelde blokken, carports en parkeerplaatsen en een tuin, na de sloop van drie aaneengebouwde ééngezinswoningen en een loods. De rechterblok van de meergezinswoning met plat dak wordt (ingevolge het niet bouwen op de rooilijn) deels aangebouwd tegen de wachtgevel van de woning met zadeldak van tweede verzoekende partij (die op de rooilijn staat), en deels dieper dan de wachtgevel. Hierdoor blijft deze wachtgevel (ter hoogte van de rooilijn) deels onafgewerkt, en wordt tweede verzoekende partij achteraan, ter hoogte van een bijgebouw aan haar woning op de perceelgrens, geconfronteerd met een gedeelte blinde muur. De carports en parkeerplaatsen worden voorzien ter hoogte van de linkerblok, en zijn met uitzondering van één bereikbaar via een doodlopende zijstraat van de Poelstraat, die leidt naar enkele rijwoningen in tweede bouwwoorde ten opzichte van de Poelstraat, waarlangs het bouwproject is gesitueerd. Ook de woning met tuin van eerste verzoekende partij is op ruime afstand ten opzichte van het bouwproject gesitueerd in twee bouwwoorde, en gezien vanaf de Poelstraat georiënteerd naar de andere zijde.

3.

Verzoekende partijen steunen de hoogdringendheid in essentie op het feit dat zij op korte termijn dreigen te worden geconfronteerd met licht- en zichthinder, die louter voortvloeit uit de ruwbouw van (vooral het rechtse bouwblok van) de meergezinswoning. Zij menen dat de sloop van de bestaande drie ééngezinswoningen en de loods “*op enkele dagen tijd*” kan worden gerealiseerd, gezien daarvoor “*geen complexe werkzaamheden*” zijn vereist, terwijl ook “*de ruwbouw onmiddellijk kan worden gerealiseerd*”, gezien “*het complex bestaat uit snelbouwstenen*”.

4.

Op de openbare zitting van 15 mei 2018 bleek dat enkele van de af te breken woningen ondertussen zijn verhuurd, waaromtrent geen discussie bestond tussen verzoekende partijen en tussenkomende partij.

Gelet op deze vaststelling zal de sloop van de bestaande drie ééngezinswoningen en de loods alleszins niet op (zeer) korte termijn plaatsvinden, terwijl verzoekende partijen bovendien in beginsel geen nadelige gevolgen kunnen ondervinden van de sloop van “*eenvoudige constructies die geen enkele waarde meer hebben*”. In die optiek zal ook de ruwbouw van de meergezinswoning niet onmiddellijk (kunnen) worden gerealiseerd, in de rand waarvan wordt opgemerkt dat dergelijke bouwwerken toch enige tijd in beslag nemen, terwijl de door verzoekende partijen aangevoerde hinderaspecten vooral voortvloeien uit de oprichting van de eerste en tweede verdieping van het rechterblok van de meergezinswoning.

Ongeacht de vraag of verzoekende partijen aan de hand van de voorliggende stukken voldoende aannemelijk maken dat zij ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gelet op het gabarit en de inplanting van de meergezinswoning, licht- en zichthinder zullen ondervinden, maken zij 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, gezien dit te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelen te voorkomen.

5.

Gelet op voormelde vaststellingen is er 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 hierboven werd vastgesteld dat 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 19 juni 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Bart VOETS

Pascal LOUAGE