

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 mei 2020 met nummer RvVb-UDN-1920-0862
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0577-UDN

Verzoekende partij	de heer Jan VANDENHEEDE , wonende te 8830 Hooglede, Bruggesteeweg 224
Verwerende partij	de provincie WEST-VLAANDEREN , vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkomende partijen	1. mevrouw Odette MORTAGNE , wonende te 8800 Roeselare, Adriaan Willaertstraat 41 2. mevrouw Carine MORTAGNE , wonende te 8800 Roeselare, Koninklijke Passage 1, bus 21 vertegenwoordigd door architect Patrick BRUNEEL

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 mei 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van de provincie West-Vlaanderen van 27 februari 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hooglede van 31 oktober 2019 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partijen een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en aanhorigheden op het perceel gelegen te 8830 Gits (Hooglede), Bruggesteeweg 222, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0567K 4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partijen verzoeken met een e-mail 18 mei 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en vernietiging tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 19 mei 2020.

De verzoekende partij is in persoon aanwezig. De verwerende en tussenkomen de partijen verschijnen schriftelijk.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij dient met een aangetekende brief van 14 mei 2020 een aangepast verzoekschrift tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid en tot vernietiging in. Nog los van de vraag in welk zin het oorspronkelijk inleidend verzoekschrift van 13 mei 2020 inhoudelijk werd bijgestuurd, geeft de verzoekende partij geen enkele reden waarom de mogelijk aanvullende gegevens en argumenten niet in het inleidend verzoekschrift van 13 mei 2020 konden opgenomen worden. Het aangepaste verzoekschrift van 14 mei 2020 wordt dan ook uit de debatten geweerd.

2.

Na de indiening van het verzoekschrift van 13 mei 2020 (waarbij zeven geïnventariseerde stukken werden gevoegd) en in aanloop naar de zitting van 19 mei 2020 dient de verzoekende partij met afzonderlijke mails nog zes bijkomende stukken in (stuk 8 tot en met 13).

Artikel 15, 5° Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat en artikel 16, 4° Procedurebesluit schrijft voor dat de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld, moeten gevoegd worden bij het inleidend verzoekschrift. Het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de termijnen voorzien in het Procedurebesluit is in beginsel niet toegelaten.

De verzoekende partij maakt evenwel niet aannemelijk dat er uitzonderlijke omstandigheden zijn die verantwoord zijn om van vermeld principe af te wijken en evenmin waarom de betrokken stukken niet bij het inleidend verzoekschrift van 13 mei 2020 konden worden gevoegd.

De Raad weert de aanvullende stukken (8 tot en met 13) dan ook uit de debatten.

IV. FEITEN

De tussenkomen de partijen dienen op 2 september 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoogdele een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "het slopen van woning en aanhorigheden" op het perceel gelegen te 8830 Gits (Hoogdele), Bruggesteeweg 222.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Roeselare-Tielt', vastgesteld met koninklijk besluit van 17 december 1979 deels in woongebied met landelijk karakter, deels in agrarisch gebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd. Wel werd de verzoekende partij aangeschreven aangezien de aanvraag betrekking heeft op de afbraak van scheidingsmuren of muren die in aanmerking komen voor gemene eigendom. De verzoekende partij heeft een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 oktober 2019 om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 31 oktober 2019 een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen. Het college van burgemeester en schepenen legt onder meer volgende voorwaarden op:

“ ...

2° de sloop van de woning Bruggesteeweg 222 mag, vanaf de aanvang van de onder vergunningsplicht vallende werken, maximaal 30 kalenderdagen duren ; onder sloop wordt minstens verstaan de volledige afbraak van alle bovengrondse delen tot de vloerplaat ;

3° na de sloop zoals hierboven omschreven, dient de gevel water- en winddicht afgewerkt en eventueel geïsoleerd te worden binnen een periode van 30 dagen; in de periode 1 oktober - 31 maart wordt deze periode tot 10 dagen teruggebracht ;

4° onder ‘water- en winddicht afgewerkt’ verstaan we een gevelbekleding die duurzamer is dan een PE-folie, zoals leien, sidings, parement, ...

5° mits onderling ondertekend akkoord tussen de eigenaars kan van deze bepalingen worden afgeweken;

...”

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 7 december 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen deelt op 16 januari 2020 mee bij haar standpunt in eerste aanleg te blijven, gezien het beroepschrift geen nieuwe zaken vermeldt dan deze die reeds in het bezwaarschrift van de verzoekende partij werden aangehaald.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 februari 2020 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Beroeper wijst op het feit dat het perceel mogelijks jarenlang niet zal worden bebouwd, al die tijd zal zijn zijgevel aan de elementen worden blootgesteld. Een goede duurzame water- en winddichte afwerking van de zijgevel (cfr. supra) voorkomt schade door de impact van het weer op de vrijgekomen gevel.

Evenwel moet worden vastgesteld dat zonder vervangend nieuwbouwproject de kans bestaat dat het straatbeeld jarenlang zal worden geconfronteerd met een onafgewerkte zijgevel. Dit komt de beeldkwaliteit niet ten goede. Bovendien is de bouwplaats gelegen langs een drukke gewestweg met veel doorgaand verkeer, waardoor de visuele impact nog groter is. Aanvrager stelt in zijn motivatienota de woning te willen slopen om te kunnen ontkomen aan de leegstandsheffing. Er zijn dus geen problemen met de stabiliteit van het gebouw, evenmin is er een ernstig veiligheidsrisico. De reden van de sloop is dus louter financieel. Een eventuele verwijzing naar het rechteraanpalend onbebouwd perceel is niet relevant. Er is immers een verschil tussen een onbebouwd perceel zonder gevels op de perceelgrenzen en een onbebouwd perceel met een afgedekte zijgevel van een aanpalende woning. Het financieel nadeel in hoofde van de aanvrager weegt echter niet op tegen de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

...

De voorwaarde van het college inzake de duurzame afwerking van de vrijgekomen zijgevel is onvoldoende precies en kan niet worden aanvaard. Aanvrager dient dit zelf op voorhand te concretiseren.

De aanvraag voorziet een sloop zonder vervangend nieuwbouwproject. De kans bestaat dat het straatbeeld Jarenlang zal worden geconfronteerd met een onafgewerkte zijgevel. Dit komt de beeldkwaliteit niet ten goede. Bovendien is de bouwplaats gelegen langs een drukke gewestweg met veel doorgaand verkeer, waardoor de visuele impact nog groter is. Aanvrager stelt in zijn motivatienota de woning te willen slopen om te kunnen ontkomen aan de leegstandsheffing. Er zijn dus geen problemen met de stabiliteit van het gebouw, evenmin is er een ernstig veiligheidsrisico. De reden van de sloop is dus louter financieel. Het financieel nadeel in hoofde van de aanvrager weegt echter niet op tegen de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld.

...”

Na de hoorzitting van 18 februari 2020 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 februari 2020 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beroeper is bezorgd om de stabiliteit van diens woning na uitvoering van de sloop. Hij vreest schade aan zijn vrijgekomen zijgevel waaronder instortingsgevaar bij hevige wind. Ook de verkrotting van het bestaande pand heeft volgens beroeper al een impact gehad op de stabiliteit van diens woning. Beroeper verwijt de architect de stabiliteit dan ook onvoldoende te hebben onderzocht.

Het college vergunde de aanvraag met verwijzing naar de aansprakelijkheid van de architect en legde een aantal bijkomende voorwaarden op zoals een kwalitatieve afwerking van de zijgevel en de verplichting om de zijgevel af te werken binnen een periode van 10 respectievelijk 30 dagen al naargelang het tijdstip van de sloop.

Op basis van de stukken van het dossier is er geen enkele indicatie die wijst op een mogelijks probleem met de stabiliteit van de woning van de beroeper na sloop van het aanpalend pand. Beroeper formuleert een aantal bezorgdheden, dit kan worden begrepen. Er liggen evenwel geen concrete elementen (bv. een studie van een deskundige) voor die de vrees van beroeper staven of minstens voldoende aannemelijk maken. In dit opzicht verwijst het college dan ook terecht naar de aansprakelijkheid van de architect en de aannemer bij het uitvoeren van de werken. Beroeper kan ook steeds de opmaak van een plaatsbeschrijving vragen zodat bij eventuele schade hierop kan worden teruggevallen om de omvang ervan te bepalen. Het kan de architect van de aanvrager niet kwalijk worden genomen op heden nog geen stabiliteitsonderzoek te hebben gedaan, aangezien dit sowieso samen met stuttingswerken zal gebeuren na het verkrijgen van de vergunning en voorafgaand de start van de werken.

Tijdens de hoorzitting zet de beroeper uiteen dat het dossier behept is met een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, aangezien uit een telefoongesprek blijkt dat de aanvrager niet van plan is om de gemene muur af te breken en er wordt gesproken over 'sloop van de aangebouwde woning', terwijl de woning van beroeper werd gebouwd na de oprichting van de te slopen woning. Deze fout zou aanleiding geven tot het onderschatten van het mogelijk stabiliteits probleem.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat de deputatie als vergunningverlenend bestuursorgaan haar beslissing op een zorgvuldige wijze moete voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de deputatie onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

De deputatie stelt vast dat de beroeper in de fase van eerste aanleg werd uitgenodigd om zijn standpunt ten opzichte van de aanvraag kenbaar te maken, aangezien de woningen tegen elkaar zijn gebouwd. De discussie welke woning nu de 'aangebouwde' woning van de twee betreft leidt de deputatie er niet toe om inzake stabiliteit een ander oordeel te vellen. Deze beroepsbrief is hierboven op uitgebreide wijze weerlegd. Tijdens de hoorzitting benadrukt de aanvrager dat de gemene muur niet wordt gesloopt en behouden blijft. De deputatie heeft zich met kennis van zaken over het dossier kunnen buigen.

Wat de afwerking van de zijgevel betreft, heeft het college een voorwaarde opgelegd. Volgens die voorwaarde dient de gevel op een duurzame wijze zowel water- als winddicht te worden afgewerkt. De voorziene PE-folie in de aanvraag voldoet hier niet aan. De door het college opgelegde voorwaarde is echter onvoldoende precies nu deze aan de aanvrager de vrijheid laat tussen verschillende soorten afwerking, zolang de gekozen afwerking maar 'duurzaam' is.

Na de hoorzitting heeft de aanvrager een beperkte planaanpassing ingediend. De vrijgekomen zijgevel wordt afgewerkt met houten kaderwerk, isolatie en grijze kunstleien. Deze wijziging aan de aanvraag voldoet aan de voorwaarden van artikel 64, tweede lid Omgevingsvergunningsdecreet.

Beroeper wijst op het feit dat het perceel mogelijks jarenlang niet zal worden bebouwd, al die tijd zal zijn zijgevel aan de elementen worden blootgesteld, Een goede duurzame water- en winddichte afwerking van de zijgevel (cfr supra) voorkomt schade door de impact van het weer op de vrijgekomen gevel.

De provinciaal omgevingsambtenaar stelt vast dat zonder vervangend nieuwbouwproject de kans bestaat dat het straatbeeld jarenlang zal worden geconfronteerd met een onafgewerkte zijgevel. Dit komt de beeldkwaliteit niet ten goede.

De deputatie sluit zich niet aan bij dit standpunt. De beeldkwaliteit langs de Bruggesteeweg is een relatief begrip. Er bevindt zich residentiele, commerciële en industriële bebouwing, evenals reclamepanelen. Zoals de provinciaal omgevingsambtenaar stelt gaat het om een drukke gewestweg met veel doorgaand verkeer. De verkeersfunctie primeert hier bijgevolg dan ook. Bovendien gaat het niet om een aaneensluitende bebouwing, maar bevinden zich er al veel open gaten met zicht naar het achterliggend agrarisch gebied, De stelling van de provinciaal omgevingsambtenaar

dat er ingevolge de aanvraag een gat komt in het straatbeeld klopt bijgevolg niet, dit gat is op heden reeds aanwezig op meerdere plaatsen in de Bruggesteenweg.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

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

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VII. 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 omschrijft de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“..."

Motivatie van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid:
Gezien de sloping kan starten vanaf 25 mei 2020 (althans volgens architect Patrick Bruneel) is er noodzaak aan een schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

...”

Onder de middelen zet ze nog het volgende uiteen:

“..."

1) De momenteel voorgestelde afwerking van de wachtgevel met kunstleien, is te weinig duurzaam en brengt die wachtgevel en ook de omgeving in gevaar.

Nadere uitleg.

De door architect Patrick Bruneel uiteindelijk voorgestelde afwerking van de vrijgekomen wachtgevel, is te zien in de planaanpassing die hij indiende op 24 februari 2020, zeer kort voor de vergadering van 27 februari met de beslissing. Die planaanpassing is bijgevoegd. In essentie gaat het om een houten kader met tegen de zwevende muur een dampscherm en voor het kader kunstleien. (Architect Bruneel voorziet geen warmteisolatie, mogelijks om de kostprijs laag te houden.)

Nadat ik van de planaanpassing kennis heb gekregen, heb ik me niet alleen geïnformeerd op het internet maar heb ik ook dergelijke oplossingen kunnen bekijken in de regio's waar ik woon, werk, sport, boodschappen doe Daarbij is me opgevallen dat die oplossing verre van duurzaam is.

Op zeer veel van die gevels met kunstleien kun je problemen zien, van losgekomen leien, van gaten vaak verspreid over meerdere leien en verder ook van een weinig overtuigend sluitende draging van het kader onderaan. Veel van die afwerkingen met kunstleien zijn helemaal niet oud, sommige zelfs geen twee jaar.

Ik heb ondertussen heel wat foto's op verschillende locaties kunnen nemen die de fragiliteit van een dergelijke oplossing aantonen. Ik heb zelfs een locatie gevonden die voor een groot stuk gelijk op wat die oplossing zou kunnen geven in het geval van het slopen van de woning en aanhorigheden van Bruggesteeweg 222. Je ziet er enkele afbeeldingen van in het overtuigingsstuk met fotomateriaal. Dit toont een wachtgevel van een zwevende muur in Roeselare, meer bepaald nabij het kruispunt van de Westlaan met de Diksmuidsesteenweg.

De foto bovenaan toont het overgrote stuk van de wachtgevel. Je ziet een recente wachtgevel van een zwevende muur. De wachtgevel steekt een stuk uit boven het dak van het huis (dit is niet direct duidelijk op deze foto maar het is wel degelijk zo. Ga desnoods gewoon ter plaatse kijken.) Deze foto wekt verschillende bedenkingen op.

1°) Op zijn minst één lei is reeds losgekomen. Dit zie je op de inzooming linksonder. Die lei bevindt zich ongeveer boven het midden van de bovenste (horizontale) schoorbalk.

2°) Er is reeds een kwalijke opening verspreid over twee aanpalende leien. Dit zie je op de inzooming rechtsonder. Ze bevindt zich iets onder de rechterkant van de onderste schoorbalk. De opening is blijkbaar reeds een twintigtal centimeter lang. Op de foto lijkt dit klein. In realiteit is dit relatief groot. Dit komt nagenoeg overeen met de breedte van dit blad.

Een dergelijk gat beperkt de fauna achter de leien geenszins tot insecten en andere kleine diersoorten (die er normaal nogal vlug opduiken, dit geven de producenten van kunstleien, bijvoorbeeld Eternit, zelf toe). Door zo'n groter gat, zoals hier reeds aanwezig, kunnen tamelijk grote dieren. Hoe lager zo'n gat, hoe meer diersoorten (niet enkel vogels, ook bijvoorbeeld ratten, muizen, ...) ervan gebruik kunnen maken. Gezien mensen niet direct achter de leien kunnen die nog volledig zijn, trekt zo'n gat begrijpelijkerwijze dieren aan. Op de duur zitten ratten en ander schadelijk ongedierte achter die leien.

3°) Behalve die twee frappante problemen met de leien zelf, is de aansluiting met de bodem onderaan onregelmatig. In het voorste deel rust het kader met de leien op een deel van een vroegere vloer. Dit is echter onregelmatig. Meer naar achter toe is het rusten op een deel van een vroegere vloer minder duidelijk en is er op zijn minst één nogal grove lange spleet onderaan. Eens te meer kunnen dieren daarvan profiteren. Het is zeer de vraag of

het houten kader met die leien wel over de ganse lengte onderaan even goed wordt gedragen. In zo'n geval kan gevaar ontstaan dat het houten kader met het niet te onderschatten gewicht van al die leien begint te trekken aan de zwevende muur, weg van het huis en, een instorting helpt veroorzaken ... zeker indien er geen schoorbalken zouden zijn of indien de schoorbalken hun functie niet meer vervullen, zie 4°). Besef in deze context dat de woning en aanhorigheden van Bruggesteeweg 222 sinds lange tijd zijn verwaarloosd. sommigen zouden zelfs zeggen verkrot, en dat die verwaarlozing toeneemt naar achter toe waar een dak van een aanhorigheid meer en meer aan het verdwijnen is (een groot stuk is al weg) door rukwinden, met alle gevolgen vandien, ook voor de bodem.

4°) Bovendien kun je op de bovenste foto vaststellen dat de schoorbalken (lange horizontale zware metalen profielen), nodig om de zwevende muur te schoren, minder of zelfs helemaal niet meer zullen schoren naarmate het houten kader met leien meer en meer verzwakt. Dit betekent dat er hoe langer meer hoe meer instortingsgevaar dreigt.

5°) Die schoorbalken ogen niet bepaald mooi. Ze wijzen op een tijdelijke toestand, zijn uit noodzaak toegevoegd en wijzen op mogelijk gevaar. Een dergelijke oplossing met schoorbalken is nogal vlug nodig bij een zwevende muur, zoals bij de sloping van Bruggesteeweg 222. Dit betekent dat er bij een dergelijke oplossing inderdaad een visueel probleem komt opduiken, vooral als de wachtgevel zeer lang een wachtgevel blijft, wat bij de sloping van Bruggesteeweg 222 het geval dreigt te zijn. Het argument naar voor geschoven in het verslag van provinciaal omgevingsambtenaar Sophie Ide ("de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld") is dan ook volledig gegrond. Sophie Ide was niet aanwezig op de hoorzitting. De tegenpartij heeft het enkel gehad over het "gat" dat zal ontstaan in het straatbeeld maar geenszins over hoe de wachtgevel er zeer waarschijnlijk in concreto zal uitzien, zeker na enige tijd. Vergeet niet dat de aanvragers sinds lang geenszins gekend zijn de constructies op Bruggesteeweg 222 te onderhouden.

2) In de beslissing van 27 februari 2020 door de deputatie is eindelijk uitdrukkelijk sprake op papier van een belofte tot stutting maar enkel voor de sloping zelf. Er staat niks in over stutting tijdens de mogelijks zeer langdurige periode zonder vervangingsnieuwbouw na de sloop. Dit is onaanvaardbaar in het geval van een zwevende muur. Er zou een zinssnede moeten aan toegevoegd worden in de zin van: "Na de slopingswerken zal de wachtgevel over de ganse lengte voldoende geschoord zijn om alle kwalijke effecten van een zwevende muur gedurende zeer lange tijd te mijden." Zoniet is de kans op instorting langs een drukke verkeersweg een reële mogelijkheid met alle kwalijke gevolgen vandien.

Nadere uitleg.

Ik citeer hier eerst een artikel geschreven door Peter De Puyseleyn verschenen in het maandblad Aannemer (editie 92, februari 2005). Het citaat heb ik bekomen via de website van Stabil, een bedrijf gespecialiseerd in stut- en schoringswerken.

"Een eerste groep van muurverstevingen dient tot het verstevigen van scheidingsmuren wanneer er van twee naast liggende gebouwen één gesloopt wordt. Het niet of slecht verstevigen van de vrijgekomen scheidingsmuur kan enorme gevolgen hebben, zoals het optreden van scheuren of het volledig loskomen van het behouden gebouw.

[•]

Globaal kan men stellen dat er geschoord dient te worden bij zwevende

scheidingsmuren. Deze muren staan volledig los van het te behouden gebouw en kunnen zich voordoen als de scheidingsmuur opgetrokken werd bij de bouw van het af te breken gebouw [...] Bij twijfel dient men van de meest nadelige situatie uit te gaan."

Bruggesteenweg 222 (de woning die men wil slopen) en Bruggesteenweg 226 stonden er reeds toen mijn woning werd gebouwd. De tussenvloeren van mijn woning zijn niet structureel verbonden met de gemeenschappelijke muren met behulp van bijvoorbeeld ijzers. Aan de kant van Bruggesteenweg 226 paalt de vloer van mijn zolder nog helemaal aan de gemene muur. Merkwaardig genoeg is aan de kant van Bruggesteenweg 222 (de te slopen woning), een onregelmatige greep van op plaatsen ongeveer 1 centimeter tussen die vloer en de gemene muur. Het zou kunnen dat de verwaarlozing van Bruggesteenweg 222 hiermee te maken heeft.

Dit betekent dat er bij de door de zussen Mortagne gevraagde sloping wel degelijk gevaar bestaat voor een zwevende scheidingsmuur. De mogelijks zeer lange duur van de periode van ontbreken van vervangingsnieuwbouw maakt de noodzaak aan schoring bovendien aanzienlijk groter.

De schoring kan ook interageren met de geplande water- en windafdichting (zie ook het voorbeeld te Roeselare getoond in het fotomateriaal). Slijtage van water- en windafdichting kan de schoring in gevaar brengen (zie ook 4° hierboven). Schoring en water- en windafdichting voor lange tijd moeten dan ook tegelijkertijd worden gepland, zeer zorgvuldig en voldoende op voorhand om ernstige moeilijkheden te voorkomen (zeker aan een drukke verkeersweg zoals de Bruggesteenweg). Dit is hier geenszins het geval. De deputatie heeft vlug een (bedenklijke, zie hierboven) water- en windafdichting aanvaard zonder dat er ook maar enig onderzoek naar stabiliteit en noodzaak aan schoring is gebeurd:

"Het kan de architect van de aanvrager niet kwalijk worden genomen op heden nog geen stabiliteitsonderzoek te hebben gedaan, aangezien dit sowieso samen met stuttingswerken zal gebeuren na het verkrijgen van de vergunning en voorafgaand de start van de werken."

Er wordt met geen woord gerept over mogelijks zeer noodzakelijke schoring ná de sloopwerken, schoring die dient om instortingsgevaar te mijden gedurende de mogelijks zeer lange periode waarin geen vervangingsnieuwbouw komt.

Het stabiliteitsonderzoek moet bovendien blijkbaar nog beginnen en zal zowaar samen met stuttingswerken gebeuren! Normaal voert men het stabiliteitsonderzoek op voldoende tijd voor de stuttingswerken uit en denkt men alles zeer, zeer goed door omdat onvoldoende schoring het hekel punt van de sloping kan worden. Ik citeer de website van Stabil.

"Een zeer goede voorbereiding en een perfecte timing zijn het halve werk, Schoringswerken gebeuren best in fases, net zoals de slopingswerken. Niet alleen beschikken we dan over een prima werkplatform, maar gefaseerd afbreken komt ook iedereens veiligheid ten goede."

Bovendien wordt in de passage uit de beslissing van de deputatie (beginnend met "Het kan de architect van de aanvrager"), niet vermeld dat bepaalde fases van de schoringswerken kunnen moeten gebeuren tijdens of direct na de sloping. Er staat wel degelijk "voorafgaand de start van de werken". Men kan bijvoorbeeld niet zomaar zo'n horizontale schoringsbalk

aanbrengen (zoals te zien op het fotomateriaal) vooraleer de slopingswerken beginnen. Heel wat schoring kan men pas aanbrengen direct na het slopen.

Ook op de planaanpassing door architect Bruneel ingediend drie luttele dagen voor de zitting van de deputatie met de beslissing, staat geen enkele aanduiding van schoring, noch op zijn "HORIZONTALE SNEDE AFWERKING GEMENE MUU MET LEIEN", noch op zijn "PROFIEL BB ONTWERP GESLOOPTE TOESTAND".

Het kan dat architect Bruneel hoopt dat speldankers zullen volstaan. Gezien hij nog niet bij mij ter plaatse is geweest, kan hij daar moeilijk een definitief oordeel over hebben. Hij heeft er mij ook nog met geen enkel woord over gerept. Ik heb het woord speldanker van hem nog niet gehoord of geschreven gezien. Indien speldankers volstaan (wat ik niet weet), zal hij er mijn toestemming voor moeten krijgen want die gaan relatief diep in mijn woning. Als hij reeds aan speldankers zou gedacht hebben als oplossing, zou hij dit moeten vermelden bij zijn "HORIZONTALE SNEDE AFWERKING GEMENE MUU MET LEIEN". Hij zou hierbij het woord "eventueel" kunnen gebruiken. Speldankers kunnen Im lang zijn. Architect Bruneel geeft wel het damp scherm weer (veel dunner dan zo'n speldanker) en vermeldt in de tekst wel afwerkingsprofielen in zink (die hij ook nog minder makkelijk dan speldankers op die doorsnede kan voorstellen).

Indien speldankers niet kunnen en bijvoorbeeld schoringsbalken, tripodes of dergelijke elementen nodig blijken, zal het visueel aspect van de wachtgevel grondig veranderen. Het zal dan heel duidelijk een tijdelijke, onafgewerkte wachtgevel lijken, zelfs van zeer ver, wat volgens Sophie Ide, provinciaal omgevingsambtenaar, een ernstig probleem is als dit voor lange tijd is. Ze spreekt reeds in haar verslag van "de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld" en voert dit aan als reden om de vergunning te weigeren.

3) Het feitenrelaas waarvan sprake onder "De feiten" direct na de aanvang van dit document, is voor een groot stuk gebaseerd op de eerste vergunning toegekend door de gemeente Hooglede. Het is onvolledig, sommigen zouden zelfs zeggen schromelijk onvolledig, en op bepaalde plaatsen frappant verkeerd.

Nadere uitleg:

Er wordt in die uiteenzetting van de feiten nooit verwezen naar volgende passages in mijn beroepsschrift ontvankelijk verklaard door de provincie, die wel degelijk feiten blootleggen die veelzeggend zijn over dit dossier en meer bepaald twee sleutelfiguren in dit dossier. 1°) Patrick Bruneel, architect, en 2°) Niek Vandecaveye, omgevingsambtenaar bij de gemeente Hooglede.

1°) "Architect Patrick Bruneel noemt zijn eigen verklarende nota "tekstuele blabla" (letterlijk citaat)!"

2°) De hieronder volgende passage uit datzelfde beroepsschrift bewijst dat Niek Vandecaveye nog op 9 september 2019 uitdrukkelijk schreef niet te weten welke woning Bruggesteenweg 224 is en of ik daar wel woonde!

Nochthans had ik de voorgaande jaren reeds meerdere keren contact gehad met Niek Vandecaveye, telefonisch en ook per e-mail, omdat mijn woning maar niet geschrappt raakte uit het leegstandsregister, een abnormaal lang, zelfs schokkerend en misschien wel zeer verdacht verhaal op zich.'

In onderstaande e-mail behandeld in een passage in mijn beroepsschrift bedoelt Niek Vandecaveye met "hij" ikzelf, dus Jan Vandenheede. Met "daar" en met "woning" bedoelt hij Bruggesteeweg 224:

...

Dit getuigt van de zeer gebrekkige kennis van Niek Vandecaveye over de directe omgeving rond de geplande sloping. Dat hij Bruggesteeweg 222 een aangebouwde woning beschouwde bij het behandelen van de vergunning op het niveau van de gemeente Hooglede, onderstreept dit des te meer. Het is immers flagrant verkeerd: Bruggesteeweg 224 is gebouwd tussen Bruggesteeweg 222 en 226, die er al stonden. Dit heeft tot nu een zeer nefaste invloed gehad op de inschatting van mogelijke stabiliteitsproblemen en op de behandeling van mijn bezwaren. Provinciaal omgevingsambtenaar Sophie Ide heeft deze uitdrukking "aangebouwde woning" gewoon overgenomen zonder de foutheid en de verregaande gevolgen ervan in te schatten.

Bovendien heb ik gemeld per e-mail aan de dienst omgevingsberoepen van de provincie West-Vlaanderen dat een tijdje voor de hoorzitting maar nadat mijn beroep bij de provincie ontvankelijk was verklaard, de erfgenamen van Bruggesteeweg 222 naar de lokale politie zijn geweest om te vragen of ze konden onderzoeken of ik de affiche met de vergunning aan het venster vooraan Bruggesteeweg 222 niet overkruist had met zwarte kleefband. Ik had dat helemaal niet gedaan en zal ook nooit zoiets doen. Op 17 januari 2020 ontving ik een briefje van politieinspecteur David Vancompernelle om hem te contacteren. Toen ik hem telefoneerde, legde hij me uit wat ze hadden gevraagd. Ik antwoordde dat ik dat helemaal niet had gedaan. De politieagent drong geenszins aan. Nadien heeft een man uit de buurt mij aangesproken, namelijk Hugo Vandenaweele. Hij zei me dat hij gezien had dat Guido Neyrinck die kleefband had aangebracht en dat hij even met hem had gesproken terwijl hij dat deed! Ik heb de politie daarvan op de hoogte gebracht. Deze feiten zijn geenszins onbelangrijk. Ze zijn veelzeggend over de begunstigden van de omgevingsvergunning ...

Ik weet dat één middel volstaat tot vernietiging van een omgevingsvergunning. Hierboven worden meer dan genoeg schendingen van beginselen van behoorlijk bestuur aangetoond en elementen naar voor gebracht die indruisen tegen de goede ruimtelijke ordening. Er is niet alleen een reëel gevaar voor ernstige schade aan mijn woning, ook mijn veiligheid en die van anderen lopen gevaar. Bovendien is er wel degelijk "de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld" (Sophie Ide, afwezig tijdens de hoorzitting). Vergeet niet dat de Bruggesteeweg een drukke verkeersweg is met heel wat handelszaken. Fysieke gevaren en een ronduit visueel negatief straatbeeld kan men er missen. Het is voor velen al moeilijk genoeg zonder dergelijke problemen, des te meer in deze periode van een dreigend langdurige economische recessie.

..."

2.

De tussenkomende partijen antwoorden als volgt:

"...

4) OVERTUIGINGSSTUK 1 VAN VERZOEKENDE PARTIJ: VERKLARENDE NOTA VAN DE ARCHITECT

Deze verklarende nota omschrijft de ruimtelijke en wettelijke context en in het bijzonder de overeenstemming en de verenigbaarheid van de aanvraag tot omgevingsvergunning met deze context. Het is geenszins een technisch dossier betreffende de aanvraag, laat staan een uitvoeringsdossier dewelke wordt overgemaakt aan een aannemer tot prijsopgave

en/of uitvoering. De heer Jan VANDENHEEDE vraagt een technisch dossier en een uitvoeringsdossier in de fase van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Dit is niet realistisch en zou partij MORTAGNE veel extra kosten bezorgen op een tijdstip dewelke het niet relevant is. In zijn bezwaarschrift aan de gemeente HOOGLEDE vraagt de heer Jan VANDENHEEDE ook dergelijk zeer gedetailleerd en technisch dossier. De gemeente HOOGLEDE is hierop terecht niet ingegaan bij het verlenen van de vergunning, doch heeft wel duidelijke voorwaarden opgelegd met betrekking tot de afscherming van de vrijgekomen wachtgevel.

Er werden door de gemeente HOOGLEDE zeer strikte voorwaarden en een specifieke timing opgelegd met betrekking tot de afscherming met PE-folie van de wachtgevel. Ik citeer hier letterlijk uit het besluit van de omgevingsvergunning: "4" ONDER 'WATER- EN WINDDICHT AFGEWERKT VERSTAAN WE EEN GEVELBEKLEDING DIE DUURZAMER IS DAN EEN PE-FOLIE, ZOALS LEIEN, SIDINGS, PARAMENT, ..." evenals "3° NA DE SLOOP HIERBOVEN OMSCHREVEN, DIENT DE GEVEL WATER- EN WINDDICHT AFGEWERKT EN EVENTUEEL GEÏSOLEERD TE WORDEN BINNEN EEN PERIODE VAN 30 DAGEN, IN DE PERIODE 1 OKTOBER- 31 MAART WORDT DEZE PERIODE TOT 10 DAGEN TERGUGGEBRACHT". Deze regeling had echter NIET de goedkeuring van verzoekende partij waardoor deze beroep aantekent tegen de vergunning bij de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen. De voorgestelde afwerking van de wachtgevel is echter de verdere uitwerking en detaillering van de afwerking van de gemene muur zoals door de gemeente HOOGLEDE vooropgesteld. Tevens dient hier vermeld te worden dat de heer Jan VANDENHEEDE op de hoorzitting geenenkel bezwaar formuleerde tegen het voorstel van de architect tot afwerking van de wachtgevel met kunstleien, hetgeen hem echter reeds van eind oktober 2019 meegedeeld werd in de omgevingsvergunning verleend door de gemeente HOOGLEDE. Zie hieromtrent tevens punt 7 van dit verzoekschrift hieronder.

...

5) BOUWFYSISCHE TOESTAND VAN DE WONING MET AANHORIGHEDEN TE 8830 HOOGLEDE-GITS, BRUGGESTEENWEG 222 EN OPNAME OP DE INVENTARIS LEEGSTAND

Een opname op de inventaris van leegstand kan wel degelijk het voorwerp uitmaken van een slopingsaanvraag gezien hiermee de leegstandsheffing kan worden vermeden in afwachting van een verkoop en/of vervangingsnieuwbouw. Zeker een opname in de inventaris van leegstand over meerdere jaren kan een gegronde argument zijn tot sloping. Meermaals heb ik als architect jaarlijks dergelijke soortgelijke slopingsdossiers in mijn praktijk, waarbij de belangrijkste reden steeds de opname op de inventaris van leegstand is.

...

7) PLANAANPASSING ARCHITECT BRUNEEL INGEDIEND OP 24 FEBRUARI 2020

Zoals reeds vermeld onder punt 3 hierboven is deze planaanpassing gebeurd op vraag van de Provincie West-Vlaanderen en dit ingevolge de argumentatie op de hoorzitting om de wachtgevel af te werken zoals vooropgesteld door de gemeente HOOGLEDE in haar vergunning.

Deze planaanpassing werd niet snel en ondoordacht gemaakt (enkele luttel dagen voor 27 februari zoals gesteld door verzoekende partij), doch tussen de telefonisch vraag en de beslissingsdatum omtrent de vergunning bevonden zich slechts vier kalenderdagen waarvan slechts twee werkdagen. Een uitgebreide consultatie van partijen was aldus niet mogelijk zoals gevraagd door verzoekende partij, zelfs de bouwheer werd slecht zeer

beperkt gecontacteerd in deze. Tevens dien ik hier nog te vermelden dat aanduidingen van speltankers en andere schoringen NOOIT het voorwerp uitmaken van dergelijke planaanpassingen, zelfs op detailtekeningen wordt hiervan geen detaillering gemaakt en zeker niet door een architect. Dergelijke specifieke aanduidingen van schoringstechnieken behoren dan ook tot de plannen opgemaakt door een ingenieur en/of een gespecialiseerde firma inzake schoringstechnieken.

Tevens dient in deze opgemerkt te worden dat de verzoekende partij geen enkele opmerking formuleerde tijdens de hoorzitting (evenals niet in zijn bezwaarschrift aan de Deputatie) omtrent een afwerking met kunstleien, waardoor deze werd weerhouden door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen als een technisch aanvaardbare afwerking dewelke veelvuldig wordt aangetroffen in het straatbeeld op vandaag (zie o.a. fotomateriaal van verzoekende partij).

8) OVERTUIGINGSSTUK 8 VAN VERZOEKENDE PARTIJ

Dat er zich een zettingsvoeg situeert tussen de zoldervloer van huisnummer 224 en de gemene muur tussen de huisnummers 222 en 224 is eerder normaal gezien het alhier 2 verschillende constructies betreft met een eigen funderingssysteem en een eigen bovengrondse constructie. Verzoekende partij bevestigt dit gegeven door te stellen dat de beide woningen niet werden gebouwd op hetzelfde moment. Ook het gegeven van de zwevende wachtgevel/gemene muur bevestigt dit gegeven.

Een dergelijke zettingsvoeg met beperkte afmetingen (met afmetingen zoals geformuleerd door verzoekende partij) zijn dan ook normaal en dagdagelijks vast te stellen tussen soortgelijke constructies. Specifieke schoringstechnieken kunnen voorafgaandelijk en/of tijdens de afbraak voorzien worden, hetgeen de bouwheer wel degelijk toe bereid is op dat moment.

9) E-MAILVERKEER ARCHITECT BRUNEEL DD. 07 APRIL 2020 EN 6 MEI 2020

Het E-mailverkeer van architect BRUNEEL dd. 07 april 2020 en 06 mei 2020 wijst er duidelijk op dat zowel de zussen MORTAGNE als hun architect de zaak verder willen bekijken en bespreken. Er dient echter wel gesteld dat eerst de omgevingsvergunning uitvoerbaar wordt, vooraleer een technisch dossier kan opgemaakt worden in deze. (opstart uitvoeringsdossier, eventueel in samenspraak met ingenieur, waarna prijsaanvraag bij diverse gespecialiseerde aannemers).

Een aannemer aangespreken vooraleer de omgevingsvergunning is bekomen; lukt meestal niet gezien aannemers pas wensen in te gaan op een dergelijke vraag na het bekomen van een omgevingsvergunning.

Dit was de bedoeling van de architect zoals gesteld in zijn mail van 07 mei 2020; doch het verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de vergunning door de heer Jan VANDENHEEDE heeft deze normale en gebruikelijke verdere dossierbehandeling door de bouwheer en de architect onmogelijk gemaakt.

De heer Jan VANDENHEEDE dient zich tevens in kennis te stellen van het gegeven dat voorafgaandelijk aan de uitvoering van de omgevingsvergunning een tegensprekelijke plaatsbeschrijving zal opgemaakt worden van zijn eigendom teneinde tijdens en na de werken (slopingswerken) de bewegingen (en de schade als gevolg van deze bewegingen) te kunnen vaststellen. Op dit moment kunnen tevens diverse zaken tussen partijen besproken en overeengekomen worden.

...

13) DE VREES VAN VERZOEKENDE PARTIJ TOT INSTORTING VAN DE WONING MET HUISNUMMER 224

Als architect kan ik me niet van de indruk ontdoen dat woorden als INSTORTING, EEN ZEER DRUKKE VERKEERSSITUATIE, AANWEZIGHEID VAN ONGEDIERTE... enz. ... zoals aangehaald door verzoekende partij in zijn diverse briefwisseling op zijn minst sterk overdreven zijn. Tevens is de situatie ter plekke langs de Bruggesteeweg niet langer een gaaf straatbeeld, op diverse plaatsen zijn commerciële activiteiten aanwezig evenals niet bebouwde percelen. Dit werd tevens door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beaamt tijdens de hoorzitting op de Provincie. Overeenkomstig mijn bovenstaande argumentatie met bewijsvoering, vraag ik in naam van de eigenaars, de zussen MORTAGNE, om de bestaande omgevingsvergunning te handhaven en geenszins gevolg te geven aan het verzoek tot vernietiging van deze met vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de vergunning. Op deze manier kan de sloping effectief dit jaar worden uitgevoerd evenals de wachtgevel wind- en waterdicht afgeschermd tegen de winterperiode 2020-2021.

...”

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, in voorkomend geval 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.

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.

De verwerende partij vergunt met de bestreden beslissing de sloop van een woning die paalt aan de woning van de verzoekende partij. De rechter zijgevel van de woning van de verzoekende partij komt door de sloop vrij te liggen.

De verzoekende partij uit de bezorgdheid dat de vrijgekomen zijgevel kan instorten nu deze een zwevende scheidingsmuur uitmaakt, en gezien er nog geen stabiliteitsonderzoek werd gevoerd noch in de bestreden beslissing enige melding wordt gemaakt van noodzakelijke schoring van de zijgevel na de uitvoering van de sloopwerken.

3.

De Raad is van oordeel dat de middels de bestreden beslissing vergunde handelingen zonder meer snel hun beslag kunnen krijgen zodat in redelijkheid niet kan worden betwist dat de door de verzoekende partij vooropgestelde nadelige gevolgen zich desgevallend onmiddellijk zullen manifesteren. Een eventuele vordering tot schorsing wegens hoogdringendheid en bij uitbreiding de behandeling van de vordering tot vernietiging zullen hoe dan ook te laat komen om de belangen van de verzoekende partij te vrijwaren wanneer de tussenkomenende partijen uitvoering geven aan de bestreden beslissing.

Uit de nota met opmerkingen van de tussenkomenende partijen blijkt niet dat zij desgevallend bereid zijn om de afwikkeling van de procedure ten gronde af te wachten. Aangezien de tussenkomenende partijen schriftelijk zijn verschenen op de zitting van 19 mei 2020, kon evenmin gepeild worden naar hun intenties. In zoverre de tussenkomenende partijen bovendien uitdrukkelijk erkennen dat zij de sloop van de betrokken woning nastreven om geen leegstandsheffing (meer) te moeten betalen, moet aangenomen worden dat zij de sloop zo snel mogelijk, kennelijk nog dit jaar zullen willen realiseren.

4.

Zoals hoger reeds werd overwogen volgt uit de aard van de werken zelf dat de bestreden beslissing binnen een zeer korte tijdspanne kan worden uitgevoerd en dat het afwachten van de aanvang van de werken in wezen een voldongen feit impliceert. De verzoekende partij heeft in haar bezwaarschrift en haar administratief beroepschrift consequent gewezen op mogelijk instortingsgevaar.

Hoewel de door de verzoekende partij geschetste nadelige gevolgen deels gelinkt zijn aan de vraag of de vergunde werken volgens de regels van de kunst zullen worden uitgevoerd en de aannemer en de architect ter zake aansprakelijk zijn, wettigt dit op zich niet dat de verzoekende partij gegeven de concrete omstandigheden van het dossier het aanwenden van de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid zou worden ontzegd.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde.

B. Ernstig middel

1.

Hoewel de verzoekende partij in haar uiteenzetting de beginselen of wettelijke bepalingen die zij geschonden acht niet uitdrukkelijk aanhaalt, maakt zij niettemin voldoende duidelijk waarom zij van oordeel is dat de bestreden beslissing onwettig is. Het weinig conventionele betoog van de verzoekende partij bevat weldegelijk wettigheidskritiek en in die zin minstens een middel.

2.1.

De Raad leest in het betoog van de verzoekende partij dat zij in essentie meent dat de verwerende partij met de bestreden beslissing de hoorplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, de formele en materiële motiveringsplicht schendt omdat haar bezwaren met betrekking tot de stabiliteit van de zijgevel en de duurzaamheid van de afwerking ervan niet of onvoldoende werden ontmoet.

Wat de afwerkingswijze van de zijgevel betreft begrijpt de Raad de kritiek van de verzoekende partij op het eerste zicht als een schending van de materiële motiveringsplicht aangezien uit de bestreden beslissing niet blijkt dat de opgelegde planaanpassing een afdoende duurzame oplossing biedt. In zoverre de verzoekende partij betoogt dat onvoldoende onderzoek werd gevoerd naar, noch enige motivering in de bestreden beslissing is opgenomen betreffende de noodzaak tot schorsing van de gevel om instorting te voorkomen, begrijpt de Raad dit als een

schending van de formele motiveringsplicht, evenals een gebrek aan zorgvuldigheid in hoofde van de verwerende partij.

2.2.

In haar relaas levert de verzoekende partij tevens kritiek op de wijze waarop in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld.

De verzoekende partij sluit zich aan bij de provinciale omgevingsambtenaar en wijst bij gebrek aan een vervangend nieuwbouwproject op de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld. Ze wijst in dat verband tevens op een reëel gevaar voor schade aan haar woning en op veiligheidsrisico's voor zichzelf en anderen.

De Raad begrijpt deze kritiek als een schending van de materiële motiveringsplicht, het zorgvuldigheidsbeginsel, artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d en §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO en artikel 63/1 Omgevingsvergunningsdecreet.

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij ze de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en daarbij rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden, waarop ze haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende en aanvaardbaar zijn, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren en met de nodige zorgvuldigheid heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Wanneer de vergunningverlenende overheid bij het nemen van haar beslissing afwijkt van met redenen omklede andersluidende adviezen, dient ze haar beslissing des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren. Het vergunningverlenend bestuursorgaan moet aangeven of afdoende laten blijken waarom ze de argumentatie in het advies of het besluit niet volgt. Het louter tegenspreken van die argumentatie volstaat niet. Uit de bestreden beslissing moet blijken waarom in tegengestelde zin wordt beslist.

4.1.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseerde de aanvraag negatief om redenen van goede ruimtelijke ordening. Naast het oordeel dat de duurzame afwerking van de zijgevel door de aanvrager dient gepreciseerd te worden, wijst de provinciale omgevingsambtenaar erop dat de kans bestaat dat het straatbeeld jarenlang geconfronteerd zal worden met een onafgewerkte

zijgevel, aangezien er geen vervangend nieuwbouwproject wordt voorzien en meent dat dit de beeldkwaliteit niet ten goede komt, te meer nu de bouwplaats gelegen is langs een drukke gewestweg met veel doorgaand verkeer. Tevens stelt de provinciale omgevingsambtenaar vast dat de sloop louter ingegeven wordt om te ontkomen aan de leegstandsheffing.

Verder merkt de provinciale omgevingsambtenaar nog op dat er een verschil bestaat tussen een onbebouwd perceel met een afgedekte zijgevel van een aanpalende woning en een onbebouwd perceel zonder gevels op de perceelgrenzen. Een eventuele verwijzing naar het rechter aanpalend onbebouwd perceel is aldus naar zijn oordeel niet relevant. De provinciale omgevingsambtenaar besluit dat het financieel nadeel in hoofde van de aanvrager niet opweegt tegen de mogelijks jarenlange negatieve visuele impact op het straatbeeld.

4.2.

De verwerende partij overweegt inzake de beeldkwaliteit van de onafgewerkte zijgevel als volgt:

“... ”

De deputatie sluit zich niet aan bij dit standpunt. De beeldkwaliteit langs de Bruggesteeweg is een relatief begrip. Er bevindt zich residentiële, commerciële en industriële bebouwing, evenals reclamepanelen. Zoals de provinciaal omgevingsambtenaar stelt gaat het om een drukke gewestweg met veel doorgaand verkeer. De verkeersfunctie primeert hier bijgevolg dan ook. Bovendien gaat het niet om een aaneensluitende bebouwing, maar bevinden zich er al veel open gaten met zicht naar het achterliggend agrarisch gebied. De stelling van de provinciaal omgevingsambtenaar dat er ingevolge de aanvraag een gat komt in het straatbeeld klopt bijgevolg niet, dit gat is op heden reeds aanwezig op meerdere plaatsen in de Bruggesteeweg.

...”

Het oordeel van de verwerende partij beperkt er zich bijgevolg toe vast te stellen dat de beeldkwaliteit relatief is nu er in de Bruggesteeweg bebouwd is met residentiële, commerciële en industriële gebouwen, gekenmerkt wordt door doorgaand verkeer en er reeds op meerdere plaatsen open gaten bestaan. Hieruit blijkt dat de verwerende partij voorbijgaat aan de kritiek van de provinciale omgevingsambtenaar inzake de afweging van het louter financieel nadeel in hoofde van de tussenkomende partijen, alsook van de vaststelling dat de aanvraag specifiek leidt tot een ‘gat’ of onbebouwd perceel naast een vrijgekomen afgedekte zijgevel op de perceelgrens.

Het blijkt aldus niet dat de verwerende partij deze aspecten concreet en afdoende heeft onderzocht in het licht van het oordeel van de provinciale omgevingsambtenaar. De verwerende partij diende nochtans des te meer aandacht te besteden aan de bezwaren van de provinciale omgevingsambtenaar en haar afwijkend standpunt afdoende te onderbouwen, aangezien de provinciale omgevingsambtenaar adviseerde de aanvraag te weigeren omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

5.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing op het eerste zicht geen afdoende motivering bevat ter verantwoording van de gunstige beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat de negatieve visuele impact op het straatbeeld betreft. De verwerende partij verduidelijkt niet afdoende waarom ze de concrete bezwaren op dit punt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt en anderszins oordeelt.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het aangepast verzoekschrift van 14 mei 2020 en de aanvullende stukken (8 tot en met 13) worden uit de debatten geweerd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Odette MORTAGNE en mevrouw Carine MORTAGNE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
3. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 27 februari 2020, waarbij aan de tussenkomende partijen de omgevingsvergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning en aanhorigheden op het perceel gelegen te 8830 Gits (Hooglede), Bruggesteeweg 222, en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 0567K 4.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 22 mei 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Margot DEPRAETERE

Filip VAN ACKER