

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 14 september 2018 met nummer RvVb/UDN/1819/0058
in de zaak met rolnummer 1819/RvVb/0001/UDN

Verzoekende partij	de vzw Milieufront OMER WATTEZ , met woonplaatskeuze te 9700 Oudenaarde, Dijkstraat 75 vertegenwoordigd door de heer Lode DE BECK
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN
Tussenkommende partijen	1. de heer Seppe MERCKAERT 2. de heer Lander MERCKAERT vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele, Pastorijstraat 30.

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 16 april 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning naar meergezinswoning met twee woonegelegenheden op een perceel gelegen te 9500 Geraardsbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 0899N02.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken door neerlegging ter griffie op 10 september 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

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 tussenkommende 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 september 2018.

De heer Lode DE BECK voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE, *loco* advocaat Carina VAN CAUTER, voert het woord voor de tussenkomenende partijen.

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

1.1.

Op 30 september 2016 dienen de tussenkomenende partijen een (eerste) aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een meergezinswoning na slopen bestaande woning*”. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 8 mei 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen.

De verzoekende partij tekent tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen administratief beroep aan bij de verwerende partij die, na andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het beroep op 14 september 2017 ongegrond verklaart en een stedenbouwkundige vergunning verleent aan de tussenkomenende partijen.

1.2.

Tegen de beslissing van de verwerende partij van 14 september 2017 stelt de verzoekende partij een vordering tot vernietiging met vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in (zaak met rolnummer 1718/RvVb/0068/UDN).

Met een arrest van 24 oktober 2017 (nummer RvVb/UDN/1718/0189) beveelt de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 14 september 2017 wegens uiterst dringende noodzakelijkheid om vervolgens, na de verzaking eraan door de tussenkomenende partij, de beslissing van 14 september 2017 te vernietigen voor de duidelijkheid in het rechtsverkeer met een arrest van 21 augustus 2018 (nummer RvVb/A/1718/1202).

2.

De tussenkomenende partijen dienen op 6 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een (tweede) aanvraag in, ditmaal voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning naar meergezinswoning met twee woonegelegenheden*” op een perceel gelegen te 9500 Geraardsbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 0899N02.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De betrokken woning is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (gekend onder ID 8461) en wordt als volgt beschreven:

“ ...

Eenlaags rijhuisje, enkelhuistype, van drie traveeën, afgedekt met een steil zadeldak (Vlaamse pannen) wijzend op een oudere kern (?). 19de-eeuwse lijstgevel met

gecementeerd parement, horizontale muurbanden en rondboogvormige muuropeningen in een geprofileerde omlijsting met versierde sluitsteen.

...”

Deze woning is door de stad Geraardsbergen eveneens als “*waardevol gebouw*” opgenomen in de actuele lijst van waardevol bouwkundig erfgoed, samengesteld door de stad Geraardsbergen, en gevoegd als bijlage bij de “*Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed*”, zoals aangenomen door de gemeenteraad van de stad Geraardsbergen op 12 oktober 2012 en goedgekeurd door verwerende partij op 16 december 2010 (hierna: de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening).

3.

Tijdens het (beperkt) openbaar onderzoek, georganiseerd van 8 januari 2018 tot en met 6 februari 2018, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Cultuur - Erfgoed van de Stad Geraardsbergen adviseert op 22 maart 2018 gunstig:

“ ...

Dossier B/2017/406, Merckaert Lander, Molenstraat 47, verbouwen van eengezinswoning naar meergezinswoning.

Eenlaags rijhuisje, enkelhuistype, van drie traveeën, afgedekt met een steil zadeldak (Vlaamse pannen) wijzend op een oudere kern (?). 19de-eeuwse lijstgevel met gecementeerd parement, horizontale muurbanden en rondboogvormige muuropeningen in een geprofileerde omlijsting met versierde sluitsteen. Het pand is vastgesteld als bouwkundig erfgoed op de inventaris onroerend erfgoed.

Aangezien de voorgevel wordt behouden, kunnen we positief advies geven.

...”

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 16 april 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

BEOORDELING VAN DE WETTELIJKE BEPALINGEN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het hoger vermeld gewestplan.

(...)

De aanvraag is conform met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. Volgens art. 12 van de verordening dient bij de realisatie van een meergezinswoning het parkeren op eigen terrein voorzien te worden, met uitzondering van panden opgenomen op de actuele lijst van waardevol bouwkundig erfgoed. Deze afwijking dient gemotiveerd te worden. Uit de motivatienota blijkt dat het onmogelijk is om parkeren op het eigen terrein te organiseren gelet op het behoud van de authentieke voorgevel die niet voorzien is van een doorgang voor gemotoriseerd verkeer.

Er wordt een afwijking op art. 18 van de verordening aangevraagd m.b.t. het slopingsverbod van waardevolle gebouwen en/of gebouwonderdelen. In de aanvraag wordt aangetoond dat de nog bestaande waardevolle gebouwenonderdelen niet worden gesloopt. Door de gemeentelijke erfgoedcommissie werd bij een vorige aanvraag (1/16905/B/2016/408) immers ook al bevestigd dat de woning grotendeels werd verbouwd

met moderne materialen en dat enkel de voorgevel nog als authentiek kan worden gezien. De te behouden voorgevel wordt dan ook integraal behouden.

Gezien voorliggende aanvraag betrekking heeft op een pand opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed (ID: 11889), is advies gevraagd aan de erfgoedambtenaar van de stad Geraardsbergen. De stad heeft namelijk een zorg- en motiveringplicht voor constructies op de inventaris. Een gunstig advies werd afgeleverd op 22/03/2018. De voorgevel wordt behouden omwille van zijn erfgoedwaarde. De overige delen van de bestaande woning zijn niet meer authentiek. Door het behouden van de voorgevel wordt er geen negatieve impact op de erfgoedwaarden van het pand en in de omgeving verwacht.

Voorliggend ontwerp voorziet op een korte afstand achter de te behouden voorgevel een nieuwe constructie. Dit volume krijgt een sobere vormgeving en gevelafwerking en komt over als een achterliggende wand. Het geheel volgt het ritme van de straat en laat zich integreren in de omgeving. De te behouden gevel blijft beeldbepalend voor het straatbeeld. Daarnaast wordt naar veiligheidsredenen toe de authentieke gevel ook verbonden met het nieuwe volume.

De verdere verdichting/verhoging zal ertoe leiden dat er meer inrijmogelijkheden zullen ontstaan. In een verstedelijkt weefsel kan inrij echter niet volledig uitgesloten worden. De bijgevoegde foto's tonen aan dat er reeds diverse inrijmogelijkheden bestaan, waaronder ook inrij in het betrokken pand. Aan de achterzijde zal de nieuwbouw naar binnen inspringen en de terrassen op 2e en 3e verdieping zullen een beperkte diepte hebben zodat kan gesteld worden dat het voorgestelde ontwerp de maat van normale burenhinder binnen een dergelijk kernstedelijk gebied niet zal overstijgen. Het openbaar onderzoek heeft ook geen bezwaarschriften opgeleverd. De belangen van de aanpalenden zullen niet worden geschaad.

Er wordt geconcludeerd dat op deze plek, in de historische kern van Geraardsbergen, het verder verdichten van de bestaande bebouwing in functie van een dergelijk project aanvaardbaar is, dit werkt immers kernversterkend. Voorliggend ontwerp slaagt erin om het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het terrein, zonder de draagkracht ervan of van de omgeving te overstijgen.

Bijgevolg heeft de aanvraag geen negatieve invloed op de goede ruimtelijke ordening en kan, gelet op bovenstaande motivering, als stedenbouwkundig verantwoord worden beschouwd.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 17 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst Erfgoed van de provincie Oost-Vlaanderen adviseert op 14 juni 2018 ongunstig:

“...

Erfgoedwaarde van het pand

Het pand bevindt zich in de steile Molenstraat. Dit is één van de oude verbindingsstraten binnen de stad, die leidde van de Markt naar het Sas en de watermolen(s) die zich aan de oever van de Dender bevond(en). Aangezien we hier midden de historische kern van de oude stad zitten (dit jaar viert Geraardsbergen zijn 950-jarig bestaan) bevatten alle huizen

hier een historische kern. Of er nog visueel iets vast te stellen is, is onbekend en zeer onzeker.

De oude bewoning langsheen deze straat bestond uit eenlaagse woningen. Daar bleef één van bewaard: de voormalige molenaarswoning, Molenstraat 23 (gedateerd 1689, beschermd als monument (enkel gevels en bedakingen) in 1994). De andere woningen dateren vooral van eind 19de-begin 20ste eeuw. Daarvan is een aantal opgenomen op de vastgestelde lijst: nr. 29-31, 30-56, 43, 45, 47, 67-71. Allen, behalve nr. 47, zijn typische stadswoningen van twee traveeën met twee of drie bouwlagen.

Molenstraat 47 is in deze rij a-typisch: het telt één verhoogde bouwlaag en een vrij groot dakvolume; de drie traveeën brede lijstgevel telt twee halfronde vensteropeningen en een dito deuropening, gevat in geprofileerde lijsten met centraal een decoratief sluitmotief. Boven de openingen loopt dwars over de gevel een cordonlijst. Het hoogoplopend zadeldak (vernieuwd) heeft twee dakvensters. Het gebouw lijkt (aan de voorgevel te zien) goed onderhouden. De gevel is gepleisterd en geschilderd. Van de rest van de woning is geen beschrijving bekend. Het gebouw was op het ogenblik van het plaatsbezoek niet toegankelijk.

De elementen aangehaald in de beschrijving van de inventaris zijn zeker nog aanwezig.

Ingediend project

De ingediende bouwaanvraag voorziet in de omvorming van deze eengezinswoning naar een meergezinswoning met behoud van de voorgevel. Op een kleine anderhalve meter van de voorgevel verrijst een nieuw volume. Deze beperkte ruimte vooraan wordt gezien als een toegang naar de eigenlijke achterliggende twee wooneenheden en doet deels dienst als fietsstalling. Op die manier meent de bouwheer te voldoen aan de voorwaarde om de erfgoedwaarde van de op de vastgestelde lijst opgenomen stadswoning te behouden en zelfs te versterken.

Conclusie

Stricto sensu zou men kunnen zeggen dat de in de beschrijving van de inventaris opgesomde erfgoedelementen grotendeels bewaard blijven. Het zicht van de lijstgevel in het straatbeeld, blijft dat van een verhoogde eenlaagse bebouwing met drie halfronde openingen, gecementeerd en geschilderd. Het hoge dakvolume (nu ook met donkere dakbedekking) wordt vervangen door een achteruitgeschoven rechtopgaand muurvlak in donker getinte gevelsteen met twee rechthoekige vensteropeningen. De rondboogvormige vensteropeningen en de bovenwaaier van de deuropening worden dichtgemetseld.

Ook al is er geen beschrijving van wat er zich achter de bestaande voorgevel en zadeldak bevindt, toch heeft men een vermoeden hoe de indeling van de woning er uitziet. Deze evidentie is met het nieuwe ontwerp geheel verdwenen, aangezien voorgevel en achterliggende constructie eigenlijk geen functionele verbinding (behalve de toegang) meer hebben. De vraag kan gesteld worden of het behoud van de voorgevel hier niet eerder leidt tot een façadisme, waarbij de kern van het bestaande pand op zich vernietigd wordt. Moest het pand echter voldoende historische, kunsthistorische, artistieke waarde hebben, waarbij het geheel (en niet alleen de gevel en bedaking) als een stadswoning met erfgoedwaarde zou aangeduid worden, dan verdiende het eerder een bescherming als monument.

Aangezien een dergelijk behoud van de elementen die de erfgoedwaarde van deze woning uitmaken, eerder een verzwakking van deze erfgoedwaarde inhouden dan wel

een behoud, laat staan een versterking, is de dienst Erfgoed van oordeel dat er geen gunstig advies op deze vernieuwde bouwaanvraag kan gegeven worden.

We willen er wel de nadruk op leggen dat de motivering van de erfgoedwaarden van dit specifieke pand zoals opgenomen in de bouwinventaris (opgemaakt in 1976) wel heel summier is. In de algemene beschrijving van de straat in de inventaris wordt gewezen op de karakteristieke kenmerken van de typische stadsbebouwing in deze straat uit de late 19de-begin 20ste eeuw, waarvan dit pand eigenlijk eerder een a-typisch voorbeeld is. De bouwgeschiedenis van dit pand werd echter noch bij de opmaak van de inventaris, noch bij de opname op de vastgesteld lijst, verder onderzocht.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 27 juni 2018 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 10 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning, in gelijklopende bewoordingen als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij beslist:

“...

2.4 De juridische aspecten

A. Toetsing aan de voorschriften van het gewestplan

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 is in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

B. Toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De woning Molenaarsstraat 47 is opgenomen op de actuele lijst van waardevol bouwkundig erfgoed van de stad Geraardsbergen.

De aanvraag is conform met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed behalve voor wat betreft de hoogte van de voorgevel. De dakuitbouw aan de straat is breder dan 1/3 van de grootste breedte van het betreffende dakvlak en de hoogte van de voorgevel zal hoger zijn dan de gemiddelde referentiehoogte. Hetzelfde geldt voor de referentienokhoogte. Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

Artikel 4.4.1, § 1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen.

Het straatbeeld langs de Molenstraat wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwtypes met diverse kroonlijsthoogte. Het bestaande pand vormt eerder een

uitzondering door haar bijzonder lage kroonlijsthoogte. De kroonlijst van het ontworpen pand sluit aan op de kroonlijst van de links aanpalende woning. Het optrekken van de voorgevel van een pand met een hogere kroonlijsthoogte kan dan ook toegestaan worden en is zeker verantwoord binnen dit stedelijk weefsel. Door aan te sluiten op de linksaanpalende woning zal het pand niet uitzonderlijk hoog ogen. Door te werken met een uitbouw op de verdiepingen zal de dakuitbouw quasi niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De aangevraagde afwijking kan dan ook aanvaard worden.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met de omgeving geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld.

Krachtens artikel 4.3.1. §2 VCRO wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen: (...)

Voor wat betreft de cultuurhistorische waarde dient erop gewezen dat de wetgever in het doelstellingenartikel (artikel 1.1.4 VCRO) uitdrukkelijk bepaalt dat de ruimte moet worden beheerd ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden en dat daarbij de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen moeten worden. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Voorliggend project beoogt het omvormen van een eengezinswoning naar een meergezinswoning. Dit betreft een duurzame bestemming van de woonfunctie. Daarnaast dient opgemerkt dat de bestaande bebouwing opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, dit duidt ontegensprekelijk op een bepaalde erfgoedwaarde van de bouwplaats. De oude bewoning langsheen de Molenstraat bestond uit eenlaagse woningen. Daar bleef één van bewaard: de voormalige molenaarswoning, Molenstraat 23 (gedateerd 1689, beschermd als monument (enkel gevels en bedakingen) in 1994). De andere woningen dateren vooral van eind 19de-begin 20e eeuw. Daarvan is een aantal opgenomen op de vastgestelde lijst: nr. 29-31, 30-56, 43, 45, 47, 67-71. Allen, behalve nr. 47, zijn typische stadswoningen van twee traveeën met twee of drie bouwlagen.

Molenstraat 47 is in deze rij a-typisch: het telt één verhoogde bouwlaag en een vrij groot dakvolume; de drie traveeën brede lijstgevel telt twee halfronde vensteropeningen en een dito deuropening, gevat in geprofileerde lijsten met centraal een decoratief sluitmotief. Boven de openingen loopt dwars over de gevel een cordonlijst. Het hoogoplopend zadeldak (vernieuwd) heeft twee dakvensters. De gevel is gepleisterd en geschilderd. Van de rest van de woning is geen beschrijving bekend.

Toch staat vast dat het bestaande pand reeds grondig werd verbouwd. Binnen in de woning worden geen elementen enige erfgoedwaarde meer aangetroffen, vloeren, plafonds en binnendeuren werden destijds reeds vervangen. De oude indeling van het pand werd sterk gewijzigd; de leefruimte is één open ruimte hetgeen zeker niet overeenstemt met de vroegere indeling waar steeds met kleine ruimtes werd. De trap naar de verdieping werd open in de leefruimte geplaatst, ook dit is een nieuw element op een nieuwe plaats. De achtergevel werd reeds gewijzigd. Hij beslaat 2 volwaardige niveaus en onderaan zit een groot schuifraam ingewerkt (de voorgevel telt slecht 1 hoog niveau). Het buitenschrijnwerk werd tenslotte volledig vernieuwd bij de verbouwing. Er kan dus gesteld worden dat enkel de voorgevel nog originele elementen bevat van de woning van voorheen.

De ingediende bouwaanvraag voorziet in de omvorming van deze eengezinswoning naar een meergezinswoning met behoud van de voorgevel. Op een kleine anderhalve meter van de voorgevel verrijst een nieuw volume. Deze beperkte ruimte vooraan wordt gezien als een toegang naar de eigenlijke achterliggende 2 wooneenheden en doet deels dienst als fietsenstalling. Op die manier voldoet de bouwheer aan de voorwaarde om de erfgoedwaarde van de op de vastgestelde lijst opgenomen stadswoning te behouden.

De in de beschrijving van de inventaris opgesomde erfgoedelementen blijven grotendeels bewaard. Het zicht van de lijstgevel in het straatbeeld blijft dat van een verhoogde eenlaagse bebouwing met drie halfronde openingen, gecementeerd en geschilderd. Het hoge dakvolume (nu ook met donkere dakbedekking) wordt vervangen door een achteruitgeschoven rechtopgaand muurvlak in donker getinte gevelsteen met twee rechthoekige vensteropeningen. De rondboogvormige vensteropeningen en de bovenwaaier van de deuropening worden dichtgemetseld. Uit vorige aanvraag bleek dat de erfgoedambtenaar een gunstig advies uitbracht voor het slopen van het bestaande pand en het oprichten van een nieuwbouwproject. Het ontwerp werd eveneens voorgelegd aan de erfgoedcommissie van de stad Geraardsbergen die op zijn beurt het dossier gunstig adviseerde. Rekening houdend met alle op heden gekende elementen wordt thans toch een aangepast ontwerp voorgesteld met het behoud van de voorgevel.

De kwaliteiten van het beoogde nieuwe volume zijn van die aard dat ze rekening houden met de aanwezige erfgoedelementen zonder hieraan enige afbreuk te doen. Het voorgestelde ontwerp is kwalitatief mede door het respecteren en het handhaven van de nog aanwezige waardevolle elementen zoals beschreven in de inventaris. De bestaande gevel krijgt een hoofdrol, wordt integraal bewaard (geen ingrepen zoals garagepoorten, aanpassingen van bestaande openingen,.....) en wordt op het voorplan geplaatst door de eenvoudige achterliggende wand die als het ware slechts als decor optreedt. Deze achterliggende wand schaadt in geen enkel geval het ritme van de straat, hij bevat geen uitsprongen, balkons nog luifels en behoud het zicht van een lage constructie binnen de hoge bestaande gesloten gevelrij, precies door dat deze nieuwe gevel achteruit werd getrokken ten opzichte van de bestaande gevellijn. De bestaande gevel blijft beeldbepalend, door het nieuwe volume achteruit te trekken wordt dit nieuwe volume visueel van ondergeschikt belang.

Het nieuwe volume krijgt een strakke en sobere architectuur. Er wordt bovendien veel aandacht geschonken aan licht en zicht zonder de privacy van de omliggende panden te schaden. Aan de achterzijde zal de nieuwbouw naar binnen inspringen en de terrassen op de tweede en derde verdieping zullen een beperkte diepte hebben, zodat kan gesteld worden dat het voorgestelde ontwerp de maat van normale burenhinder binnen een dergelijk kernstedelijk gebied niet zal overstijgen. De 2 woonentiteiten zijn kwalitatief en

voldoende ruim om te kunnen voldoen aan de hedendaagse comforteisen. Elke woongelegenheden heeft een buitenleefruimte door het voorzien van terrassen. Er worden ook 2 overdekte staanplaatsen (carport) voorzien, zodat de aanvraag geen invloed zal hebben op de parkeerproblematiek in de straat.

*Op deze plek, in de historische kern van Geraardsbergen, is een kernversterkend project aanvaardbaar. Voorliggend ontwerp slaagt erin om het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op het terrein. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en overstijgt geenszins de draagkracht van de omgeving.
...”*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

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

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Uit het dossier blijkt evenwel dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld.

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.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij zet de uiterst dringende noodzakelijkheid van haar vordering tot schorsing als volgt uiteen:

“ ...

De vergunning zelf maakt melding van volgende van toepassing zijnde regel (pg. 13, bijlage 1a):

(...)

Aanplakking

(...)

36 dagen wachten

(...)

De betwiste vergunning werd betekend op 16 augustus 2018 (bijlage 1c). De vergunning werd op dezelfde dag aangeplakt (bijlage 1f).

Artikel 4.7.23 §5 van de VCRO bepaalt:

“§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking.”

*Dit betekent dat vanaf **21 september 2018** gebruik kan gemaakt worden van de betwiste vergunning.*

De betwiste vergunning biedt de mogelijkheid aan de vergunninghouder om van start te gaan met de verwijdering van het steile dak. Na het verwijderen van de pannen (hetgeen een halve dag werk in beslag kan nemen) kan men vervolgen met het verwijderen van het dakgebinte, hetgeen op een dag geklaard kan zijn. En daarna kan men vervolgen met de binnenmuren (waarop deels het dakgebinte rust) te verwijderen. Mogelijks dient voorafgaandelijk aan de voorgevel een schoring(sbalk) voorzien te worden ter versteviging. Ook dergelijk (niet vergunningsplichtig) werk – hetgeen overigens in de wachttijd kan uitgevoerd worden – kan eveneens op zeer korte tijdsperiode uitgevoerd worden.

Hierdoor kan men in een zeer korte tijdsperiode dit steile dak en zijn dragende structuren onherroepelijk beschadigen hoewel dit net een van de essentiële erfgoedelementen van deze woonst/erfgoedobject betreft.

Dit ligt in de lijn van wat de Raad van State oordeelde in een zaak m.b.t. de vernietiging van de voortplanting- en rustplaatsen van veldmuizen door de kap van een 100-tal bomen, meer bepaald in het arrest nr. 223.119 van 5 april 2013 waarin overwogen werd:

“(..) Samen met de verzoekende partij wordt aangenomen dat met inzet van de beschikbare technische middelen, de beschermde voortplantingsplaatsen en rustplaatsen op enkele dagen tijd definitief verloren zullen gaan, zodat de schorsing van de tenuitvoerlegging verkregen via de procedure van het gewone kort geding te laat zou komen om het dreigend nadeel af te wenden. (..)”

In het arrest nr. RvVb/S/1516/0316 van 1 december 2015 oordeelde Uw Raad (eigen nadruk):

“(..) Het behoeft in redelijkheid verder weinig betoog dat het nadeel in dezelfde zin evenzeer moeilijk te herstellen. Eenmaal gesloopt, is de erfgoedwaarde immers onherroepelijk verloren. De in de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde, dat alvorens tot sloop kan worden overgegaan het te slopen geheel dient gedocumenteerd te worden, doet aan voorgaande vaststelling allerminst afbreuk. (..)”

Deze argumenten zijn evenzeer transponeerbaar op voorliggende zaak om de uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden.

In het arrest van Uw Raad nr. UDN/2015/0011 van 16 april 2015 over een bouwvergunning voor een te slopen cultuurhistorische hoeve werd geoordeeld door Uw Raad (eigen nadruk):

“(…)

Aangezien een vergunning, krachtens artikel 4.7.23, §5 VCRO, vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking mag uitgevoerd worden, oordeelt de Raad dat de verzoekende partij terecht meent dat het resultaat van de behandeling van een normale schorsingsprocedure eventueel te laat komt om de door haar geschetste nadelige of schadelijke gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te voorkomen: met de hedendaagse beschikbare technische middelen kan de 17e-eeuwse hoeve, op de uitgesloten schuur na, met, volgens de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, opvallende architectuur in de ruime zin van het woord, op enkele uren tijd definitief verloren zijn.

(…)”

En in het arrest van Uw Raad nr. RvVb/UDN/1516/0599 van 12 februari 2016 m.b.t. diezelfde hoeve als in het hierboven geciteerde arrest oordeelde Uw Raad vrij analoog:

(…)

M.b.t. voorliggende woning oordeelde Uw Raad in het arrest van 24 oktober 2017 met nummer RvVb/UDN/1718/0189:

“(…)

2.

De Raad stelt vast dat de bestreden vergunningsbeslissing onder meer (in eerste instantie) voorziet in de (volledige) sloop van de betreffende woning. Ongeacht de vaststelling dat de (actuele) erfgoedwaarden van deze woning door verwerende partij en tussenkomende partijen worden betwist, oordeelt de Raad dat verzoekende partij voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging, van de bestreden beslissing nefast is voor het door haar (in het licht van haar statutaire doelstellingen) nagestreefde behoud en herstel van (onder meer) cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten.

3.

De Raad oordeelt dat verzoekende partij eveneens voldoende aannemelijk maakt dat het resultaat van een (gewone) schorsingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht. Zoals blijkt uit de stukken van het dossier, werd de bestreden vergunning op 29 september 2017 aangeplakt, zodat tussenkomende partijen (overeenkomstig artikel 4.7.23, §5 VCRO) hiervan gebruik mogen maken vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking, hetzij vanaf 4 november 2017. Gelet op de ligging en de omvang van de te slopen woning, maakt verzoekende partij aannemelijk dat de sloopwerken met de hedendaagse beschikbare technieken binnen een zeer korte tijdspanne kunnen worden gerealiseerd, en een (gewone) schorsingsprocedure in het licht van de reële doorlooptijd hiervan op dat ogenblik nog niet zal zijn beëindigd, temeer tussenkomende partijen ter zitting bevestigen dat zij de werken na de wachttermijn in beginsel wensen aan te vatten. In tussentijd zal verzoekende partij echter reeds worden geconfronteerd met de door haar ingeroepen nadelige gevolgen, die naderhand niet kunnen worden hersteld.

4.

De Raad oordeelt tenslotte dat verzoekende partij in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden. Voorliggende procedure werd ingeleid binnen een termijn van 2 weken nadat de bestreden beslissing haar op 28 september 2017 werd betekend, en vervolgens op 29 september 2017 door tussenkomende partijen op het terrein werd aangeplakt.

...

Hoewel met voorliggend besluit een deel en niet geheel de woning op zeer korte termijn kan verdwijnen, kan niet ontkend wordt dat dit deel een cruciaal onderdeel is van het erfgoedobject. Het zijn nu eenmaal alle onderdelen tezamen die aanleiding hebben gegeven om de woning op de Inventaris bouwkundig erfgoed te zetten en niet louter de gevel. Het is het overgebleven geheel die gemaakt heeft dat deze woonst nog voldoende erfgoedwaarde bezit om op de Inventaris te plaatsen. Gelet op het feit dat de werken kunnen aangevat worden vanaf 21 september 2018, heeft verzoekster tevens met de nodige diligentie opgetreden.

...

2.

De verwerende partij betwist in haar nota met opmerkingen de ingeroepen uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

...

De verzoekende partij vordert bij verzoekschrift dd. 4 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van een beslissing van 9 augustus 2018, die op 14 augustus 2018 werd betekend.

De verzoekende partij motiveert haar verzoek op het gegeven dat de bestreden beslissing sloopwerken vergunt van een gebouw met erfgoedwaarde en dat de sloop op enkele dagen kan uitgevoerd worden.

Rekening houdend met het feit dat er pas de 36^e dag na aanplakking met de uitvoering van de werken kan gestart worden betekent dit dat er op 4 september gewag wordt gemaakt van een uiterst dringende noodzakelijkheid - zonder dat er een gewone schorsing werd gevraagd - voor vergunde werken die ten vroegste op 21 september kunnen aanvangen (de aanplakking is blijkbaar op 16 augustus gebeurd), terwijl er geen enkele aanwijzing is dat er met de werken zal worden gestart.

Dit laatste is nochtans het enige criterium dat dient te worden gehanteerd bij de vraag naar de verantwoording van de UDN-procedure, die hoe dan ook de uitzondering blijft:

De vereiste diligentie dient niet te worden afgemeten aan het ogenblik van de betekening van de bestreden beslissing, maar wel vanaf de daadwerkelijke aanvang van de werken op het terrein of andere omstandigheden die erop duiden dat een gewone schorsing te laat zou komen (RvVb/UDN/1718/1059 van 28 juni 2018 in de zaak 1718/RvVb/0666/UDN).

Wanneer men dit criterium vooropstelt kan men enkel besluiten dat de verzoekende partij haar vordering te vroeg heeft ingesteld.

Het argument dat dit noodzakelijk is omdat de sloop van het dak op enkele dagen tijd kan rond zijn waardoor de erfgoedwaarde van het betrokken bouwwerk onherroepelijk verloren gaat kan niet worden aanvaard omdat alle adviserende instanties het erover eens zijn dat enkel de gevel nog erfgoedwaarde heeft. De verzoekende partij is als enige een andere mening toegedaan, wat niet betekent dat haar appreciatie dient te primeren. In het licht van deze elementen dient de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid te worden verworpen.

...

3.

De tussenkomende partijen stellen aangaande de uiterst dringende noodzakelijkheid het volgende in hun verzoekschrift tot tussenkomst:

“... ”

Verzoekende partij komt reeds op tegen een vergunningsbeslissing welke op heden nog niet uitvoerbaar is, en zoals door de verzoekende partij zelf aangegeven, slechts vanaf 21 september 2018 kan worden ten uitvoer gelegd.

Deze vergunningsbeslissing kan verzoekende partij als vermeende derde-belanghebbende hic et nunc nog geenszins enig nadeel toebrengen.

Een situatie van uiterst dringende noodzakelijkheid wat betreft de vermeende aantasting van de belangen van de verzoekende partij kan zich op heden nog niet voordoen.

De voorwaarde van artikel 40 § 2 DBRC-decreet van 4 april 2014 lijkt dan ook niet te zijn vervuld.

...”

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 zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.1.

De verzoekende partij wijst inzake de nadelige gevolgen ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in essentie op het feit dat een unieke en sterk beeldbepalende historische woning uit de oude stadskern van Geraardsbergen - die volgens het geldende gewestplan is gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde - gedeeltelijk dreigt te worden gesloopt en te worden onthoofd en verminkt, onder meer door de verwijdering van het steile dak en de dragende structuren ervan.

Zij meent dat daardoor de erfgoedwaarden van de woning, die heden nog steeds aanwezig zijn, onherroepelijk verloren zullen gaan. Zij zet uiteen dat meerdere erfgoedelementen (waaronder het steile dak, eenlaags rijhuisje, enkelhuistype) dreigen te verdwijnen. Ter ondersteuning van deze erfgoedwaarden wijst zij op het feit dat de woning omwille van zijn geheel van erfgoedkenmerken (waaronder voormelde kenmerken) is beschreven in en opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

2.2.

De Raad stelt vast dat de bestreden vergunningsbeslissing onder meer voorziet in de (gedeeltelijke) sloop van de betrokken woning en het verwijderen van het steile dak. Ongeacht de vaststelling dat de (actuele) erfgoedwaarden van deze woning (en meer in het bijzonder: van het steile dak) door de verwerende partij en de tussenkomende partijen worden betwist, waarbij deze van mening zijn dat enkel de voorgevel nog erfgoedwaarde bezit, oordeelt de Raad dat verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nefast is voor het door haar (in het licht van haar statutaire doelstellingen) nagestreefde behoud en herstel van (onder meer) cultureel erfgoed, stedenschoon en dorpsgezichten, en aldus nadelige gevolgen teweegbrengt die een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid verantwoordt.

3.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij eveneens voldoende aannemelijk maakt dat het resultaat van een (gewone) schorsingsprocedure in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht.

In weerwil van wat de verwerende partij, respectievelijk de tussenkomende voorhoud(t)en, kan niet worden aangenomen dat de verzoekende partij de start van de werken op het terrein, noch het uitvoerbaar worden van de vergunning, had moeten afwachten. Het feit dat de werken op het terrein (kunnen) aanvangen, speelt immers geen rol wanneer de aard van de werken (*in casu*: onder meer de sloop / verwijderen van onderdelen van het gebouw), met zich meebrengen dat er niet gewacht kan worden tot de (mogelijke) start van de werken, omdat verzoekende partij dan het verwijt riskeert dat ze niet met de nodige diligentie is opgetreden, alsook dat de schade dan al gerealiseerd zal zijn, temeer nu de tussenkomende partijen ter zitting bevestigden de werken na de nakende afloop van de wachttermijn te willen aanvangen (zie infra).

Zoals blijkt uit de stukken van het dossier, werd de bestreden beslissing op 16 augustus 2018 aangeplakt, zodat tussenkomende partijen (overeenkomstig artikel 4.7.23, §5 VCRO) hiervan gebruik mogen maken vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking, hetzij vanaf 21 september 2018. De verzoekende partij maakt aannemelijk dat de sloop/verwijderingswerken, en

in het bijzonder het verwijderen van het steile dak, binnen een zeer korte tijdspanne (enkele dagen) kunnen worden gerealiseerd.

Gelet op deze uiteenzetting toont verzoekende partij aan dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure, in het licht van de reële doorlooptijd hiervan, te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige en persoonlijke gevolgen met betrekking tot het verdwijnen van waardevolle erfgoedwaarden te voorkomen, temeer tussenkomende partijen ter zitting bevestigen dat zij de werken zullen aanvatten van zodra de bestreden beslissing uitvoerbaar is.

4.

De Raad oordeelt tenslotte dat verzoekende partij in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden. Voorliggende procedure werd ingeleid binnen een termijn van 3 weken nadat de bestreden beslissing haar op 14 augustus 2018 werd betekend, en vervolgens 16 augustus 2018 door tussenkomende partijen op het terrein werd aangeplakt.

5.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in een tweede middel op de schending van de artikelen 3 §3, 5 en 8 van het besluit van 5 mei 2000 van de Vlaamse Regering betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging (hierna: Besluit Openbare Onderzoeken), artikel 4.7.15 §§ 2 en 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, met name het zorgvuldigheidsbeginsel, het rechtzekerheidsbeginsel en de formele motiveringsplicht. Zij stelt als volgt:

“... ”

Doordat verweerster voorbij gaat aan het beroepsargument dat er geen correct verlopen openbaar onderzoek werd georganiseerd door het CBS,

en doordat verzoekster niet de kans heeft gehad om in het kader van de start van de vergunningsprocedure een bezwaar in te dienen en ondanks dat het CBS wel aangaf dat er een openbaar onderzoek vereist was, ze louter de aanpalende eigenaars heeft aangeschreven en enkel hen de mogelijkheid heeft geboden om eventuele bezwaren neer te leggen.

Terwijl een correct openbaar onderzoek een substantiële pleegvorm betreft.

Toelichting

➤ **Rechtsnormen**

(...)

➤ **Rechtspraak**

In het arrest nr. RvVb/A/1516/0546 van 2 februari 2016 van Uw Raad werd geoordeeld:

“(..) De verzoekende partij stelt derhalve terecht dat “werd gehandeld in strijd met artikel 5 van hogergenoemd besluit”, hetgeen een schending van een substantiële pleegvorm inhoudt. De verzoekende partij overtuigt bovendien dat ze geen bezwaar heeft kunnen indienen tijdens het openbaar onderzoek omwille van het gebrek aan aanplakking ter hoogte van de Broekstraat, waardoor ze belang heeft bij het aanvoeren van het eerste middel. (..)”

➤ **Bespreking**

In het beroepschrift hadden we aangehaald:

“D.2) Geen openbaar onderzoek

In de bestreden beslissing staat er

“Wettelijke bepalingen

Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 (meermaals gewijzigd) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen is een openbaar onderzoek vereist.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 08/01/2018 tot 06/02/2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.”

Bij de betrokken dienst meldde men ons (bijlage 5a) :

“Er werd een beperkt openbaar onderzoek gehouden. Dit wil zeggen dat er geen affiche werd opgehangen en dat enkel de aanpalenden werden aangeschreven via beveiligde zending.”

Daar beroepster hierdoor niet in de gelegenheid verkeerde om bezwaar in te dienen en er aldus gehandeld werd in strijd met voornoemd besluit betreft dit een schending van een substantiële pleegvorm (zie bvb. arrest A/1516/0546 van 2 februari 2016 van de RvVb) en dient de vergunningsprocedure over gedaan te worden.”

In het verslag van de PSA en de bestreden beslissing staat er:

“(..) 1.6 Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend

(..)

1.7 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

(..)

Het openbaar onderzoek heeft ook geen bezwaarschriften opgeleverd.

(..)”

Hieruit blijkt al een gebrek aan repliek op een concreet beroepsargument. Op dit punt zijn het advies van de PSA en het besluit, gewoonweg niet gemotiveerd. Uit de onder het eerste middel aangehaalde rechtspraak blijkt dat verweerster er wel toe gehouden is om de concrete beroepsgrievens te ontmoeten, hetgeen ze nagelaten heeft. Ook onder de rubriek "1.8 Argumentatie appellant, hier de derde-beroepinsteller" van het advies van de PSA en de bestreden beslissing ontbreekt een verwijzing naar die beroepsgrief.

Verder staat er ook in het verslag van de PSA en het bestreden besluit onder rubriek 2.4.B:

"(..) De aanvraag is conform met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed behalve voor wat betreft de hoogte van de voorgevel. De dakuitbouw aan de straat is breder dan 1/3 van de grootste breedte van het betreffende dakvlak en de hoogte van de voorgevel zal hoger zijn dan de gemiddelde referentiehoogte. Hetzelfde geldt voor de referentienokhoogte. Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

Artikel 4.4.1, § 1 van de VCRO bepaalt dat in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar dat geen afwijkingen kunnen worden toegestaan voor wat betreft 1° de bestemming; 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex; 3° het aantal bouwlagen. (..) "

Hieruit blijkt derhalve dat er toepassing gemaakt wordt van artikel 4.4.1. Luidens artikel 3§3 van voornoemd uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken was hierdoor een openbaar onderzoek vereist.

De dienst stedenbouw bevestigde in diens e-mail (bijlage 4c) "dat er geen affiche werd opgehangen". Hierdoor werden de artikel 5 en 8, tweede lid van voornoemd uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken geschonden.

Doordat verzoekster derhalve ook niet in de mogelijkheid verkeerde om een bezwaar in te dienen werd ook artikel 8, vierde lid geschonden.

➤ **Beginnelsen van behoorlijk bestuur en de formele motiveringswet**

De artikelen 1 t.e.m. 3 van de van 29 juli 1991 betreffende de motivering van rechtshandelingen hebben we geciteerd onder het eerste middel.

Zoals we hierboven hebben toegelicht werden de beroepsgrievens niet ontmoet in het bestreden besluit.

Een duidelijke schending van de motiveringswet ligt dus voor.

De **zorgvuldigheidsplicht** vereist dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen. Ondanks dat verzoekster hier expliciet op gewezen heeft in haar beroepschrift, heeft verweerster niet nagegaan of er een openbaar

onderzoek gebeurd is en of dit gebeurd is volgens de modaliteiten van het uitvoeringsbesluit. Hierdoor heeft de deputatie gehandeld in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Het rechtszekerheidsbeginsel impliceert dat de inhoud van het recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn, zodat de burger moet kunnen weten welke gevolgen een bepaalde handeling naar redelijkheid zal hebben, en dat de overheid niet zonder objectieve en redelijke verantwoording mag afwijken van de beleidslijnen die zij hanteert bij de toepassing van de regelgeving. Doordat verweerster niet nagaat of de procedure in eerste aanleg correct doorlopen werd heeft ze ook dit beginsel heeft geschonden.

*Het middel is ernstig en gegrond
..."*

2.

De verwerende partij repliceert hierop het volgende:

"...

De verzoekende partij werpt op dat de deputatie voorbij gegaan is aan haar beroepsargument dat er geen correct verlopen openbaar onderzoek werd georganiseerd door het CBS.

Er werd wel degelijk een openbaar onderzoek georganiseerd, zoals vermeld in de vergunning van het CBS.

De verzoekende partij heeft intussen al haar argumenten kunnen laten gelden in de beroepsprocedure, zodat zij overigens geen belang heeft bij het instellen van dit middel.

*Het tweede middel is ongegrond.
..."*

3.

De tussenkomende partijen overwegen als volgt:

"...

20.

De vraag stelt zich vooreerst of geen openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, gezien beide voorhanden zijnde vergunningsbeslissingen het anders stellen.

In de stedenbouwkundige vergunning van het CBS van de Stad Geraardsbergen dd. 16/04/2018 is gesteld:

Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 (meermaals gewijzigd) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen is een openbaar onderzoek vereist.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 08/01/2018 tot 06/02/2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Aldus blijkt wel degelijk dat een openbaar onderzoek heeft plaatsgevonden, zoals ook nog eens in de beslissing van de Deputatie bevestigd.

De andersluidende beweringen vanwege de verzoekende partij kunnen niet worden gevolgd.

21.

Zo al de redenering van de verzoekende partij zou dienen te worden gevolgd – quod non – dan nog betreft dit een aspect van de vergunning dat louter de nietigheid ervan betreft, hetgeen – mede gelet op het bediscussieerbaar karakter van de door verzoekende partij ter zake ingeroepen gegevens – niet in het kader van een procedure UDN wordt beoordeeld.

Tevens blijkt verzoekende partij zowel een beroep bij de Deputatie als thans bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen te kunnen uitoefenen, zodat zij geenszins in enig recht is geschaad.

Een verzoekende partij dient van een persoonlijk belang te getuigen bij het inroepen van ieder middel, hetgeen aldus met betrekking tot het tweede middel in hoofde van de verzoekende partij niet het geval is.

22.

Ook het tweede middel ontbeert de vereiste ernst.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat er een openbaar onderzoek vereist was ingevolge artikel 3, §3, 8° Besluit Openbare Onderzoeken (j° artikel 4.4.1 VCRO), gezien er beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Zij beklaagt zich over het feit dat er enkel een ‘beperkt openbaar onderzoek’ heeft plaatsgevonden, in plaats van het vereiste openbaar onderzoek met aanplakking van de vergunningsaanvraag, hetgeen wordt toegegeven door de dienst Stedenbouw van Geraardsbergen. Zij vervolgt dat zij aldus haar bezwaren niet heeft kunnen uiteen zetten.

Ondanks het feit dat zij dit zowel in haar beroepsschrift als in haar replieknota op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had aangekaart, werd haar argumentatie hieromtrent niet weerlegd, en zelfs verzwegen. Nu uit de bestreden beslissing niet blijkt dat verwerende partij heeft onderzocht of er een aanplakking van de vergunningsaanvraag diende te gebeuren, is de verwerende partij onzorgvuldig opgetreden. Ook het rechtszekerheidsbeginsel zou geschonden zijn doordat de verwerende partij niet nagaat of de procedure in eerste aanleg correct is doorlopen.

2.1

De verwerende partij en de tussenkomen partijen betwisten het belang van verzoekende partij bij het middel aangezien de verzoekende partij haar argumenten heeft (kunnen) laten gelden in de administratieve beroepsprocedure en in de procedure voor de Raad.

De formaliteit van het openbaar onderzoek op zich is een substantiële pleegvorm. Het openbaar onderzoek biedt immers de mogelijkheid aan belanghebbenden om bezwaren en opmerkingen

mee te delen aan de vergunningverlenende overheid, die daardoor over de nodige inlichtingen en gegevens kan beschikken om met kennis van zaken te oordelen.

De verzoekende partij heeft in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De verzoekende partij heeft op het eerste gezicht dan ook belang bij dit middel in zover de formaliteiten van de organisatie van het openbaar onderzoek niet zijn nageleefd, en dit haar belet heeft om een bezwaar te kunnen indienen. Het loutere feit dat de verzoekende partij heden voor de Raad, of in de administratieve beroepsprocedure, haar argumenten wel kan/kon uiteen zetten, doet hier geen afbreuk aan.

Het valt op het eerste gezicht immers niet uit te sluiten dat de ontstentenis van een (correct) verplicht te organiseren openbaar onderzoek tot gevolg heeft dat verwerende partij als vergunningverlenende overheid in graad van beroep (net zoals het college van burgemeester en schepenen als vergunningverlenende overheid in eerste aanleg), niet met de nodige kennis van zaken kon oordelen, gelet op de onmogelijkheid voor belanghebbenden, waaronder de verzoekende partij, om hun gebeurlijke opmerkingen/bezwaren omtrent de aanvraag te uiten.

De (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel kan aan de verzoekende partij derhalve op het eerste gezicht een persoonlijk voordeel bieden, gezien de verwerende partij de aanvraag alsdan opnieuw zal moeten beoordelen, nadat er daaromtrent een openbaar onderzoek is georganiseerd, in het kader waarvan belanghebbenden hun visie inzake de aanvraag kunnen geven.

Het valt daarbij op het eerste gezicht niet uit te sluiten dat verwerende partij op basis van de resultaten van het openbaar onderzoek desgevallend andersluidend zou beslissen, bijvoorbeeld dat het gevraagde strijdig is met de gewestplanbestemming 'woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde', de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 18 en/of 19 van de gemeentelijke verordening, de goede ruimtelijke ordening (onder meer op vlak van cultuurhistorische aspecten),... en om die reden(en) moet worden geweigerd, zoals door verzoekende partij wordt beoogd, dan wel dat er terzake andere voorwaarden moeten worden opgelegd.

De exceptie wordt verworpen.

2.3

Artikel 4.4.1, §1 VCRO luidt als volgt:

“
*§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.
(eigen markering)
...”*

De artikelen 4.7.15 VCRO en 4.7.20 VCRO, dewelke over het openbaar onderzoek handelen, stellen onder meer dat het de Vlaamse regering is die bepaalt welke vergunningsaanvragen onderworpen zijn aan een openbaar onderzoek, onverminderd artikel 4.4.1, eerste lid VCRO en dat de Vlaamse regering tevens de minimale organisatorische en procedurele vereisten bij de inrichting van een openbaar onderzoek bepaalt.

Met het Besluit Openbare Onderzoeken werd uitvoer gegeven aan voormelde artikelen 4.7.15 VCRO en 4.7.20 VCRO. In het bijzonder stelt artikel 3, §3, 8° Besluit Openbare Onderzoeken:

“... ”

§ 3. De volgende aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning worden onderworpen aan een openbaar onderzoek:

(...)

8° aanvragen waarvoor de toepassing is vereist van de artikelen 4.4.1, 4.4.3, 4.4.6, 4.4.7, 4.4.10 tot en met 4.4.23 en 4.4.26, § 2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

(...)

13° aanvragen waarbij scheimuren of muren, die in aanmerking komen voor mandeligheid of gemene eigendom, worden opgericht, uitgebreid of afgebroken;

14° aanvragen voor het plaatsen van vergunningsplichtige tuinafsluitingen op de perceelsscheiding.

“... ”

Artikel 5 Besluit Openbare Onderzoeken bepaalt de modaliteiten van het openbaar onderzoek:

“... ”

Minstens vanaf de dag na de ontvangst van één van de documenten, genoemd in artikel 4, tot de dag van de beslissing over deze aanvraag, moet de aanvrager een bekendmaking aanplakken op een plaats waar het betrokken goed paalt aan een openbare weg, of indien het goed aan verschillende openbare wegen paalt, aan elk van die openbare wegen. Indien het goed niet paalt aan een openbare weg, gebeurt de aanplakking aan de dichtstbijzijnde openbare weg. De aanvrager houdt hierbij rekening met de onderstaande voorwaarden.

Indien de aanvraag strekt tot het uitvoeren van werken en handelingen op het openbaar domein, moet de bekendmaking worden aangebracht aan elke zijde waar men van op de openbare weg de grens van de werken bereikt.

Deze bekendmaking wordt met zwarte letters gedrukt op een gele affiche van minimaal A2 formaat met als opschrift 'BEKENDMAKING VERGUNNINGSAANVRAAG'.

De aanvrager gebruikt een correct ingevuld formulier volgens model I, gevoegd als bijlage I bij dit besluit, in geval van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. Hij gebruikt een correct ingevuld formulier, volgens model II, gevoegd als bijlage II bij dit besluit, ingeval van een verkavelingsaanvraag of een aanvraag tot verkavelingswijziging.

De bekendmaking wordt aangebracht op een schutting, op een muur of op een aan een paal bevestigd bord, op de grens tussen het terrein of de toegang tot het terrein en de openbare weg en evenwijdig met de openbare weg, op ooghoogte en met de tekst gericht naar de openbare weg. De bekendmaking wordt tijdens de hele duur van de aanplakking goed zichtbaar en goed leesbaar gehouden.

De aanvrager zendt voor het einde van het openbaar onderzoek een dubbel van de aangeplakte bekendmaking naar de instantie bij wie hij de aanvraag heeft ingediend.

“... ”

Artikel 8 Besluit Openbare Onderzoeken voorziet ook een aanplakking van de bekendmaking door het gemeentebestuur op de gewone aanplakplaatsen en in ieder geval aan het

gemeentehuis (tweede lid). Het vermeldt de mogelijkheid voor eenieder om in de 30 dagen durende periode van het openbaar onderzoek bezwaren of opmerkingen schriftelijk ter kennis te brengen van het college van burgemeester en schepenen (vierde lid).

Artikel 7, §4 Besluit Openbare Onderzoeken voorziet een uitzondering op de formaliteiten van de aanplakking:

“ ...

§ 4. Als de aanvraag alleen openbaar moet worden gemaakt met toepassing van artikel 3, § 3, 13° of 14°, worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, vermeld in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Als deze eigenaars zich met toepassing van paragraaf 3 akkoord verklaren met de aanvraag, hoeven ze niet in kennis worden gesteld en vervalt ook de formaliteit van het openbaar onderzoek, vermeld in artikel 8.

(eigen markering)

...”

Uit het samenlezen van artikel 5 (en 8) en artikel 7, §4 Besluit Openbare Onderzoeken moet worden afgeleid, dat indien een openbaar onderzoek dient te worden georganiseerd, een openbaar onderzoek conform de modaliteiten in artikel 5 (en 8) Besluit Openbare Onderzoeken (met andere woorden waarbij een bekendmaking van de vergunningsaanvraag wordt aangeplakt) de regel, en een beperkt openbaar onderzoek - gelet op de uitdrukkelijk opgesomde gevallen in artikel 7, §4 Besluit Openbare Onderzoeken - de uitzondering is.

2.4

Uit de bestreden beslissing blijkt, en dit wordt overigens door geen van de partijen betwist, dat een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO wordt toegestaan op de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

“ ...

De aanvraag is conform met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed behalve voor wat betreft de hoogte van de voorgevel. De dakuitbouw aan de straat is breder dan 1/3 van de grootste breedte van het betreffende dakvlak en de hoogte van de voorgevel zal hoger zijn dan de gemiddelde referentiehoogte. Hetzelfde geldt voor de referentienokhoogte. Hiervoor wordt een afwijking aangevraagd conform artikel 4.4.1 van de VCRO.

Artikel 4.4.1, § 1 van de VCRO bepaalt dat (...)

Het straatbeeld langs de Molenstraat wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bouwtypes met diverse kroonlijsthoogte. Het bestaande pand vormt eerder een uitzondering door haar bijzonder lage kroonlijsthoogte. De kroonlijst van het ontworpen pand sluit aan op de kroonlijst van de links aanpalende woning. Het optrekken van de voorgevel van een pand met een hogere kroonlijsthoogte kan dan ook toegestaan worden en is zeker verantwoord binnen dit stedelijk weefsel. Door aan te sluiten op de linksaanpalende woning zal het pand niet uitzonderlijk hoog ogen. Door te werken met een uitbouw op de verdiepingen zal de dakuitbouw quasi niet zichtbaar zijn vanaf de straat. De aangevraagde afwijking kan dan ook aanvaard worden.

...”

De afwijkingen waarvan sprake in de bestreden beslissing, blijken, na nazicht door de Raad van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, op het eerste zicht betrekking te hebben op de artikelen 1, §1, §3 en §4 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:

“... ”

§ 1. Hoogte van de voorgevel

De kroonlijsthoogte van het gebouw, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het voetpad mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentiehoogte*
- én*
- niet hoger zijn dan de hoogste referentiehoogte*

§ 3. Topgevels en standvensters

Wanneer in een dakvlak boven een voorgevel uitsprongen over meer dan 1/3 van de grootste breedte van het betreffende dakvlak voorkomen, dan wordt de hoogte van de voorgevel bepaald door het hoogste punt waar deze uitbouwen hun maximale breedte bereiken.

§ 4. Nokhoogte

De nokhoogte van het dak van een gekoppeld gebouw mag:

- niet lager zijn dan de laagste referentienokhoogte*
- én*
- niet hoger zijn dan de hoogste referentienokhoogte*

Deze vastgestelde nokhoogte omvat de dakkapellen, de technische verdiepingen, de inspringende verdiepingen en de machinekamers van liften.

“... ”

Met betrekking tot (de modaliteiten van) het openbaar onderzoek, overweegt de bestreden beslissing (nietszeggend):

“... ”

Resultaten openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

“... ”

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 16 april 2018 kan evenmin worden afgeleid op welke manier het openbaar onderzoek is verlopen, nu er vaagweg wordt verwezen naar ‘de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit’:

“... ”

Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 (meermaals gewijzigd) betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen is een openbaar onderzoek vereist.

De aanvraag werd openbaar gemaakt van 08/01/2018 tot 06/02/2018 volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

“... ”

Hiertegenover staat evenwel de volgende verklaring van de dienst Stedenbouw van de Stad Geraardsbergen, dewelke de verzoekende partij als stuk 4c bij haar verzoekschrift hecht:

“ ...

Beste,

*Er werd een beperkt openbaar onderzoek gehouden. Dit wil zeggen dat er geen affiche werd opgehangen en dat **enkel de aanpalenden werden aangeschreven** via beveiligde zending. (eigen markering)*

...”

Dat er enkel een beperkt openbaar onderzoek werd georganiseerd, wordt bovendien impliciet bevestigd door de stukken van het dossier, met name door volgend citaat uit de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van Geraardsbergen:

“ ...

*Het openbaar onderzoek heeft ook geen bezwaarschriften opgeleverd. **De belangen van de aanpalenden zullen niet worden geschaad** (eigen markering).*

...”

Nog daargelaten de vraag of er vermoedens kunnen worden afgeleid uit het feit dat de bestreden beslissing de beroepsgrievens inzake de organisatie van het openbaar onderzoek niet weergeeft, noch beantwoordt, stelt de Raad tot slot vast dat er in het administratief dossier geen proces-verbaal van het openbaar onderzoek terug te vinden is, noch enig ander stuk dat wijst op de organisatie van enig openbaar onderzoek, laat staan een openbaar onderzoek conform de modaliteiten zoals bepaald in artikel 5 Besluit Openbare Onderzoeken.

Het verweer van de verwerende partij (daarin bijgetreden door de tussenkomen partijen) dat er ‘*wel degelijk een openbaar onderzoek werd georganiseerd*’, ontkracht voorgaande vaststellingen niet, nu de verzoekende partij niet aanvoert dat er *géén* openbaar onderzoek werd georganiseerd, maar net beklagt dat het openbaar onderzoek ‘*op verkeerde wijze*’ werd georganiseerd. Dat de vergunningsaanvraag niet werd bekendgemaakt door aanplakking, wordt op zich niet betwist door de verwerende partij, noch door de tussenkomen partijen.

2.5

Nochtans kon er in onderhavig geval geen twijfel over bestaan dat er *in casu* een openbaar onderzoek mét aanplakking van de bekendmaking van de aanvraag diende te geschieden, nu het Besluit Openbare Onderzoeken in artikel 7, §4 de mogelijkheid van een beperkt openbaar onderzoek (waarbij enkel de aanpalenden worden aangeschreven en er geen aanplakking nodig is), uitdrukkelijk voorbehoudt voor de gevallen van artikel 3, §3, 13° en 14° van het besluit.

Wanneer de toepassing van artikel 4.4.1 VCRO vereist is, dient volgens artikel 3, §3, 8° Besluit Openbare Onderzoeken een openbaar onderzoek te worden georganiseerd, en dit volgens de modaliteiten zoals voorzien in artikel 5 van het Besluit Openbare Onderzoeken, nu geenszins beroep kan worden gedaan op de mogelijkheid van artikel 7, §4 van datzelfde besluit.

3.

Het tweede middel lijkt op het eerste zicht, in de aangegeven mate, voldoende ernstig om de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

VII. KOSTEN

De Raad stelt vast dat verzoekende partij in haar verzoekschrift, samen met de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, tevens de vernietiging van deze beslissing vorderen. Gelet op deze vaststelling is het aangewezen om de uitspraak omtrent de kosten in beraad te houden.

De Raad stelt vast dat de tussenkomenende partijen met hun verzoekschrift tot tussenkomst (vooralsnog) enkel tussenkomt in de procedure houdende de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Gelet op deze vaststelling is het aangewezen om onmiddellijk uitspraak te doen omtrent de kosten van de tussenkomst.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heren Seppe MERCKAERT en Lander MERCKAERT is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018, waarbij aan de tussenkomende partijen een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een eengezinswoning naar meergezinswoning met 2 woonegelegenheden op een perceel gelegen te 9500 Geraardsbergen, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nr. 0899N02.
3. De uitspraak over de kosten van het geding wordt, voor wat betreft de verzoekende partij, uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.
4. 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 14 september 2018 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER