

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0052 van 5 mei 2015
in de zaak 1213/0625/SA/3/0590

In zake:

1. de nv **IMMOROCHA**
2. de heer **Jean DE CHAFFOY**
3. mevrouw **Marie Caroline RYCKAERT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Reiner TIJS
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Nassaustraart 34 A
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de bvba **ELYSION**
2. de heer **Louis DIERCKX**
3. mevrouw **Donatienne DE BORMAN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Els EMPEREUR
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen
en advocaat Ive VAN GIEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 106

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 30 mei 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 4 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout van 3 januari 2013 verworpen. De deputatie heeft aan de eerste tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een rijwoning, het bouwen van een stadswoning en het uitbreiden van een privéparking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2300 Turnhout, Hofpoort 17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie T, nummer 66C.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 12 november 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Reiner TIJS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Ive VAN GIEL die verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert bij regelmatige oproeping de afwezigheid van de verwerende partij de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO en van het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Op de openbare zitting van 12 november 2013 leggen de verzoekende partijen nog bijkomende stukken neer, met name foto's van de huidige toestand van het perceel en een artikel over de MER-screening neer.

De tussenkomende partijen verzetten zich tegen de neerlegging van deze stukken maar betwisten de feitelijke toestand niet.

2.

Artikel 4.8.25 VCRO bepaalt dat de partijen ter zitting geen bijkomende stukken kunnen overmaken aan de Raad. De bijkomende stukken dienen dan ook uit de debatten te worden geweerd.

IV. TUSSENKOMST

De bvba ELYSION, de heer Louis DIERCKX en mevrouw Donatienne DE BORMAN verzoeken met een aangetekende brief van 9 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De

voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 augustus 2013 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. FEITEN

Op 8 oktober 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de eerste tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van een woning, het bouwen van een stadswoning en het uitbreiden van een privéparking”*.

De aanvraag moet worden gekaderd in de grondruil van openbaar nut die op 25 juni 2012 werd goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Turnhout om het Hofpoortpark op materiële en visuele wijze te kunnen ontsluiten. Het betrof een ruil tussen de stad Turnhout en de tussenkomende partijen voor de percelen 55H (Hofpoortpark), 66C en 67 C (woning Hofpoort 17).

Tegen de beslissing van de gemeenteraad van 25 juni 2012 werd door de verzoekende partijen een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid aangetekend bij de Raad van State. Deze vordering werd met het arrest van 13 juli 2012 met nummer 220.328 afgewezen. De Raad van State heeft de vordering tot vernietiging verworpen met een arrest van 30 januari 2015 (nummer 230.062).

De verzoekende partijen dienden op 19 juli 2012 een klacht in tegen de gemeenteraadsbeslissing van 25 juni 2012 bij Vlaams minister Geert Bourgeois. Deze klacht werd doorgestuurd naar de Gouverneur van de provincie Antwerpen. De Gouverneur heeft de klacht op 9 augustus 2012 afgewezen. Op 22 augustus 2012 werd de ruilakte verleden.

De voorliggende aanvraag situeert zich in het zogenaamde lot 1 dat ontstond door een deel van het Hofpoortpark samen te voegen met een noordelijk deel van de percelen 66C en 67C. Het huidige Hofpoortpark valt samen met het zogenaamde lot 2, dat ontstond door het resterende deel van het Hofpoortpark samen te voegen met een zuidelijk deel van de percelen 66C en 67C.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Turnhout’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004. Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 oktober 2012 tot en met 14 november 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van Turnhout verleent op 19 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

De dienst Patrimonium van de stad Turnhout verleent op 22 oktober 2012 een gunstig advies.

De dienst Wegen, Groen en Mobiliteit verleent op 25 oktober 2012 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie verleent op 6 november 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De mobiliteitsambtenaar verleent op 19 november 2012 een deels gunstig advies voor de bouw van de woning, maar een ongunstig advies voor de uitbreiding van de parking. De behoefte voor 10 parkeerplaatsen zou niet voldoende zijn aangetoond en gemotiveerd.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 november 2012 het volgende voorwaardelijk gunstige advies:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Afwegingen volgens artikel 4.2.22, §1 van de VCRO:

- *functionele inpasbaarheid: OP het perceel van de aanvraag wordt na de sloop van de bestaande woning en de naastgelegen parking een nieuwe woning met parkeergelegenheid opgericht. Concreet worden dus de bestaande functies, welke reeds geruime tijd aanwezig zijn, behouden. De functies wonen en parkeren in functie van een economische activiteit horen bij het stedelijk functioneren. De functionele inpasbaarheid kan derhalve niet in vraag gesteld worden.*
- *De schaal: de bestaande woning die word gesloopt heeft het gabarit van een typische arbeiderswoning. Het bestaat uit een gelijkvloerse bouwlaag en een zadeldak. De kroonlijsthoogte van het gelijkvloers ligt bij deze woningen op ongeveer 4,5m boven het maaiveld. In de onmiddellijke omgeving van de woning bestaan de meeste woningen uit 2 of 3 bouwlagen. Aan de overzijde van de Hofpoort is een appartement met 4 bouwlagen op een verhoogde sokkel gebouwd. De aanvraag voorziet een nieuwe eengezinswoning met een gabarit van twee bouwlagen en een plat dak. Concreet blijft het aantal bouwlagen dus gelijk en kan men stellen dat het aantal bouwlagen niet afwijkt van de bouwlagen in de onmiddellijke omgeving. De schaal van het project voegt zich perfect in de onmiddellijke omgeving.*
- *Het ruimtegebruik: Na de sloop van de bestaande woning wordt tegen de wachtgevel van het rechtsaanpalende pand, Hofpoort 19, een nieuwe ééngesinswoning met een gabarit van twee bouwlagen plat dak. De woning wordt voorzien op de verdieping met op het gelijkvloers de inkomhal en fietsenberging. Tegen de wachtgevel wordt over een breedte van 2,60m, gemeten op de voorgevelbouwlijn, een toegang met fietsenberging voorzien naar een woning op de verdieping. De woning sluit hierdoor op de perceelsgrens aan bij de voorgevelbouwlijn van de rechtsaanpalende woning. Op de bovenverdieping word het pand op de verdieping 3,83m uit de scheidsgevel met het pand Hofpoort 19, 3,65m terug getrokken in de oostelijke richting. De verdieping sluit op de perceelsgrens aan bij de bouwdiepte van de rechtsaanpalende woning. Deze heeft een maximale bouwdiepte van 13,25m. Een bouwdiepte van ongeveer 13m op de verdieping wordt in de binnenstad als*

algemeen aanvaardbaar geacht. Deze bouwdiepte is ook op deze locatie aanvaardbaar en bezorgt geen hinder naar omliggende percelen toe. Het diepste gedeelte van de woning bevindt zich op minimaal 5,10m uit de gemeenschappelijke perceelsscheiding van het pand op de plannen gekend kadastraal gekend als sectie T nr. 67d. Tussen de achtergevel van de op te richten woning en de westelijke tuinmuur van perceel sectie T nr 53K is nog minimaal 11,15m gelegen. De woning wordt op de verdieping voorzien van een terras tot op de perceelsgrens van het Hofpoortpark met openbaar karakter en op minimaal 11,25m uit de perceelsgrens met de perceelsgrens van sectie T nr 53K. De woning past derhalve qua ruimtegebruik in zijn omgeving.

Onder de woning wordt het terrein ingericht als parking voor de plaatsing van 10 personenwagens waarvan één parkeerplaats voor mindervalide personen. Op het gelijkvloers wordt op 2,60m uit de perceelsscheiding met Hofpoort 19 vanaf een diepte van 1,12l in de oostelijk richting een schuine muur met toegangspoort voorzien in de noordelijke richting die 13,37m veder 8,276 m in oostelijke richting eindigt. De afmetingen zijn horizontaal gemeten. De eerste 4,015m, horizontaal gemeten, van deze tuinmuur wordt hoger opgetrokken voor het voorzien van een trappenhal en fietsberging voor de woning. Door het inplanten van deze muur en het terugtrekken van de bovenverdieping in oostelijke richting wordt een grotere visuele openheid vanuit de Driezenstraat in de Hofpoort gecreëerd. Deze tuinmuur wordt verder doorgetrokken op de perceelsscheiding met het parkje. De hoogte van deze bakstenen bedraagt 1,80m boven het maaiveld van het Hofpoortpark.

- *Mobiliteitsimpact:* op het gelijkvloers wordt achter de schuine muur met poort tegen de straatzijde 10 parkeerplaatsen en een fietsenstalling voorzien. Volgens de nota in bijlage bij het dossier waren reeds voorheen zes parkeerplaatsen op deze locatie aanwezig. De bijkomende parkeerplaatsen, waarvan één voldoet aan de normen voor mindervalidenparkeerplaats en waarvan er volgens het advies van de Mobiliteitsambtenaar één gereserveerd moet worden voor de woning, vormen geen significante bijkomende mobiliteitshinder. Het gaat slechts om een kleine vermeerdering van het aantal parkeerplaatsen. Door de breedte van het perceel neemt de parking in de aanvraag een groot deel van de ruimte op maaiveld in. Toch is er nog ene groenstrook voorzien tussen het perceel van de aanvraag en perceel sectie T nr. 53K en noordelijke aanpalende percelen sectie T nrs 54M en 54H. Langs de straatkant in de Hofpoort zullen geen geparkeerde wagens meer te zien zijn en ook het zicht op de hofpoort en Hofpoortpark vanuit de Driezenstraat is verruimd. Dit zijn voor de omgeving positieve evoluties. In achtend nemend dat volgens de Mobiliteitsambtenaar één parkeerplaats moet voorbehouden worden voor mindervaliden, kan men stellen dat het aantal parkeerplaatsen voor notariaat slechts wordt uitgebreid met 2 parkeerplaatsen en een derde voor specifiek cliënteel. Notarissen, dokters en andere vrije beroepen horen net als winkels thuis in het centrum van een stad. Door de herschikking van de parkeerplaatsen, het voorzien van één inrijpoort i.p.v. drie parkeerplaatsen naast elkaar en voorzien van fietsenstalling wordt de parking functioneler en brengt ze minder de goede plaatselijke aanleg in het gedrang. De herinplanting en uitbreiding omvat geen bijkomende significante verzwaring van het gebruik. De aanvraag van de parkings is derhalve ruimtelijke aanvaardbaar
- *Bouwdichtheid:* zoals eerder beschreven wordt een oudere eengezinswoning vervangen door een nieuwe eengezinswoning. De bouwdichtheid verandert

nagenoeg niet. Het bouwen van een kwalitatieve eengezinswoningen die voldoen aan het hedendaags wooncomfort is een waardevolle natuurlijke ingreep in een binnenstedelijke context. De bouwdichtheid is derhalve stedenbouwkundig aanvaardbaar.

- *Bodemreliëf: het bodemreliëf wordt niet aanmerkelijk gewijzigd.*
- *Hinderaspecten: de Hofpoort heeft in zijn huidige toestand een zeer besloten karakter. Als gevolg zijn er momenteel grote veiligheids-, hinder- en overlastproblemen.*

De grondruil en betere toekomstige herinrichting van het Hofpoortpark heeft net de bedoeling om deze overlastproblemen aan te pakken. Door het voorzien van een schuine gevellijn naar achteren toe wordt de relatie tussen de Hofpoort, Hofpoortpark en de Driezenstraat verbeterd. Door het voorzien van deze grotere openheid vanuit de Driezenstraat naar de Hofpoort en Hofpoortpark toe en door het bouwen van een woning met rechtstreeks terras en zicht op het Hofpoortpark, vergroot de sociale controle. De veiligheid in het Hofpoortpark wordt hierdoor verhoogd.

Visuele en geluidshinder: tussen de woning en tuinstrook van de bezwaarhebbenden en het aanpalende perceel waar de parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden aangelegd, bevindt zich naast de bestaande en te behouden hoge tuinmuur nog ene verharde oprit over gans de breedte van het perceel van de aanvrager. Het gebruik van deze oprit komt ongeveer overeen met het gebruik van de parkeerplaatsen. Beide zijn dus niet storend ten opzichte van elkaar. In zijn huidige toestand zijn er, volgens de beschrijvende nota horende bij het stedenbouwkundig aanvraagdossier, reeds 6 parkeerplaatsen aanwezig op een gedeelte van het perceel. Van de nieuwe parkeerplaatsen worden er 6 voorzien in open lucht en 4 onder het gebouw. Concreet worden 4 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.

Tussen de achterste parkeerplaats en draairuimte en de achterste bestaande te behouden tuinmuur wordt een groenzone voorzien. Ook tussen de bestaande woning palend aan de noordelijke grens, kadastraal gekend sectie T nrs. 53M en 53H, van het nieuwe perceel wordt tussen de parkeerplaatsen en de perceelsgrens een groenzone voorzien. Tussen de woning en tuin van de bezwaarhebbenden en het aanpalende perceel waar de parkeerplaatsen op maaiveldniveau worden aangelegd, bevindt zich naast een hoge tuinmuur nog een verharde oprit over de ganse breedte van het perceel van de aanvraag. Het gebruik van deze oprit is gelijkaardig aan het gebruik van de parkeerplaatsen. Beide zijn dus niet storend ten opzichte van elkaar. De tuinmuur zorgt er natuurlijk voor dat de mogelijke visuele hinder beperkt blijft. Daarnaast is het geluidsniveau van traag rijdende parkerende auto's niet van die aard dat het in een binnenstedelijke context als storend wordt ervaren en is het aannemelijk dat de parking ook voornamelijk overdag gebruikt gaat worden. Gelet op de voorgaande argumenten wordt gesteld dat de geluids- en zichthinder voor de aanpalenden beperkt is en binnen aanvaardbare perken blijft.

Op de eerste verdieping wordt ene terras in openlucht voorzien dat zich naar het bestaande openbaar park richt. De afstand tot het dichtstbijzijnde bewoond perceel bedraagt minimaal 11m, wat binnen het stedelijk weefsel als ruime afstand beschouwd kan worden.

- ...

CONCLUSIE

Gelet op de bespreking van bovenstaande beoordelingselementen en de beantwoording van de bezwaren en indien rekening gehouden wordt met enkele voorwaarde, geformuleerd in de uitgebrachte adviezen en beoordeling, wordt besloten dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening en aanleg.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor de volgende voorwaarde(n) en/of lasten op te leggen:

- *De voorwaarde gesteld in het advies van Provincie Antwerpen, Departement Welzijn, Economie en Plattelandsbeleid, Dienst Welzijn, Centrum voor Toegankelijkheid moeten strikt worden nageleefd.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Wegen en Groenbeheer moeten strikt nageleefd worden.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Wegen en Groenbeheer moeten strikt nageleefd worden.*
- *De voorwaarden gesteld in het advies van de Mobiliteitsambtenaar moeten strikt nageleefd worden.*
- *De zichtbaar blijvende delen van de nieuwe scheidsgevels en de bestaande scheidsgevels moeten uitgevoerd worden in baksteenmetselwerk, klein formaat.*
- *Er moet rekening gehouden worden met de volgende voorwaarden met betrekking tot het openbaar domein en de aansluiting op de riolering in de straat:*
 - *Er moet rekening gehouden worden met de plaatsgesteldheid van het openbaar domein. Bomen op het openbaar domein worden niet verplant of verwijderd. Openbare verlichting kan enkele meters worden verplaatst nadat er een overeenkomst werd gemaakt met Eandis. De aanvrager staat in voor alle kosten.*
 - *De riolering moet worden aangelegd in overeenstemming met de bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake aansluiting van riolering en inbuizing van baangrachten van Stad Turnhout (gemeenteraadsbeslissing dd. 21 december 2011) en met de bepalingen van de Gewestelijke verordening hemelwater en Vlarem II.*
 - *De noodzaak tot het plaatsen van een septische put moet worden afgetoetst bij de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.*
 - *Indien voor de voorliggende werken een inbuizing van de baangracht vereist is, dient er eveneens voldaan te worden aan de bovenstaande stedenbouwkundige verordening van stad Turnhout.*
 - *Er wordt aangeraden voor de start van de werken steeds contact op te nemen met de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit voor de aanleg en aansluiting van riolering en voor de overwelving van baangrachten.*
 - *Indien voor het uitvoeren van de bouwwerken een tijdelijke inname van het openbaar domein noodzakelijk is, moet hiervoor minstens 3 weken voor de aanvang der bouwwerken een aanvraag ingediend worden bij de dienst Wegen, Groen en Mobiliteit.*
- *Minstens drie werkdagen voor de aanvang der bouwwerken moeten de bouwlijn en dorpelpas aangevraagd worden bij de dienst Ruimtelijke Ordening.*

...

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 19 december 2012 een gunstige advies mits de voorwaarden uit het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar worden nageleefd.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout verleent op 3 januari 2013 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij en neemt ter motivering het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige

ambtenaar van 23 november 2012 en van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 19 december 2012 over.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 1 februari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Turnhout bevestigt op 21 maart 2013 zijn standpunt en voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

In de bestreden stedenbouwkundige vergunning wordt ingegaan op alle relevante beoordelingselementen genoemd in artikel 4.3.1§2 van de VCRO in de mate dat het relevante elementen zijn.

Bij de beschrijving van de bestaande situatie in het beroepsschrift (punt 45-52) moeten toch enkele bemerkingen worden gemaakt:

Op het perceel van de bezwaarindiener zelf (sectie T nr. 53K, Driezenstraat 31) is een oprit aangelegd van vooraan het perceel tot helemaal achteraan. Deze oprit grenst aan de grond waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd. Op deze strook zijn vaak meerdere auto's geparkeerd.

Ook de verwijzing dat er in de onmiddellijke omgeving geen paalwoning staat is kort door de bocht. De woning is een halfopen ééngezinswoning zoals het perceel van bezwaarindiener zelf. Door op het gelijkvloers voor een deel onbebouwd te laten wordt er meer aansluiting tussen het Hofpoortpark en omliggende openbaar domein voorzien. De onderdoorrit naar een achterliggende parking is een functionele ingreep die in het stedelijk weefsel veel voorkomt om parkeren achteraan op een perceel mogelijk te maken.

In de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning is al uitgebreid ingegaan op de visuele en geluidshinderaspecten en grienaspecten. Toch zijn er nog enkele bijkomende bedenkingen te maken:

- Parkeren op de dieper gelegen gedeelten van een perceel komt veel in het stedelijk weefsel. Op het perceel van beroepsindiener wordt achteraan op het perceel ook geparkeerd. Ook bij het pand Driezenstraat 50-53 (sectie T nr.139t) wordt achteraan op het perceel geparkeerd. Het gebruik van een parking en het geluid dat dit met zich meebrengt hoort tot het dagdagelijkse stedelijke gebeuren en kan als dusdanig niet als onaanvaardbare hinder beschouwd worden. Zoals eerder gesteld zal de parking vooral overdag in gebruik zijn.*
- De zichten van bezwaarindiener naar de westelijke kant worden nu al grotendeels bepaald door de 2,3m hoge muur en blijven overwegend gericht op de het groen van het huidige en toekomstige Hofpoortpark. In de akte van grondruil van 22 augustus 2012 is er opgenomen dat de bestaande en toekomstige aanplantingen dichter dan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek mogen aangeplant worden bij de eigendom waarop de betwiste stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Ook takken mogen overhangen. Dit alles om het groene karakter te behouden en te versterken.*
- Tussen de voorziene parking en tegen de scheidingsmuur van beroepsindiener en aanvrager wordt een groenstrook voorzien. Om dit groen boven de bestaande scheidingsmuur te laten uitkomen kunnen afspraken tussen de 2 aanpalende gemaakt worden.*

Het klopt inderdaad dat er door de Mobiliteitsambtenaar een ongunstig advies werd afgeleverd voor de stedenbouwkundige aanvraag. Art 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt echter dat...

Dat is exact wat bij deze stedenbouwkundige vergunning gebeurd is. Ruimtelijke Ordening is bij uitstek een integraal beleidsdomein waarbij verschillende sectorale regelgevingen en adviezen tegen elkaar worden afgewogen. Indien er aan een strikte wettelijke bepaling niet voldaan is, betekent dit dat er een weigering moet afgeleverd worden. Bij bepalingen die niet strikt wettelijk bepaald zijn kunnen er binnen de vergunningsprocedures van ruimtelijke ordening en de doelstelling van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling afwegingen worden gemaakt.

Bij deze aanvraag wordt voorzien van parkings voor een notariskantoor en een bouwproject dat een positieve invloed heeft op de sociale veiligheid van een waardevolle groenplek in de binnenstad hoger ingeschat dan de mobiliteitsimpact van het voorzien van 10 bijkomende parkeerplaatsen. De economische en sociale duurzaamheid geldt hier sterker dan het mobiliteitsaspect. Dit geldt evenzeer voor de hinderaspecten.

Het feit dat het parkeren in een voormalig parkdeel wordt voorzien doet hieraan niet ter zake. Het parkdeel waarvan sprake was donker en achterin gelegen. Zelfs bij een heraanleg zou dit gedeelte van de parking moeilijkheden geven naar sociale veiligheid.

Voor wat betreft het bezwaarpunt over het terras dat niet op reglementaire afstand voorzien is volgens art. 678 van het Burgerlijk Wetboek kan het volgende toegelicht worden:

- Beroepsindiener heeft bij dit punt geen rechtstreeks belang. Het terras wordt voorzien op 11,25m van het perceel van beroepsindiener. Het Burgerlijk Wetboek schrijft hier ene minimale afstand van 1,9m voor.*
- In de akte van grondruil van 22 augustus 2012 is voorzien dat ELYSION bvba een erfdienstbaarheid van uitzicht en van licht- en luchtschepping verkrijgt ten opzichte van het perceel sectie T nr. 55h, meer bepaald ten opzichte van het Hofpoortpark.*

..."

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 maart 2013 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

"...

Functionele inpasbaarheid:

- De functionele inpasbaarheid van een hedendaagse halopen woning wordt niet in twijfel getrokken. De nieuwe woning vervangt immers een bestaande woning, sluit een bestaande woonrij af en grenst aan het links gelegen woongebied (Hofpoortpark).*
- Voor de bestaande parkeerplaats werd echter nooit een stedenbouwkundige vergunning verleend. Er zijn geen stukken in het dossier om aan te nemen dat het om een vergund geachte constructie gaat. Het toekennen van een vergunning voor (bijkomende) parkeerplaatsen zou neerkomen op het bestendigen van een onvergunde toestand, wat niet verantwoord kan worden. De parking situeert zich visueel-ruimtelijk aan het Hofpoortpark en verstoort daarmee het parkkarakter.*
- Gelet op de omvang van de nieuwe parkeerfunctie (265m² van de gelijkvloerse oppervlakte), wordt de aanvraag in zijn geheel niet functioneel inpasbaar geacht.*
- Door het verschuiven van de woonfunctie met de gelijkvloerse verdieping naar de eerste verdieping verkleint de interactie met de straat en met het park, wat haaks*

staat op de doelstelling van de grondruil.

Mobiliteitsimpact:

- *De huidige parking (perceel 66C) beschikt over 6 parkeerplaatsen. Verschillende stedelijke functies in de omgeving beschikken over private parkeerplaatsen en het is niet wenselijk dat de toenemende (door deze functies gegenereerde) parkeerdruk op het openbaar domein wordt afgewenteld. Het is echter onaanvaardbaar dat juist deze plek, grenzend aan het park, wordt gebruikt voor de opvang van de parkeerbehoefte, gegenereerd door een functie (notariskantoor) op een ander perceel aan de overzijde van het Hofpoortpark.*

Visueel-vormelijke elementen:

- *De binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Vanuit ene dergelijke invalshoek kan een hedendaagse woning verantwoord worden.*
- *Hoewel het aantal bouwlagen en de bouwdiepte vergelijkbaar is met de aanpalende woningen en de dakhoogte aansluit op de kroonlijsthoogte van de rechterwoning, wijkt het totaalbeeld in zeer grote mate van de gebouwen in de nabije en ruimere omgeving af. Paalwoningen met een vrije ruimte eronder zijn een zeer zeldzaam gegeven. Bovendien worden nergens woningen aangetroffen waarbij het gelijkvloers hoofdzakelijk wordt ingericht in functie van parkeergelegenheid en waarbij de tuinstrook bijna volledig wordt opgeofferd voor deze parking.*
- *Het uitbreiden van de parkeergelegenheid is, zoals reeds aangehaald, niet aanvaardbaar en verstoort het uitzicht van het Hofpoortpark.*
- *Indien het gelijkvloers niet zou worden ingericht als parkeerplaats, leent het perceel zich voor de oprichting van een hedendaagse woongelegenheid waarvan de gelijkvloerse woonverdieping een interactie vormt met het openbaar domein en beschikt over een volwaardige achtertuin die grenst aan het park en hiernaar een overgang vormt.*
- *Bijkomend wordt opgemerkt dat de verbeterde zichtbaarheid op het Hofpoortpark het gevolg is van de grondruil die resulteerde in de schuine perceelsgrens en niet zozeer van de specifieke voorliggende aanvraag.*

Schaal en ruimtegebruik:

- *Het perceel is 383m² groot en in vergelijking met de aanpalende percelen een relatief groot perceel.*
- *Door de huidige aanvraag neemt de relatieve bouwdichtheid af. Er wordt immers gekozen om de oude eengezinswoning te vervangen door een nieuwe eengezinswoning van gelijkaardige omvang. Het nieuwe perceel heeft (als gevolg van de grondruil) meer ontwikkelingsmogelijkheden dan de voormalige afzonderlijke percelen.*
- *Vanuit een duurzame invalshoek is het wenselijk dat er bij een aanvraag wordt gestreefd naar een evenwichtig ruimtelijk programma waarbij de potenties van het perceel zo optimaal mogelijk wordt benut. De ruimte die wordt gereserveerd voor parkeergelegenheid (ongeveer 200m²) is niet in verhouding tot de ruimte voor het wonen (154m²) en aan het wonen gerelateerde functies, zoals buitenruimte (22,5m²) en/of een tuin (0m²). De voorziene groenzone langs de parking (45,5m²) staat niet in relatie tot de nieuwe woning of het park, maar fungeert slechts als een smalle bufferstrook in dienst van de parkeerplaats.*

Hinderaspecten en comfort:

- *Het valt aan te moedigen dat men met een nieuwe halfopen stadswoning, waarvan de gevel en het terras uitzicht geven op het park, streeft naar een meer leefbare parkwand.*
- *De aanvraag voorziet een kwalitatieve ééngezinswoning, die voldoet aan de minimale woonkwaliteitsnormen, maar het gebrek aan een tuin wordt, gelet op de omvang van het perceel, beschouwd als een gemiste kans.*
- *De enige buitenruimte bij de woning, namelijk een terras op de eerste verdieping, strookt niet met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek qua lichten en zichten. Hoewel het Hofpoortpark momenteel een park is met een openbaar karakter, si het gelegen in woongebied en zijn er geen planologische garanties dat het perceel op middellange of lange termijn effectief als een park met openbaar karakter blijft ingericht. De voorliggende aanvraag mag de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het aanpalende perceel niet van het Burgerlijk Wetboek (in het bijzonder artikel 678) en een afstand van 1,9m tussen het terras en het aangrenzende perceel respecteert. Dit is niet het geval.*
- *Bijkomend wordt opgemerkt dat de schuine gevel van het perceel kan benut worden om de woning te richten naar het Hofpoortpark. Die hoeft niet noodzakelijk te gebeuren door het geplande terras. Vervolgens wordt geoordeeld dat ook een andere, meer evenwichtige invulling van het perceel een positieve invloed zou kunnen hebben op de zichtbaarheid en de sociale veiligheid van en waardevolle groenplek in de binnenstad zoals het Hofpoortpark.*

...

Na de hoorzitting van 26 maart 2013 beslist de verwerende partij op 4 april 2013 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

9. Beoordeling:

Volgens het vastgestelde gewestplan van Turnhout (goedgekeurd bij KB van 30 september 1977) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

De aanvraag is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Turnhout dd. 4 juni 2004 maar valt niet onder de gebieden waarvoor het RUP voorschriften vastlegt. De gewestplanbestemming blijft gelden.

De aanvraag dient getoetst op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

De functionele inpasbaarheid van een hedendaagse halfopen woning wordt niet in twijfel getrokken. De nieuwe woning vervangt immers een bestaande woning, sluit een

bestaande woonrij af en grenst aan het links gelegen woongebied (Hofpoortpark). Het aantal bouwlagen en de bouwdiepte van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de aanpalende woningen. De dakhoogte sluit aan op de kroonlijsthoogte van de rechterwoning.

De parkeerfunctie wordt uitgebreid in functie van een economische activiteit, wat verzoenbaar is met het stedelijk functioneren. Deze economische activiteit, namelijk een notariaat, ligt bovendien in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, aan de overzijde van het Hofpoortpark. De verplaatsingen tussen de parkeerplaats en het notariaat door de gebruikers van de parkeerplaats verhogen de levendigheid van de openbare ruimte en van het Hofpoortpark.

De bestaande parkeerplaats telt 6 parkeerplaatsen. De aanvraag beoogt een herschikking van de parkeerfunctie door de bestaande parkeerplaatsen te slopen en 10 nieuwe parkeerplaatsen te voorzien. De deputatie oordeelt dat 4 bijkomende parkeerplaatsen geen significante impact hebben op de mobiliteit. De parkeerplaats wordt immers functioneler en kan beter ontsloten worden. De uitbreiding en herschikking kadert in functie van het nabij gelegen notariaat. Het is positief dat de parkeerbehoefte van het notariaat op die manier niet wordt afgewenteld op het publieke domein.

De deputatie oordeelt dat het opmerkelijke concept van de paalwoning, waarbij gelijkvloerse muren ontbreken, niet storend is. De architecturale vormgeving is net gericht op de visuele ontsluiting van het Hofpoortpark en bevordert de interactie tussen de woning en de nabije omgeving en de interactie tussen de openbare weg en het Hofpoortpark. Dit is een ruimtelijke vooruitgang ten opzichte van de bestaande toestand. De binnenstad van Turnhout wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid aan bouwstijlen, bouwdieptes en bouwhoogtes. Ook vanuit een dergelijke invalshoek kan een hedendaagse woning met een vernieuwend concept verantwoord worden.

De deputatie oordeelt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik omdat verschillende functies worden verenigd op één perceel, namelijk een woonfunctie met buitenruimte op de eerste verdieping en een parkeerfunctie op de gelijkvloerse verdieping. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe hedendaagse woning en de bestaande parkeerplaats wordt herschikt en uitgebreid.

De woning voldoet aan de hedendaagse woonkwaliteitsnormen en beschikt over een buitenruimte, die wordt voorzien op de eerste verdieping in de vorm van een terras. Dit terras is 22m² groot en ruimer dan de buitenruimte van de te slopen woning en van de naastliggende arbeiderswoningen. Het terras wordt voorzien op de eerste verdieping maar er is geen inkijk op de omliggende private percelen, Het geeft wel uitzicht op de Hofpoort en op het Hofpoortpark, wat de interactie tussen de nieuwe woning en de openbare ruimte ten goede komt. De deputatie oordeelt dat er op die manier sprake is van een positieve ruimtelijke vernieuwing.

Hoewel het niet de bevoegdheid is van de deputatie om de burgerrechtelijke aspecten van een aanvraag te beoordelen, neemt de deputatie kennis van het feit dat er in de ruilakte (naar aanleiding van de eerder aangehaalde grondruil van openbaar nut) erfdienstbaarheden van lichten en zichten zijn opgenomen in functie van de relatie tussen het terras en het park. De deputatie neemt ook kennis van de uitdrukkelijke intentie van de stad Turnhout om het Hofpoortpark als park te behouden. Dit alles draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteiten van het terras. Het valt aan te moedigen dat men met een nieuwe halfopen stadswoning, waarvan de gevel en het terras uitzicht geven op het

park, streeft naar meer sociale controle.

De op- en afrijdende voertuigen kunnen worden gekenmerkt als traag rijdende voertuigen. Het hiermee gepaard gaande geluidsniveau is aanvaardbaar in een binnenstedelijke omgeving. De parkeerplaats wordt volledig afgeschermd door een bakstenen muur zodat ook de visuele impact beperkt blijft. De groenstrook tussen de parkeerplaats en de achterste perceelgrens functioneert als een buffer tussen de parkeerplaats en het perceel van de achterburen.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt op de waterhuishouding.

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

De tweede en derde verzoekende partij wonen in de woning die rechtstreeks paalt aan en uitzicht geeft op het betrokken bouwperceel. Eerste verzoekende is daarvan eigenaar. [afbeelding]

De nieuw te bouwen paalwoning met onderdoorrit naar het voormalig park dat tot parking wordt omgevormd, grenst vlak aan het perceel van de verzoekende partijen.

Vanuit de woning kijken verzoekende partijen vanuit verschillende ramen rechtstreeks op dit perceel en voormalig parkdeel. Vanuit hun woning hebben verzoekende partijen een mooi groen zicht op dit parkdeel.

[afbeelding]

De bestaande (onvergunde) parking (die thans nog verder zou worden uitgebreid) is daardoor aan het zicht onttrokken. Door de aanwezige beplantingen en de afstand wordt het lawaai van toekomstende en vertrekkende wagens gebufferd.

Wanneer de bestreden beslissing ten uitvoer wordt gelegd, dan verdwijnt het volledig groene zicht vanuit de woning op dit voormalig parkdeel. Vanuit de woning zal niet alleen op een nieuw op te richten paalwoning (met niet-reglementair terras) moeten gekeken worden, doch bijkomend ook op een onderdoorrit en op een als parking ingerichte tuinstrook (voormalig park). Dit is geen hypothetisch, maar een reëel ernstig nadeel.

Bovendien wordt de (onvergunde) parking daardoor ook uitgebreid tot quasi tegen het perceel van de verzoekende partijen, op de plaats waar zij thans verschillende ramen en ook hun tuinzone hebben. Daardoor wordt het geluid van toekomstende en vertrekkende wagens alleszins niet meer door afstand en beplanting gemilderd. Het feit dat op deze locatie een bestaande muur aanwezig is, mildert geenszins de ernstige nadelen die de inplanting van de parking in de tuinstrook tot quasi tegen het perceel van verzoekende partijen met zich brengt. Hetzelfde kan gesteld worden van de minieme groene strook die is ingetekend en die alleen maar de bevestiging is van het feit dat men zich van dergelijke hinder bewust is (zonder er evenwel in redelijkheid gevolg aan te geven- ook de PSA merkte op dat de begroening op het perceel te wensen overlaat). Geluiden van toekomstende en vertrekkende wagens, het open en dichtklappen van de deuren, het ronken van de motor, geluidsoverlast en de uitlaatgassen zijn geenszins normaal te noemen achteraan op ene perceel in de tuinstrook. Bovendien is het notariaat ook de hele dag open zodat deze abnormale hinder ook voortdurend ondergaan dient te worden. Dit nadeel is geenszins hypothetisch, maar alleszins reëel.

Alleszins hoefden verzoekende partijen zich niet te verwachten aan het feit dat een voormalig begroend parkdeel, waarop zij zicht hadden en waaraan ook de rust op hun perceel te danken was (buffering), zou omgevormd worden, niet tot louter groen ingerichte tuin bij een woning, doch tot volledige parking voor een verderop gelegen notariaat. Ook de PSA verwees naar deze abnormale situatie.

De eerste verzoekende partij- eigenaar van het perceel en de woning- kan als

vennootschap zelf evident geen zicht- of geluidshinder ondergaan. Evenwel wordt de waarde van de woning en het perceel uiteraard grotendeels bepaald door de ligging en inbedding in het groen. Wanneer nu nog een tuinzone bij een eengezinswoning voorzien had geworden, dan had de situatie nog niet dramatisch geweest, maar met de inrichting van een volledige parking in de tuinzone, verliest het aanliggende perceel en de woning een substantieel deel van zijn waarde. Ligging, licht, zicht en rust zijn immers onmiskenbaar de klassieke elementen die de waarde van een pand bepalen.

Al deze elementen, zoals in casu, ernstig en ongunstig beïnvloed worden, heeft dit dezelfde nadelige invloed op de waarde van het perceel. Ook dit nadeel is geen normaal nadeel dat elke woning in de stad kan ondergaan, maar is veel fundamenteeler. Dit kan ook niet hersteld worden.

De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing levert derhalve in hoofde van alle verzoekende partijen alleszins een ernstig nadeel op.

Dit nadeel is bovendien ook moeilijk te herstellen. Eens de groene beplanting verwijderd is en de parking aangelegd is, wordt het quasi onmogelijk om dit mooie groene deel terug in zijn glorie te herstellen, de parking terug te verwijderen en de paalwoning met onderdoorrit te laten afbreken. Het feit dat zulks theoretisch mogelijk is, belet niet dat dit niet erg moeilijk is, gezien daarvoor nieuwe (burgerlijke) vorderingen gesteld moeten worden, gelet op het feit dat verwijderd groen ook niet zomaar teruggeplaatst kan worden en gelet op het feit dat de aanvrager dan zal komen aandragen met het feit dat hij enkel uitvoering heeft gegeven aan een niet-geschorste vergunning, zodat hij derhalve daarvoor niet zou kunnen worden aangesproken.

Bovendien wordt de druk op het bestuur daardoor opgevoerd en zal het bestuur met de rug tegen de muur geplaatst worden en gedwongen worden telkenmale opnieuw (onwettige en kennelijk onredelijke) vergunningen af te leveren uit angst om met schadevergoedingseisen geconfronteerd te worden. Een woning en parking zijn ook geen zaken die evident kunnen afgebroken of uit elkaar genomen worden (zoals bv. een carport of een tuinhuis). Eens opgericht en aangelegd, is de situatie dan ook moeilijk te herstellen...

Bovendien lijkt de aanvrager zeer snel tot uitvoering te willen overgaan teneinde de tactiek van de voldongen feiten te plegen. Er is immers reeds gestart met de afbraakwerken.

...

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dan ook niet te betwisten.

3.

De tussenkomende partijen antwoorden als volgt:

“ ...

3.1 Ten aanzien van eerste verzoekende partij: geen moeilijk te herstellen, noch ernstig nadeel

De eerste verzoekende partij, de NV Immorocha, beroept zich ter ondersteuning van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel louter op een vermeend financieel nadeel dat zij zou

ondervinden, nu een "parking in de tuinzone" zou worden aangelegd, hetgeen de waarde van haar pand zou beïnvloeden.

Een louter financieel nadeel is echter principieel niet moeilijk te herstellen, zoals uit vaste rechtspraak van Uw Raad, evenals van de Raad van State blijkt. Dit zou enkel het geval zijn indien bewijskrachtige stukken zouden worden voorgelegd, waaruit blijkt dat het voortbestaan van de onderneming in het gedrang wordt gebracht door de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

Uw Raad heeft dit reeds meermaals vastgesteld (cfr. o.m. RvVb S/2012/56, 21 maart 2012):...

Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan Uw Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken (cfr. o.m. RvVb S/2012/56, 21 maart 2012)

De verzoekende partij beweert in het gedinginleidend verzoekschrift zelfs niet dat het voortbestaan van de onderneming op enige manier in het gedrang zou worden gebracht, maakt dit niet aannemelijk en brengt hiertoe geen enkel stuk bij. Dit vermeend nadeel is dan ook klaarblijkelijk niet moeilijk te herstellen.

Dit vermeend nadeel is daarenboven evenmin ernstig. Met de stelling dat een waardevermindering zou dreigen door onderhavig project, ontkent men de werkelijke toestand, zijnde een verloederd park, dat onbetwist kampt met verwaarlozing en veiligheidsproblemen, en een verouderde woning. De beoogde herontwikkeling van het gebied voorziet net een nieuw en modern aangelegd park en een lichte stadswoning. Verzoekende partij heeft overigens nooit ontkend dat een veiligheidsprobleem bestaat en dat het huidige park er verwaarloosd bijligt. Dit werd ook zo vastgesteld door de Stad Turnhout:...

De bewering dat de aanleg van een nieuw park, en de omvorming van een beperkt gedeelte hiervan tot parking (gelegen bij een nieuwe woning) zou leiden tot een waardevermindering ernstig en ongestaafd. De verbetering op het vlak van veiligheid en schoonheidswaarde die zal worden gerealiseerd door middel van de bestreden vergunning, zal net een positieve invloed hebben op de waarde van het perceel.

Van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de eerste verzoekende partij is dus manifest geen sprake.

1.5 Ten aanzien van tweede en derde verzoekende partijen: geen sprake van enig ernstig nadeel

Zoals gesteld, kan Uw Raad bij de beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel enkel rekening houden met wat ter zake in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken. De verzoeker mag zich daarbij niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel zeer concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit blijkt dat hij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondergaat of dreigt te ondergaan.

De tweede en derde verzoekende partijen beroepen zich in de eerste plaats op visuele hinder, nu zij in plaats van een "mooi groen zicht" op een parkdeel, thans zouden uitkijken op een woning met terras en "op een onderdoorrit en op een als parking

ingerichte tuinstrook".

De visuele hinder waarop de verzoekende partijen zich beroepen, blijkt op verschillende punten niet gebaseerd te zijn op werkelijke gegevens en kan alleszins niet als onredelijk of ernstig worden aangemerkt.

Slechts een beperkt gedeelte van de zone wordt aangelegd als parking. Voor het overgrote deel blijft het bestaande park behouden. Dit blijkt ook uit het plan dat verzoekende partijen voegen ter ondersteuning van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel (p. 37 gedinginleidend verzoekschrift).

Met deze stelling dat men thans een "mooi groen zicht" zou hebben, ontkent men de werkelijke toestand, zijnde een verloederd park, dat onbetwist kampt met verwaarlozing en veiligheidsproblemen, en een verouderde woning. De beoogde herontwikkeling van het gebied voorziet net een nieuw en modern aangelegd park en een lichte stadswoning. Verzoekende partijen hebben in dit verband nooit ontkend dat een veiligheidsprobleem bestaat en dat het huidige park er verwaarloosd bijligt.

*Bovendien kan worden vastgesteld op foto's dat er ook voor beroepsindieners nu reeds gedurende de gehele winterperiode wel degelijk een zicht was op de reeds bestaande parking (**STUK 3A**). De stelling dat zij een "mooi groen zicht" zouden genieten, dient dus ook hierdoor te worden gerelativeerd.*

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat de woning van verzoekende partijen gelegen is in woongebied, in het centrum van de stad, en wordt deze woning omgeven door andere woningen. Op geen enkele manier hebben verzoekende partijen recht op een "groen zicht" en op geen enkele manier kan het "tenietgaan" hiervan, een ernstig nadeel uitmaken.

Hoe zij overigens ernstig visuele hinder van de parking trachten op te werpen, nu zij zelf beschikken over een parkeerstrook naast hun woning, die grenst aan het projectgebied, is de tussenkomende partijen een raadsel. Het gebruik van deze oprit stemt in grote mate overeen met de thans vergunde parkeerplaatsen. Verzoekende partijen tonen niet aan waarom het zicht op parkeerplaatsen storender zou zijn dan het zicht op een oprit.

Terzijde kan nog worden opgemerkt dat de verzoekende partijen sub 2 en 3 enkele jaren geleden de tussenkomende partijen verzocht hebben om gebruik te mogen maken van de bestaande parking (die thans door de verzoekende partijen als "ongezien" en "hinderlijk" wordt afgeschilderd) , naar aanleiding van een door hen georganiseerd feest, hetgeen de tussenkomende partijen welwillend hebben toegestaan.

Tussen beide percelen bevindt zich eveneens een hoge (en te behouden) tuinmuur, die mogelijke visuele hinder bijkomend beperkt. Bovendien wordt tussen de achterste parkeerplaatsen en de perceelsgrens nog een groenzone voorzien.

De vermeende visuele hinder kan klaarblijkelijk niet kwalificeren als moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

In de tweede plaats beroepen de verzoekende partijen zich op vermeende geluidshinder. Ook dit vermeend nadeel wordt niet aangetoond in het verzoekschrift en is niet ernstig. Verzoekende partijen tonen vooreerst geenszins aan dat er sprake zou zijn van geluidsoverlast. Tot op heden werd nooit een enkele klacht ingediend met betrekking tot

geluidshinder, hoewel er thans reeds 6 parkeerplaatsen bestonden op een gedeelte van het perceel. De uitbreiding tot 10 parkeerplaatsen zal geen relevante verhoging betekenen van het geluid, temeer daar het gebruik niet continu is. Dat de "bijkomende geluidshinder" van vier parkeerplaatsen, gelet op de thans reeds aanwezige parkeerplaatsen, dermate substantieel is dat dit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt, wordt niet in het minst aannemelijk gemaakt.

Tussen beide percelen bestond bovendien reeds voorheen een verharde oprit over de ganse breedte van het perceel van de aanvraag, waarvan het gebruik in grote mate overeenkomt met het gebruik van de parkeerplaatsen. Deze doorrit is overigens eigendom van de beroepsindieners. Hier worden op regelmatige basis wagens geparkeerd. Ook hierdoor is dit vermeend nadeel niet ernstig.

Daarenboven kan het geluidsniveau van traag rijdende, parkerende auto's in een binnenstedelijke context niet als storend wordt ervaren. Vast staat ook dat de parking voornamelijk overdag zal gebruikt worden, tijdens de openingsuren van het notariaat (dit is enkel tijdens kantooruren en enkel tijdens de week).

Bovendien wordt dit geluid deels gebufferd door enerzijds de tuinmuur en anderzijds de voorgevel van de woning waarachter de parkeerzone is gelegen.

Ook de vermeende geluidshinder kan klaarblijkelijk niet kwalificeren als een ernstig nadeel.

Hierboven werd omstandig aangetoond dat verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen lijden ten gevolge van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen.

Het verzoek tot schorsing dient dan ook te worden verworpen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl., 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de

verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, werpt de eerste verzoekende partij op dat haar perceel en woning een substantieel deel van haar waarde zal verliezen.

De Raad merkt echter op dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is. De eerste verzoekende partij toont alleszins niet met concrete gegevens of documenten aan dat de eventuele waardevermindering van het perceel en de woning waarvan zij eigenaar is ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing dermate ernstig zal zijn dat haar voortbestaan of leefbaarheid in het gedrang wordt gebracht. De Raad kan de ernst en het moeilijk te herstellen ernstig karakter van de ingeroepen waardevermindering dan ook niet daadwerkelijk onderzoeken en beoordelen.

3.

De tweede en de derde verzoekende partij halen als moeilijk te herstellen ernstige nadeel aan dat hun groene uitzicht zal worden aangetast en dat zij gedurende de gehele dag in hun tuinstrook zullen worden geconfronteerd met geluidshinder van toekomende en vertrekkende wagens en uitlaatgassen.

Niettegenstaande het feit dat de bouwplaats deels aangelegd werd als park, stelt de Raad vast dat zowel de woning van de tweede en de derde verzoekende partij als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een verstedelijkt woongebied. In een dergelijk stedelijk weefsel mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De tweede en de derde verzoekende partij nemen in het inleidende verzoekschrift weliswaar twee foto's van een uitzicht op en vanuit hun perceel op, doch deze maken het dermate ernstig karakter van het ingeroepen verlies van het groene uitzicht en dus de verstoring van het relatieve evenwicht niet voldoende aannemelijk. De Raad leidt uit de foto's in het verzoekschrift tot tussenkomst (p.11) bovendien vast dat de bestaande beplantingen reeds werden gerooid zodat het groene uitzicht reeds is verdwenen. Dit nadeel kan dan ook niet meer worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tweede en de derde verzoekende partij tonen evenmin met voldoende concrete gegevens aan dat de tien vergunde parkeerplaatsen een dermate ernstige geluidshinder en uitstoot van uitlaatgassen zullen genereren dat het relatieve evenwicht in dit verstedelijkt gebied zal worden verstoord. Bij gebrek aan nadere gegevens is het ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig. De tweede en de derde verzoekende partijen tonen ook niet aan in welke mate deze nadelen tevens moeilijk te herstellen zouden zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Filip VAN ACKER