

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 juli 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/1120
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0704-UDN

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Tom AERDEN2. mevrouw An BOMANS <p>vertegenwoordigd door advocaat Guy VAN BLADEL met woonplaatskeuze op het kantoor te 3020 Herent, Brusselsesteenweg 30</p>
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Frans VANGOIDSENHOVEN2. mevrouw Marleen VANHOVE <p>vertegenwoordigd door advocaat Hans-Kristof CAREME met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juli 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 7 juni 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek van 1 februari 2018 ontvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een woning op een perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Langeveld 96, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 126F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juli 2018 in een afzonderlijk verzoekschrift de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

2.

De tussenkomenende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 6 juli 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partijen betreffende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 10 juli 2018.

Advocaat Guy VAN BLADEL voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Sarah BROUWERS, *loco* advocaat Hans-Kristof CAREME, voert het woord voor de tussenkomenende partijen.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

De tussenkomenende partijen dienen op 21 oktober 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Holsbeek een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een woning" op een perceel gelegen te 3220 Holsbeek, Langeveld 96.

Het perceel ligt binnen de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Leuven', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 deels in parkgebied, deels in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 december 2017 tot en met 20 januari 2018, dienen de verzoekende partijen een van de vier bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 1 februari 2018 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het oordeel van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verleent op 1 februari 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partijen.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 28 februari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 14 mei 2018 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 7 juni 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op diezelfde datum ontvankelijk maar verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

3. **Horen**

(...)

De beroepsindiener licht zijn beroepschrift toe en legt een nota neer met betrekking tot de bestemming van het perceel volgens het gewestplan. Het is een zeer belangrijk gegeven op emotioneel en praktisch vlak. De organisatie van het openbaar onderzoek is zeer frappant. Er zijn gedetailleerde bezwaren ingediend, maar er is nauwelijks geantwoord op deze bezwaren en de vergunning werd uitgereikt. Men kent het motiveringsbeginsel openbare bestuurshandelingen. Dit wordt erkend in het advies. Dit kan niet aangevuld worden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Met betrekking tot de aanvraag is de grote hamvraag of het parkgebied of woongebied betreft. De standpunten lopen uiteen. In de vergunning en het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt uitgegaan van het stedenbouwkundig attest. Dit wordt niet betwist en de aanvraag zit binnen de geldigheidsduur. Dit is blijkbaar een absoluut gegeven. Men haalt daar de wettelijke bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bij. Artikel 5.3.1 wordt zelfs geciteerd, maar onvolledig. Men vergeet te vermelden dat in paragraaf 2 en 3 een aantal voorwaarden en beperkingen staan. Het absoluut karakter van het stedenbouwkundig attest wordt in arresten soms betwist. Het stedenbouwkundige attest moet bekeken worden wanneer het aangetast wordt door manifeste fouten. Wat is het uitgangspunt om zulk attest uit te reiken? Dan moet men vertrekken van de initiële gewestplannen, op schaal 1:10.000. Men is zelf op zoek gegaan naar de originele plannen. Men heeft hiervoor veel opzoekingswerk gedaan en een argumentatie opgebouwd. Men kan enkel tot het besluit komen dat men vertrokken is van een verkeerde basis en dat men moet besluiten dat het om parkgebied gaat.

Volgens de afwerkingsregel (artikel 4.4.3) kan er ook niet gebouwd worden, want de oppervlakte van het perceel is te groot. Het is merkwaardig dat dit in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet aan de orde is.

Men gaat niet akkoord met de basis van de discussie. Men is niet vertrokken van de originele gewestplannen. Er is zeggezegd een ontdubbelde wachtgevel, maar dit klopt niet. Men heeft het perceel gekocht en gebouwd. Men heeft de afwerking van de gevel uitgesteld omwille van financiële redenen. Men wou daar zelf een carport of iets klein realiseren. Dit is geen argument om te zeggen dat men wist dat het een wachtgevel. Er bestaat nu een mooi zicht op het parkgebied. Door het nieuwe project zal er op een grijze muur gekeken worden. De impact qua lichtinval en bezonning is immens. Het schrappen van de luifels is niet voldoende, want de impact is te groot. De argumentatie is niet overtuigend. In de plannen zoals ze voorliggen wordt geen enkele rekening gehouden met deze hinder en

leidt ertoe dat 20 cm van de eigendom van de bestaande woning wordt ingenomen door de gemene muur van de uitbreiding. Het innemen van deze ruimte is onacceptabel. In de argumentatie voor het stedenbouwkundige attest werd nooit gekeken of de bestemming van het perceel parkgebied was. Er werd enkel uitgegaan van een onafgewerkte gevel. Hiervan wordt een e-mail neergelegd.

De aanvrager licht zijn verweer toe. Het is duidelijk dat het een wachtgevel is. Men kan de gewestplannen enkel digitaal inkijken. Mr. Nackaerts heeft dit op papier gezet. Men vraagt zich af waarom er bij de verbouwing van de buurwoning geen zichten werden gerealiseerd naar het parkgebied. De luifel is volledig wettelijk, men gaat er al van uit dat er een bouwmisdrift zal gebeuren door deze te gebruiken als uitbreiding en dicht te maken. Dit is vergezocht. Als deze dichtbebouwd zal worden zal er snel een klacht zijn van de burens. Het doel van deze luifel is een combinatie van oriëntatie en bezonning.
(...)

5. Bespreking

(...)

5.2 Beschrijving van de plaats

Het perceel is gelegen in de westelijke hoek van de gemeente Holsbeek, meer bepaald langs Langeveld op ca. 1,5 km van het centrum van Holsbeek. De bestaande bebouwing langs het betrokken gedeelte van deze straat, evenwijdig met de hoofdas tussen Kessel-Lo en Holsbeek wordt gekenmerkt door eengezinswoningen, veelal in open verband. De woningen werden allemaal opgetrokken op 7 á 10 m van de straat. De bouwstijl of materiaalgebruik van de woningen is daarentegen niet uniform.

Het betreffende perceel ligt naast de woning in Langeveld 98, een woning in halfopen bebouwing. Deze woning is een verbouwing van een woning uit de jaren '50. De grondige verbouwing maakte van de vrijstaande woning een woning in halfopen verband, bestaande uit twee bouwlagen en een hellend dak. De bouwdiepte van deze woning is 12,00m. Langs de andere zijde van het perceel ligt een dreef omringd door rode beuken. Deze dreef leidt naar het domein van het kasteel van Tilt, dat voorkomt op de inventaris landschappelijk erfgoed.

Het betreffende perceel reikt van Langeveld tot de Leuvensebaan. Het is dus 160 m diep. Aan de zijde van Langeveld is het perceel 53 m breed. Aan de zijde van de Leuvensebaan is het 25 m breed. Ter hoogte van het perceel in Langeveld 98 maakt het perceel een knik. Momenteel wordt het gebruikt als akker.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

Voorliggende aanvraag beoogt de bouw van een eengezinswoning op het betreffende perceel. Hiervoor wordt slechts een gedeelte van het perceel gebruikt, met name 15,68 m aan de zijde van Langeveld over een diepte van 75,68 m. Naar achteren versmalt het perceel tot 9,04 m breedte. Op deze manier wordt een perceel voorzien, palend aan de woning in Langeveld 98. De rest van het perceel blijft ongewijzigd.

De nieuwe woning wordt opgericht als een halfopen bebouwing tegen de woning in Langeveld 98. De voorgevels van beide woningen lopen gelijk en zijn even hoog. Deze woning is 10,40 m breed en 15,00 m diep op het gelijkvloerse niveau. De woning telt twee verdiepingen en een plat dak. De eerste verdieping is 12,00 m diep. Langs de linkerzijde

en de achterzijde beschikt de woning over een luifel. Aan de zijgevel is deze 97 cm breed, aan de achterzijde kraagt ze tot 4,00 m uit ten opzichte van de eerste verdieping. Op het gelijkvloerse niveau wordt een inpandige carport en fietsenstalling ondergebracht, zodat het gevelvlak op deze verdieping ietwat teruggetrokken ligt. Het grootste gedeelte van de zij- en achtergevel is op deze verdieping beglaasd. Hier bevinden zich ook de leefvertrekken. De eerste verdieping bestaat uit drie slaapkamers, een zolder en een badkamer, maar ook uit een terras op de luifel boven het terras op het gelijkvloers.

Vanaf de straatzijde loopt een 5,25 m brede oprit naar de carport en voordeur. Ze verbreedt in de voortuin tot 12,75 m over een afstand van 6,00 m om plaats te bieden aan twee parkeerplaatsen. De aanleg van de rest van het terrein wordt groen voorzien. De woning wordt afgewerkt met bruin-paarse gevelsteen en elementen in zichtbeton. Het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs aluminium.

Vanaf de voorste perceelgrens tot aan de voorgevel wordt het terrein geleidelijk opgehoogd tot 56 cm boven het oorspronkelijke maaiveld. Dit niveau wordt aangehouden tot ongeveer 17 m achter de achtergevel van de woning waar het aansluit op het bestaande maaiveld.

5.4 Historiek

Op 15 juli 2016 werd door Ruimte Vlaanderen een stedenbouwkundig attest verleend voor het oprichten van een woning in halfopen verband.

(....)

5.5 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er vier bezwaarschriften ontvangen. Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over

- Het perceel is volgens het gewestplan gelegen in parkgebied en niet in woongebied, zoals het stedenbouwkundig attest verleend op 16 juli 2016 vermeldt;
- (...)
- Er kan geen gebruik gemaakt worden van de afwerkingsregel (artikel 4.4.3 VCRO), aangezien het perceel groter is dan 650 m²;
- (...)
- De woning zal het zicht op de dreef beperken;
- (...)

Het college van burgemeester en schepenen heeft de eerste twee bezwaren behandeld en niet in aanmerking genomen. De overige bezwaren worden hieronder en in de beoordeling behandeld. Een vergunning kan worden afgeleverd wanneer alle bezwaren weerlegd of in aanmerking genomen worden.

5.6 Beoordeling

(...)

b) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het maakt evenmin deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling.

De exacte bestemming van het goed volgens het gewestplan Leuven is een discussiepunt volgens het beroepsschrift. De ligging van de zoneringsgrens tussen het woongebied en het parkgebied is cruciaal in dit dossier. Deze zoneringsgrens bepaalt inderdaad of de beoogde kavel al dan niet volledig in het woongebied ligt en dus al dan niet bebouwbaar is. Op basis van de originele versie van het gewestplan Leuven, kaartblad Rotselaar 24/6

(schaal 1/10.000) blijkt dat de bestaande buurwoning wel degelijk volledig in woongebied ligt. Een aantal afstanden gemeten op de ngi-kaart, die als onderlegger werd gehanteerd bij de opmaak van de originele gewestplannen, bevestigen dit. Onder andere op basis van de afstanden tussen de hoek van de rode beukendreef naar het kasteeldomein en de Leuvensebaan tot aan de zoneringsgrens aan de Leuvensebaan, tussen de op de ngi-kaarten opgetekende vierkantshoeve en de hoek van de rode beukendreef en Langeveld en tussen de hoek van de rode beukendreef en Langeveld en de zoneringsgrens kan aangenomen worden dat de zoneringsgrens ligt op de linker zijdelingse perceelgrens van de woning in Langeveld 98. Het linker buurperceel kan door de dikte van de scheidingslijn op het gewestplan deels gelegen zijn in woongebied, toch zal deze zone niet voldoende breed zijn om plaats te bieden aan een woning. Het gedeelte van het betreffende perceel dat in voorliggende aanvraag bebouwd wordt, is bijgevolg gelegen in parkgebied. Artikel 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De voorliggende aanvraag is niet in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het parkgebied.

c) Echter werd op 15 juli 2016 een stedenbouwkundig attest afgeleverd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar die stelt dat het gedeelte van het betreffende perceel dat gebruikt wordt voor de woning gelegen is in woongebied. Artikel 5.3,1 stelt met betrekking tot dit stedenbouwkundige attest: 'De bevindingen van het stedenbouwkundig attest kunnen bij het beslissende onderzoek over een aanvraag van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen of voor het verkavelen van gronden niet worden gewijzigd of tegengesproken'. Er zijn immers sinds de aflevering van het attest geen substantiële wijzigingen van het terrein of de stedenbouwkundige voorschriften. Het openbare onderzoek bracht geen nieuwe feiten of overwegingen aan het licht en er werden geen manifeste materiële fouten opgemerkt. Dit betekent dat wanneer de aanvraag voldoet aan dit stedenbouwkundige attest en zij wordt aangevraagd binnen twee jaar na aflevering van het attest, zij beoordeeld moet worden met als bestemming van het betreffende gedeelte van het perceel gelegen in woongebied. De aanvraag voldoet aan deze voorwaarden.

d) In deze is artikel 4.4.3 VCRO, de afwerkingsregel, die bepaalt dat op een perceel dat niet bestemd is voor woningbouw desalniettemin een Vergunning kan afgeleverd worden voor bijvoorbeeld de bouw van een woning mits bepaalde voorwaarden, zoals onder andere het bouwen tegen een bestaande wachtmuur, niet van toepassing. Er is immers een stedenbouwkundig attest aanwezig en er is aan de voorwaarden hiervan voldaan. Het betreffende artikel is hier dus niet relevant en werd terecht niet vermeld in de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van Holsbeek.

e) Daarnaast dient de aanvraag getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. Uit de luchtfoto's, zomeropname 2009 blijkt dat het volume van de buurwoning uitgebreid werd tot op de zijdelingse perceelgrens. De uitbreiding van deze buurwoning werd vergund op 9 oktober 2008 door het college van burgemeester en schepenen. De uitbreiding werd opgetrokken tot op de perceelgrens, waarbij deze gevel duidelijk de afwerking van een wachtgevel kreeg. Ook bij het bezoek ter plaatse bleek dat deze gevel werd afgewerkt met een tijdelijke waterafstotende bekleding. Het gaat hier zeer duidelijk om een gemene ontdubbelde muur, waarvan de helft werd opgetrokken tot op de perceelgrens en waarbij

het doel van deze gevel bestaat uit de afwerking ervan door een gebouw op te trekken op de gemeenschappelijke perceelgrens op het aanpalende perceel. Daarnaast is deze wachtgevel storend in het straatbeeld en ontsiert ze het zicht op de rode beukendreef die leidt naar het domein van het kasteel van Tilt. De afwerking van deze gevel door een woning in halfopen bebouwing, aansluitend met de stijl van de aanpalende woning, past in het straatbeeld en in de omgeving.

De gevraagde woning houdt eenzelfde kroonlijsthoogte aan als de aanpalende woning en wordt opgericht in een vergelijkbare stijl, maar wel afgewerkt met baksteen en zichtbeton. Het buitenschrijnwerk bestaat uit grijs aluminium. De diepte van het hoofdvolume van beide woningen is gelijk. Op het gelijkvloers wordt ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens een aanbouw voorzien met een diepte van 3,00 m, conform het stedenbouwkundige attest.

f) Het stedenbouwkundige attest voorziet een bouwvrije zone van 3,00 m ten opzichte van de toekomstige linker perceelgrens. Het voorziene volume blijft binnen deze bebouwbare zone. Aan de gelijkvloerse verdieping wordt een luifel voorzien die 97 cm uitsteekt aan de zijgevel en 1,00 m aan de achtergevel tot op 2,16 m van de gemeenschappelijke perceelgrens. Aangezien deze luifel geen volume toevoegt aan de woning, kan zij buiten de bebouwbare oppervlakte vallen. Echter geeft deze luifel aanleiding tot het creëren van een makkelijk afsluitbaar volume dat toegevoegd kan worden aan het bestaande volume. Deze luifel kan leiden tot een afwijking op het stedenbouwkundige attest, wat hier niet toegelaten kan worden. Daarenboven blijkt uit het grondplan van de eerste verdieping dat een groot deel van de zijdelingse luifel makkelijk in gebruik kan genomen worden als terras. Bijgevolg wordt als voorwaarde opgelegd dat het gedeelte van de luifel die buiten de bebouwbare zone conform het stedenbouwkundige attest valt, te schrappen. Zo wordt geen aanleiding gegeven tot afwijkingen van het stedenbouwkundige attest.

g) In ondergeschikte orde worden nog enkele elementen aangehaald door de beroepsindieners met betrekking tot goede ruimtelijke ordening. De belemmering van het zonlicht en zichten voor de aanpalende woning is beperkt en aanvaardbaar door de zuidgerichte tuin van beide percelen. De nieuwe woning reikt op de gemeenschappelijke perceelgrens 3,00 m verder dan de aanpalende woning. De zichten van de huidige aanpalende woning worden hierdoor beperkt, maar door de uitbreiding van deze buurwoning tot op de perceelgrens met een wachtgevel werd geïmpliceerd dat er tegen deze woning gebouwd zou worden en dus dat het bestaande uitzicht van deze woning niet bewaard zou blijven. Daarenboven is de tuin achter de huidige achtergevel meer dan 50 m diep, waardoor de belemmering ten gevolge van de diepere gelijkvloerse verdieping van de nieuwe woning van 3,00 m aanvaardbaar is.

De goede ruimtelijke ordening veronderstelt dat een gemene muur te paard geplaatst wordt. Op deze manier wordt een klassiek maximaal ruimtegebruik vooropgesteld, alsook de mogelijkheid om makkelijk een aanbouw aan de buurwoning op te trekken. Het is de gangbare manier om een woning op de perceelgrens af te werken, zodat hier geen tijdelijke waterafstotende bekleding voorzien moet worden. Een tijdelijke bekleding is hier op het vlak van visueel-vormelijke aspecten niet wenselijk.

De openheid van het gebied blijft gegarandeerd na plaatsing van de nieuwe woning. De aanvrager geeft aan het gedeelte van het perceel in het verlengde van het perceel aan de

Leuvensebaan 145 af te splitsen, zodat dit nieuwe aanpalende perceel behouden blijft als akker in het parkgebied. Zo blijft de openheid naast de rode beukendreef en het zicht naar de akkers aan de overzijde van Langeveld bewaard.

h) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De impact voor de mobiliteit ten gevolge van de aanvraag is zeer beperkt en aanvaardbaar. Functioneel is de bestemming inpasbaar.

Op het vlak van bodemreliëf kan het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar gevolgd worden. Het is niet helemaal duidelijk hoe de overgang gemaakt wordt tussen het bestaande en nieuwe maaiveld. De gevraagde wijzigingen bedragen maximaal 56 cm. Deze wijzigingen moeten op een afstand van 50 cm van de perceelgrenzen aansluiten op het bestaande maaiveld. Dit werd opgelegd als voorwaarde bij de vergunning van het college van burgemeester en schepenen en wordt hier gevolgd.

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

- op het betreffende perceel is een geldig stedenbouwkundig attest van toepassing waaraan voorliggende aanvraag voldoet;*
 - de bestaande wachtgevel van de buurwoning impliceert dat er aanpalend een woning opgericht zou worden;*
 - de bestaande wachtgevel van de buurwoning is storend in het straatbeeld en in de omgeving. De afwerking van deze woning met voorliggende ontwerp draagt bij aan het beeld van de omgeving;*
 - de aanvraag voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;*
 - de hinder op het vlak van natuurlijk licht en uitzicht is beperkt en aanvaardbaar;*
 - voorliggende aanvraag respecteert de bestaande openheid en het groene karakter van de omgeving.*
- ...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verwerende partij en de tussenkomenende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering op grond van respectievelijk het gebrek aan uiteenzetting van middelen in het verzoekschrift en de afwezigheid van enig belang bij de voorliggende vordering.

Deze excepties moeten maar onderzocht en beoordeeld worden 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat de bestreden beslissing aan hen werd betekend en dat ze die op 29 juni 2018 hebben ontvangen, zodat ze met de vereiste spoed en diligentie hebben gehandeld bij het instellen van de vordering.

In hun betoog over de hoogdringendheid voeren ze aan dat het aanvatten van de bouw van de woning voor hen tot een onherroepelijk nadeel zal leiden, dat enkel kan worden tegengegaan door de schorsing van de bestreden beslissing. Ze wijzen erop dat ze gelijktijdig met voorliggende vordering een procedure tot vernietiging instellen, waardoor ze aantonen dat er geen woning tegen hun woning kan aangebouwd worden. Ze stellen nog dat de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid vereist is omdat de tussenkomenende partijen na een termijn van 36 dagen de bouwwerken kunnen starten.

Vervolgens gaan de verzoekende partijen over tot de uiteenzetting van de voor hen concrete nadelige gevolgen van de bouw van de vergunde woning tegen hun woning.

Ze starten met de vermelding dat het aanvraagperceel niet voor bebouwing in aanmerking komt gelet op de ligging in parkgebied en verwijzen naar hun beroepsschrift neergelegd tijdens de administratieve procedure. Ze vervolgen dat, wanneer na de start van de bouwwerken zou blijken dat het betrokken perceel in het afgeleverde stedenbouwkundig attest foutief zou gesitueerd zijn in woongebied in plaats van parkgebied, ze al aanzienlijke nadelige gevolgen zullen geleden hebben door de werken die verschillende maanden zullen duren. Ze menen ook dat ze hun woning dan ook nooit in dezelfde staat zullen terugkrijgen en ze nadelen zullen ondervinden van de uit te voeren afbraakwerken. Ze besluiten dat enkel de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ervoor kan zorgen dat de bouwwerken niet worden aangevat.

Vervolgens voeren de verzoekende partijen aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot het minstens deels verdwijnen van het huidige uitzicht op het parkgebied en de statige

parkdreef. In de plaats hiervan zullen ze, bij uitvoering van de vergunning, moeten uitkijken op een grijze muur. Daarnaast houden ze ook voor dat hun woning een aanzienlijke financiële waardevermindering zal ondergaan doordat na de bouw van de woning er geen sprake meer zal zijn van een vrij uitzicht vanuit een vrijstaande woning.

2.

De verwerende partij werpt voorafgaand de onontvankelijkheid van het verzoekschrift op bij gebrek aan uiteenzetting van middelen. Ze verwijst naar de voorwaarden die in dit verband worden gesteld in de artikelen 15, 4° en 56 van het Procedurebesluit, en naar artikel 40, §2, eerste lid van het DBRC-decreet. De verwerende partij stelt tevens vast dat voorliggend verzoekschrift evenmin een expliciete verwijzing naar of opsomming van de middelen bevat die worden aangevoerd in het verzoekschrift tot vernietiging.

Ze merkt bovendien op dat een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid een afzonderlijke akte uitmaakt die moet voldoen aan de vereiste van artikel 15, 4° van het Procedurebesluit. De uiterst korte termijnen in voorliggende procedure leiden er bovendien toe dat enkel rekening kan gehouden worden met eventuele middelen vevat in het verzoekschrift zelf, en zijn volgens de verwerende partij dan ook niet verenigbaar met speculaties en vermoedens met betrekking tot de middelen waarop een verzoeker zich zou kunnen beroepen.

Vervolgens zet de verwerende partij in ondergeschikte orde uiteen dat de verzoekende partijen de beweerde uiterst dringende noodzakelijkheid geenszins aannemelijk maken, zodat de vordering moet afgewezen worden. Ze meent dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat het onmiddellijk uitvoeren van de bestreden beslissing ertoe leidt dat de gewone schorsingsprocedure zonder nut zal zijn omdat een uitspraak hierin niet meer zou kunnen verhelpen aan een onomkeerbare situatie. De verwerende partij wijst erop dat het evenmin voldoende is aan te tonen dat de nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging ernstig zijn. Ze stelt vast dat de verzoekende partijen niet aantonen dat een uitspraak in de gewone schorsingsprocedure te laat zou komen en menen dan ook dat de verzoekende partijen de vereiste van hoogdringendheid verwarren met de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid.

Tot slot meent de verwerende partij dat niet voldoende aannemelijk en concreet wordt gemaakt dat de bestreden beslissing leidt tot dermate ernstige hinder dat de bestreden vergunning bij uiterst dringende noodzakelijkheid dient geschorst te worden. De verzoekende partijen beperken zich volgens haar tot vage algemeenheden, zonder toelichting aan de hand van stavingsstukken waaruit bijvoorbeeld het huidig uitzicht blijkt of waarop kan vastgesteld worden waar de verschillende woonruimtes zich bevinden.

3.

De tussenkomenende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij voorliggende vordering, omdat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken persoonlijk en effectief hinder te ondervinden van de bouw van de woning tegen hun woning.

Inzake de uiterst dringende noodzakelijkheid wijzen de tussenkomenende partijen erop dat de bestreden beslissing slechts uitvoerbaar wordt vanaf de 36^{ste} dag na afgifte en dat het louter starten van de werken op zich niet volstaat om te spreken van een uiterst dringende noodzakelijkheid.

Verder wijzen ze erop dat nog geen aanvang werd genomen met de bouwwerken en dat de termijn van 36 dagen nog niet verstreken is.

Daarnaast zijn ze van oordeel dat de verzoekende partijen geenszins onherstelbare nadelige gevolgen aantonen. Met name zou de betwiste ligging in parkgebied volgens de tussenkomenende partijen een middel betreffen dat losstaat van de beoordeling van de uiterst dringende noodzakelijkheid. Verder zou het beweerde uitzicht zeer summier en algemeen zijn aangegeven, en zou de zogenaamde waardevermindering steeds herstelbaar zijn.

De tussenkomenende partijen besluiten hun uiteenzetting met de vaststelling dat geen middelen worden uiteengezet waardoor de vordering alleen al om die reden op grond van artikel 56 en 15, 4° van het Procedurebesluit moet worden verworpen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid 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 uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. 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 gewone schorsingsprocedure 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.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat ze met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

Met de bestreden beslissing verleent de verwerende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partijen voor de bouw van een woning tegen de bestaande woning van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen koppelen hun ingeroepen nadelen en hinder aan het verdwijnen van het uitzicht op het parkgebied en de parkdreef, en de waardevermindering die hun woning hierdoor zou ondergaan.

3.

De procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid is een uitzonderingsprocedure die het normale procedureverloop en de normale werking van de Raad verstoort. Dergelijke procedure beperkt tevens omwille van de strikte en korte termijnen de onderzoeksmogelijkheden voor de Raad en de

rechten van verdediging van de verwerende partij en de belanghebbende. De aanwending van deze procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet daarom dan ook een 'uitzonderings'procedure blijven en beperkt blijven tot die gevallen waarbij de 'uiterst dringende noodzaak' onmiddellijk voor iedereen duidelijk is, of door de verzoekende partij duidelijk en op het eerste gezicht aangetoond wordt.

Gelet op dit uitzonderlijk karakter zullen de verzoekende partijen dan ook aannemelijk moeten maken dat een gewone schorsingsprocedure niet het door hen gewenste resultaat zou kunnen opleveren en met andere woorden onherroepelijk te laat zou komen om de ingeroepen nadelen weg te nemen. Ze zullen met andere woorden concreet en met de nodige mate aan waarschijnlijkheid de feitelijkeheden moeten aantonen die de uitzonderingsprocedure rechtvaardigen én minstens één middel inroepen waarvan de essentie en de ernst op het eerste gezicht kan worden vastgesteld.

4.

4.1

Een schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid kan door de Raad op grond van artikel 40, §2 DBRC-decreet slechts bevolen worden op voorwaarde dat a) de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, en b) er minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op eerste gezicht verantwoordt.

Uit de samenlezing van artikel 15, artikel 55, eerste lid en artikel 56, §1 van het Procedurebesluit volgt dat een verzoekschrift waarbij de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt gevorderd, weliswaar los van en onafhankelijk van een verzoekschrift tot vernietiging kan worden ingediend, maar naast de uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is, ook een uiteenzetting van minstens één ernstig middel moet bevatten.

Het voorliggend verzoekschrift bevat op het eerste gezicht geen uitdrukkelijk geformuleerde middelen. Zelfs bij een zeer soepele lezing van het ganse verzoekschrift kan de Raad de door de verzoekende partijen bij hun betoog van concrete nadelen gedane verwijzing naar de bestemming van parkgebied van het aanvraagperceel en het vermeende foutieve stedenbouwkundig attest, niet als concreet middel begrijpen. Het is immers, zeker in een procedure die een snel optreden vergt zowel van de Raad als van de andere partijen, niet mogelijk noch aangewezen om zelf middelen te gaan zoeken of samen te stellen. Ook de rechten van verdediging zijn tot een strikt minimum herleid en de Raad kan enkel *prima facie* oordelen.

Ter zitting bevestigt overigens de raadsman van de verzoekende partijen dat er in het verzoekschrift geen middelen zijn opgenomen maar dat deze terug te vinden zijn in het afzonderlijk verzoek tot vernietiging dat gelijktijdig werd ingediend.

4.2

Met de omstandigheid dat middelen worden geformuleerd in een afzonderlijk verzoek tot vernietiging, kan bij de voorliggende vordering geen rekening worden gehouden. De artikelen 15, 55 en 56 van het Procedurebesluit, gelezen samen met artikel 40, §2 DBRC-decreet zijn ter zake duidelijk. Enkel met de uiteenzetting in het verzoekschrift ingediend als schorsingsvordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan rekening gehouden worden. Met middelen die enkel in het gelijktijdig neergelegd verzoekschrift zijn uiteengezet is niet voldaan aan de regelgeving die erop

gericht is het voor de Raad en de partijen, gelet op de korte termijnen, zo overzichtelijk mogelijk te houden zodat een snelle *prima facie* beoordeling mogelijk is.

De verzoekende partijen voldoen dan ook niet aan de voorwaarde dat een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tevens een uiteenzetting van minstens één middel bevat die de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht zou kunnen verantwoorden.

5.

Daarnaast moet vastgesteld worden dat, los van de vraag naar de ernst van de ingeroepen hinder en nadelen, de verzoekende partijen niet aantonen, minstens niet aannemelijk maken, dat de ingeroepen hinder en nadelen niet hadden kunnen opgevangen worden met een gewone schorsingsvordering.

De verzoekende partijen houden voor dat de bouwwerken na een termijn van 36 dagen kunnen gestart worden. Evenwel toont het loutere feit dat de bouwwerken in theorie kunnen gestart worden, op zich nog niet aan dat een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoord is. Bovendien blijkt nergens dat de tussenkomenende partijen de intentie hebben om de werken spoedig te starten, noch worden door de verzoekende partijen zelf feitelijke gegevens aangereikt die op een nakende start van de uitvoering van de bestreden beslissing wijzen.

De verzoekende partijen hebben daarnaast tot op heden geen gewone schorsingsvordering ingediend. Doorheen hun betoog laten ze na enige verklaring te geven waarom geen gewone schorsingsvordering werd ingediend. De ondoelmatigheid van de gewone schorsingsprocedure wordt dan ook niet aangetoond. Er is nochtans slechts sprake van een uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer de verzoekende partijen aantonen, minstens voldoende aannemelijk maken, dat een gewone schorsingsvordering onvoldoende waarborgen biedt om de door hen aangevoerde nadelen en hinderaspecten te voorkomen, minstens om zwaarwichtige schadelijke gevolgen te voorkomen.

6.

Uit het voorgaande blijkt dat er niet is voldaan aan de in artikel 40, §2 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het voorhanden zijn van een ernstig middel.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De uitspraak over de kosten van het geding wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van de tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 13 juli 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Chana GIELEN

Hilde LIEVENS