

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0173 van 22 augustus 2012
in de zaak 1112/0521/SA/3/0464

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk ABBELOOS
kantoor houdende te 9200 Dendermonde, Noordlaan 82-84
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 9 maart 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van R&W-S Center, hierna de aanvrager, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde van 5 september 2011 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning met tuningzaak.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 juli 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Dirk ABBELOOS die verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw ■■■ die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

III. FEITEN

Op 4 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van een woning met tuningzaak*”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Dendermonde’, gelegen in woongebied, de tuinzone is gelegen in agrarisch gebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 11 juni 2011 tot en met 10 juli 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend door de huidige verzoekende partijen.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 21 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het departement Landbouw en Visserij, afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling brengt op 30 juni 2011 een gunstig advies uit.

De brandweer brengt op 6 juli 2011 een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde weigert op 5 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met deze bestemmingsbepalingen;

Overwegende dat elke aanvraag echter dient beoordeeld in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld, dat een loutere overeenstemming met bovenvermelde bestemmingsbepaling niet intrinsiek als vergunningsgrond kan worden gehanteerd;

Overwegende dat de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken gebied doorslaggevend zijn;

Overwegende dat de aanvraag, wat de omvang van het gebouw betreft, als niet inpasbaar in de plaatselijke ruimtelijke context dient te worden beschouwd;

Overwegende immers dat het geplande gebouw een schaalbreuk tov de rechts aanpalende woning betekent; dat de nok 4.35m hoger ligt dan deze van de rechts aanpalende woning, dat de kroonlijst 0.80m hoger ligt dan deze van de rechts aanpalende woning, dat in de voorgevel een dakkapel werd voorzien die meer dan 70% van de voorgevelbreedte omvat;

Overwegende dat dit bezwaarlijk als een verantwoorde overgang met de aanpalende woning kan worden beschouwd;

Overwegende dat in voorliggende aanvraag geen rekening werd gehouden met de voorwaarden verbonden aan het d.d. 27 oktober 2008 afgeleverde gunstig advies:

'(...)

Het profiel van de rechts aanpalende woning dient over een afstand van minstens 2.00m van de gemene perceelsgrens te worden gevolgd, voor wat betreft de kroonlijsthoogte, dakhelling, nokhoogte van het hoofdgebouw. Vanaf een afstand van 2.00m van de gemene perceelsgrens kan, binnen de grenzen van onder vermelde voorschriften, worden afgeweken van dit profiel.

(...)'

Overwegende dat voorliggende aanvraag, ook wat de functionele eigenschappen en de inplanting tov aanpalende percelen, als niet inpasbaar in de plaatselijke ruimtelijke context dient te worden beschouwd;

Overwegende immers dat de onmiddellijke omgeving zich laat kenmerken door laagdynamische in hoofdzaak residentiële functies, dat zich zowel op het links aanpalende perceel als op het rechts aanpalende perceel een eengezinswoning bevindt,

Overwegende dat in voorliggende aanvraag het gehele gelijkvloerse niveau daarentegen als een tuningzaak wordt bestemd waarbij de woonfunctie naar bovenliggende verdiepingen werd verdrongen;

Overwegende dat in de voorgevel slechts twee garagepoorten worden voorzien zodat de interactie met openbaar domein zich op het gelijkvloerse niveau beperkt tot de activiteiten van de tuningzaak ;

Overwegende dat ook de gevelbekleding en publiciteitsvoorziening van het geplande gebouw de niet-residentiële eigenschappen uitvergroten;

Overwegende dat de rechtsaanpalende woning bovendien een woning op de gemeenschappelijke perceelsgrens betreft waartegen het geplande gebouw wordt aangebouwd zodat de gecreëerde dynamiek ondermaats gebufferd wordt t.o.v. het aanpalende perceel;

Overwegende dat daarenboven vragen rijzen bij de bouwfysische eigenschappen van het gebouw in relatie tot het geluid afkomstig van de bedrijfsvoering op het gelijkvloerse niveau, dat het gebouw immers in staal wordt opgetrokken zonder dat hierbij duiding wordt gegeven over geluidsisolatie;

Overwegende dat de beoogde invulling en opvatting van het gebouw in relatie tot de inplanting tov aanpalende percelen, een hypotheek leggen op de residentiële beleving en het laagdynamisch karakter van de locatie, dat de belangen op aanpalende percelen worden geschonden;

Overwegende dat het betreffende perceel, gelet op de plaatselijke ruimtelijke kenmerken, enkel een aan het wonen complementaire functie, toelaat;

Overwegende dat ook de resultaten van het openbaar onderzoek tot deze conclusie nopen;

Overwegende dat twee bezwaarschriften werden uitgebracht die globaal gezien als gegrond werden beschouwd ;

Overwegende immers dat een onvolledig beeld wordt gegeven op alle aspecten die aan de bedrijfsvoering verbonden zijn;

Overwegende dat geen indicatie wordt gegeven van verhardingen omheen het gebouw, dat in voor- en achtergevel poorten voorzien worden wat aangeeft dat voertuigen

doorheen het gebouw de achtertuinstrook kunnen bereiken, dat in de achtertuinstrook geen aanduiding van een stalplaats voor voertuigen wordt gemaakt;

Overwegende dat onvoldoende duidelijkheid bestaat over het onthaal van klanten, dat evenmin een indicatie wordt gegeven van het parkeren van voertuigen van klanten zodat dit aspect van de aanvraag onvoldoende kan worden beoordeeld;

Overwegende dat voorliggende aanvraag bijgevolg ook onvoldoende gegevens bevat om te kunnen oordelen of de bepalingen van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 juni 2009, van toepassing zijn;

Gelet op het voorwaardelijk advies van de dienst Wegen en Verkeer d.d. 21 juni 2011:

'(...)

- de reclame dient apart aangevraagd te worden.

(...)'

Overwegende dat voorliggende aanvraag, voor wat de publiciteitsvoorziening betreft, bijgevolg niet vergunbaar is;

Gelet op het ongunstig advies van de Gewestelijk Vrijwillige Brandweerdienst Dendermonde d.d. 6 juli 2011:

'(...)

Gezien het ontwerp niet conform is met de basisnormen (KB van 19 december 1997 bijlagen 1,2,5 en 6) adviseert de brandweer negatief.

(...)'

Overwegende dat op de grens met het links aanpalende perceel een autobergplaats wordt voorzien, dat uit het openbaar onderzoek blijkt dat eigenaars van dit aanpalende perceel van oordeel zijn dat dit een schending van hun belangen betekent, dat het bezwaarschrift als gegrond werd beschouwd;

Overwegende dat er, gelet op bovenvermelde argumentatie, vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezwaren bestaan tegen de inwilliging van voorliggende aanvraag;

..."

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 5 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 december 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

" ...

2.5.4. De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een halfopen gebouw, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, waarbij een kroonlijsthoogte van 6.00m wordt voorzien en een nokhoogte van 12.00m.

Op het links aanpalende perceel werd een vrijstaande woning vergund die op heden in opbouw is. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een woning van het halfopen type met twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het betreffende perceel is braakliggend.

Voorliggende aanvraag dient beoordeeld te worden, in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld, waarbij de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken gebied doorslaggevend zijn.

Het beoogde gebouw wordt opgetrokken in staal en leunt aan bij de rechtsaanpalende woning. De nok van het beoogde project situeert zich 4.35m hoger dan de nok van het rechts aanpalende gebouw en de kroonlijst ligt 0.80m hoger dan zelfde gebouw rechts en in de voorgevel wordt een dakkapel voorzien die meer dan 70% van de voorgevelbreedte omvat. Rekening houdend met deze ruimtelijke uitbouw, resulteert het beoogde gebouw in een schaalbreuk tov de rechts aanpalende woning, zodat de aanvraag, wat de omvang van het gebouw betreft, als niet inpasbaar in de plaatselijke ruimtelijke context dient te worden beschouwd.

Het voorliggende project kan bezwaarlijk als een verantwoorde overgang met de aanpalende woning worden beschouwd.

De appellant stelt dat uit talloze bij het beroepschrift gevoegde voorbeelden mag blijken dat er binnen de omgeving van dezelfde straat verschillende gebouwen staan met eenzelfde bestemming en schaalgrootte.

Deze visie kan bijgetreden worden, doch dit neemt niet weg dat het beoogde project zich op geen enkele wijze richt naar een verantwoorde overgang met de aanpalende woning.

Appellant vestigt er tevens de aandacht op dat er slechts geluid is van een testbank en dat dit een computergestuurd meettoestel betreft waarvan het geluid quasi nihil is. Eventuele geluidsoverlast is onderhevig aan specifieke wetgeving, en betreft geen stedenbouwkundige argument voor het eventueel weigeren van een stedenbouwkundige vergunning.

Wat betreft de gedetailleerde verhardingen om het gebouw, wordt in bijlage aan het beroepschrift een detail gevoegd.

Op 6 juli 2011 werd een ongunstig advies uitgebracht door de Gewestelijke Vrijwillige Brandweerdienst Dendermonde, welke luidt als volgt:

" ...

Gezien het ontwerp niet conform is met de basisnormen (KB van 19 december 1997 bijlagen 1,2,5 en 6) adviseert de brandweer negatief.

..."

Dit ongunstig advies heeft onder meer betrekking op art. 2.6.6. en 2.7.1 van het verslag, met betrekking tot onder meer het ontbreken van een afzonderlijk lokaal voor een centrale controle- en bedieningspost, evenals de samenstelling van buitenmuren en het feit dat de afstand tot de perceelsgrens minder is dan de minimaal te voorziene afstand van 8m. Dergelijke aanpassingen kunnen niet onder voorwaarden opgelegd worden, zodat de aanvraag alleen al om deze reden van ongunstig brandweeradvis dient geweigerd te worden.

Tot slot dient vastgesteld te worden, dat op de grens met het links aanpalende perceel een afzonderlijke autobergplaats wordt voorzien, met een lengte van 6m bij breedte 5m. Deze inplanting op de perceelsgrens wordt voorgesteld, zonder akkoord van de aanpalende eigenaar. De eigenaars van dit aanpalende perceel zijn van oordeel dat dit een schending van hun belangen betekent.

De aanpalende reclamant heeft bij het openbaar onderzoek hieromtrent bezwaar aangetekend omdat de geplande garage op de linker zijdelingse perceelsgrens de natuurlijke lichtinval op het terras van de links aanpalende woning zal hypothekeren.

2.6 Conclusie

*Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is.
De stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd.*

...

De brandweer brengt op 29 december 2011 na aanpassing van de plannen een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 6 december 2011 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.5.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een halfopen gebouw, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, waarbij een kroonlijsthoogte van 6.00m wordt voorzien en een nokhoogte van 12.00m.

Op het links aanpalende perceel werd een vrijstaande woning vergund die op heden in opbouw is. Op het rechts aanpalende perceel bevindt zich een woning van het halfopen type met twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak. Het betreffende perceel is braakliggend.

Voorliggende aanvraag dient beoordeeld te worden, in functie van een verantwoorde ontwikkeling van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld, waarbij de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken gebied doorslaggevend zijn.

Het beoogde gebouw wordt opgetrokken in staal en sluit op kwalitatieve wijze aan bij de rechtsaanpalende woning.

De appellant stelt dat uit talloze bij het beroepschrift gevoegde voorbeelden mag blijken dat er binnen de omgeving van dezelfde straat verschillende gebouwen staan met eenzelfde bestemming en schaalgrootte.

Deze visie wordt bijgetreden.

Appellant vestigt er tevens de aandacht op dat er slechts geluid is van een testbank en dat dit een computergestuurd meettoestel betreft waarvan het geluid quasi nihil is. Eventuele geluidsoverlast is onderhevig aan specifieke wetgeving, en betreft geen stedenbouwkundige argument voor het eventueel weigeren van een stedenbouwkundige vergunning.

Wat betreft de gedetailleerde verhardingen om het gebouw, wordt in bijlage aan het beroepschrift een detail gevoegd.

Op 6 juli 2011 werd een ongunstig advies uitgebracht door de Gewestelijke Vrijwillige Brandweerdienst Dendermonde, welke luidt als volgt: "...

Gezien het ontwerp niet conform is met de basisnormen (KB van 19 december 1997 bijlagen 1,2,5 en 6) adviseert de brandweer negatief. ..."

Dit ongunstig advies heeft onder meer betrekking op art. 2.6.6. en 2.7.1 van het verslag, met betrekking tot onder meer het ontbreken van een afzonderlijk lokaal voor een centrale controle- en bedieningspost, evenals de samenstelling van buitenmuren en het feit dat de afstand tot de perceelsgrens minder is dan de minimaal te voorziene afstand van 8m.

In de loop van de beroepsprocedure werden beperkte planaanpassingen doorgevoerd waardoor de brandweer op 29 december 2011 alsnog een voorwaardelijk gunstig advies uitbracht. Aangezien deze planaanpassingen beperkt zijn kunnen zijn lopende de procedure doorgevoerd worden.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het brandweeraadvies van 29 december 2011, en op basis van de beperkt aangepaste plannen, die geen ingrijpende wijzigingen inhouden.

...

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Dendermonde heeft met een aangetekende brief van 9 maart 2012 een vordering tot vernietiging ingesteld tegen de bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1112/0516/A/1/0458 .

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn derde belanghebbenden voor wie de beroepstermijn conform artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO een aanvang neemt de dag na deze van de aanplakking.

Uit het dossier blijkt dat de in artikel 4.7.23, §4 VCRO bedoelde mededeling op 25 januari 2012 is aangeplakt. De voorliggende vordering tot schorsing, ingesteld met een aangetekende brief van 9 maart 2012, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Om als derde belanghebbenden bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met

betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe om zonder meer enige hinder of nadelen, en derhalve evenmin enig belang, in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

2.

De Raad stelt anderzijds vast dat in het inleidend verzoekschrift, meer specifiek in het onderdeel '*D. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel*' voldoende aannemelijk wordt gemaakt dat ingevolge de bestreden beslissing rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen worden gegenereerd.

De aard en de omvang van deze hinder en nadelen, samengevat een aantasting van het woon- en leefklimaat (schending van de privacy, geluids- en trillingshinder en het verlies aan lichtinval), worden in het licht van de toepassing van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO voldoende concreet omschreven en er valt niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

Gegeven deze vaststelling moet aangenomen worden dat de tweede verzoekende partij, die bewoner en eigenaar is van de woning gelegen op het adres [REDACTED], dit is het perceel dat rechts paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, doet blijken van het rechtens vereiste belang bij de voorliggende vordering tot schorsing.

3.

Een gelijkaardige conclusie kan evenwel niet zonder meer gemaakt worden voor wat de eerste verzoekende partij betreft. Zoals blijkt uit de aanhef van het inleidend verzoekschrift en zoals op de openbare terechtzitting van 4 juli 2012 werd bevestigd, is de eerste verzoekende partij immers woonachtig te [REDACTED]. De eerste verzoekende partij is eigenaar van het perceel dat links paalt aan het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

In zoverre de in het inleidend verzoekschrift omschreven hinder en nadelen, zoals vervat in het onderdeel '*D. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel*' in essentie steunen op een aantasting van het woon- en leefklimaat', is de Raad van oordeel dat de eerste verzoekende partij bij het inleiden van de voorliggende vordering tot schorsing niet, minstens onvoldoende, doet blijken van een persoonlijk, actueel en rechtstreeks belang bij de voorliggende vordering tot schorsing, die in haar hoofde dan ook als onontvankelijk dient te worden afgewezen.

De omstandigheid dat de eerste verzoekende partij momenteel een woning bouwt op het perceel waarvan zij eigenaar is, doet aan voorgaande vaststellingen geen afbreuk.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

"...

Het kan niet betwist worden dat de bestreden beslissing een ernstige verstoring van het woon-en leefklimaat inhoudt in hoofde van de verzoekers als rechtstreekse bureu.

D.1.

Allereerst zal de privacy van verzoekers danig geschonden worden.

Het plat dak van de aanbouw is immers zodanig geconstrueerd dat het als terras kan worden gebruikt. De vergunningsaanvrager heeft reeds te kennen gegeven aan verzoekers om dit dak inderdaad als dusdanig te gebruiken. Dit zorgt voor een situatie waarbij de vergunningaanvraag een rechtstreeks zicht heeft op de woningen en tuin van verzoekers vanop een hoogte van 6 meter.

D.2.

Verzoekers vrezen tevens geluidshinder en trillingshinder ten gevolge van de tuning-activiteit.

Deze bezorgdheid wordt gestaafd door het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van Dendermonde:

"Overwegende dat daarenboven vragen rijzen bij de bouwfysische eigenschappen van het gebouw in relatie tot het geluid afkomstig van de bedrijfsvoering op het gelijkvloerse niveau, dat het gebouw immers in staal wordt opgetrokken zonder dat hierbij duiding wordt gegeven over geluidsisolatie; "

In de bestreden beslissing wordt hierover evenwel niet geoordeeld:

"Appellant vestigt er tevens de aandacht op dat er slechts geluid is van een testbank en dat dit een computergestuurd meettoestel betreft waarvan het geluid quasi nihil is. Eventuele geluidsoverlast is onderhevig aan specifieke wetgeving, en betreft geen stedenbouwkundige argument voor het eventueel weigeren van een stedenbouwkundige vergunning."

Ten onrechte stelt verweerster dat geluidshinder geen argument zou zijn om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Verzoekers verwijzen hiervoor naar het arrest nr. 132.707 (d'Heygere) dd. 21 juni 2004:

...

In ieder geval dienen de bewoordingen van de vergunningaanvrager betwijfeld worden, met name dat de testbank een computergestuurd meettoestel betreft waarvan het geluid quasi nihil is en dat dit het enige geluidsveroorzakend element zou zijn.

Klaarblijkelijk wordt er hier vergeten dat niet enkel een testbank wordt voorzien, doch ook een brug en een werkplaats in een stalen omgeving zonder enige akoestische milderende maatregelen. Iedereen die ooit in een voltijdse garage heeft bezocht, kan het geluid onmogelijk omschrijven als quasi nihil.

Het is bovendien zo dat geen milieuvergunning zal aangevraagd worden, waardoor geen enkele milderende maatregel inzake geluids- en trillingshinder kan voorzien worden. Inzake geluidshinder dient ook rekening gehouden te worden met het lawaai van draaiende motoren, het testen van geluidsinstallaties in de voertuigen waarvoor tuning alom bekend voor is en het af en aanrijden van klanten waarvoor geen parkeerplaatsen zijn voorzien.

Tenslotte wordt ook een garagepoort voorzien aan de achterkant van het gebouw, waardoor zelfs het miniem effect van het stalen omhulsel wegvalt.

D.3.

Verzoekers vrezen voor het verlies van natuurlijke lichtinval tengevolge van het beoogde volume van het vergunde gebouw.

Voorliggende aanvraag beoogt de oprichting van een halfopen gebouw, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een zadeldak, waarbij een kroonlijsthoogte van 6.00m wordt voorzien en een nokhoogte van 12.00m.

Het gebouw wordt opgetrokken in staal en leunt aan bij de rechtsaanpalende woning. De nok van het beoogde project situeert zich 4.35m hoger dan de nok van het rechts aanpalende gebouwen en de kroonlijst ligt 0.80m hoger dan zelfde gebouw rechts.

Een dergelijke uitzonderlijke nokhoogte zorgt voor een permanent verlies van natuurlijk lichtinval.

Ook voor de andere kant van het betrokken perceel, aan de linker zijdelingse perceelsgrens, wordt een autobergplaats voorzien op 20.00m achter de voorgevel van het hoofdgebouw met een breedte van 5.00m en een diepte van 6.00m. De garage wordt voorzien van een platte bedaking op kroonlijsthoogte 3.35m.

Deze garage zou zelfs ingeplant worden op de perceelsgrens, zonder goedkeuring van verzoeker, wat om evidente redenen een schending is van zijn belangen.

D.4.

Tenslotte wordt aan de voorgevel een reclamepaneel van 1.35m op 3.50m voorzien in functie van reclame en bekendmaking van de zaak. Dergelijk immens reclamepaneel is niet inpasbaar in woongebied en doet afbreuk aan de esthetiek van een residentiële omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij nalaat voldoende concrete en precieze gegevens voor te leggen die de ingeroepen hinder aannemelijk zouden kunnen maken zodat de door de verzoekende partij aangevoerde nadelen als louter hypothetisch en niet geconcretiseerd dienen verworpen te worden.

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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel bovendien niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden 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 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. 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.

De tweede verzoekende partij wijst als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te vermijden op het feit dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een schending van haar privacy en op een verlies aan natuurlijke lichtinval. Verder stelt de tweede verzoekende partij dat zij ingevolge de tuning-activiteiten geluids- en trillingshinder zal ondervinden en dat het reclamepaneel dat aan de voorgevel van de middels de bestreden beslissing vergunde constructie afbreuk doet aan de esthetiek van een residentiële omgeving.

3.

Onverminderd de hierna volgende overwegingen wenst de Raad vooreerst op te merken dat de tweede verzoekende partij geen enkel stuk neerlegt op grond waarvan de Raad de ernst, en bij uitbreiding het moeilijk te herstellen ernstig karakter, van de ingeroepen nadelen kan onderzoeken en vervolgens kan beoordelen. De vaststelling dat de tweede verzoekende partij zich met andere woorden beperkt tot de loutere omschrijving van volgens haar evidente redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden, volstaat in wezen op zich om de vordering af te wijzen. Het komt de Raad immers geenszins toe om het administratief dossier ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit de stukken ervan de ernst en het moeilijk te herstellen karakter af te leiden.

4.

In zoverre de tweede verzoekende partij stelt dat het plat dak zodanig geconstrueerd is dat het als terras zal kunnen gebruikt worden en waardoor haar privacy in het gedrang zal komen, is de Raad van oordeel dat een dergelijk nadeel het niveau van de loutere hypothese niet overstijgt en derhalve de ernst ontbeert om in voorkomend geval de schorsing van de bestreden beslissing te kunnen verantwoorden.

De omstandigheid dat de tweede verzoekende partij vreest geluids- en trillingshinder te zullen ondervinden ingevolge de exploitatie van de tuninggarage (de testbank, de brug, de werkplaats, draaiende motoren, het testen van geluidsinstallaties, het aan- en afrijden van de klanten en de garagepoort aan de achterkant), is naar het oordeel van de Raad geen nadeel dat rechtstreeks voortvloeit uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing die uitsluitend vergunning verleent voor de oprichting van een gebouw. De enkele veronderstelling dat de uitbater geen milieuvergunning zal aanvragen en dat de beoogde tuning-activiteiten in wezen, minstens deels, illegaal zijn, doet aan deze vaststelling geen afbreuk.

5.

Ook het beweerde verlies aan natuurlijke lichtinval wordt op geen enkele manier aannemelijk gemaakt. De Raad kan aan de hand van het louter beschrijven en vergelijken van de hoogtes van de aangevraagde woning en van de woning van de tweede verzoekende partij niet beoordelen wat de actuele natuurlijke lichtinval van de verzoekende partijen is en in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing deze natuurlijke lichtinval dermate zal verstoren dat er sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO. Bij gebrek aan nadere gegevens, documenten, simulaties en/of studies met betrekking tot het beweerde verlies van natuurlijke lichtinval, kan de Raad, zoals hoger reeds werd opgemerkt, de ernst van het ingeroepen nadeel niet onderzoeken, laat staan concreet beoordelen.

6.

In zoverre voorts wordt aangevoerd dat naast het hoofdgebouw tevens een autobergplaats zal worden gebouwd en dat vermelde autobergplaats, zonder de toestemming van de tweede verzoekende partij, zal worden ingeplant op de perceelsgrens, stelt de Raad niet enkel vast dat de bestreden beslissing conform artikel 4.2.22, §1 VCRO een zakelijk karakter heeft en wordt verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten doch tevens dat de tweede verzoekende partij nalaat aan te duiden welk concreet ernstig nadeel zij hiervan zal ondervinden.

Het loutere feit dat de tweede verzoekende partij geen toelating heeft gegeven en dat dit een schending is van haar belangen, kan niet kennelijk zonder meer tot de conclusie leiden dat er tevens sprake is van het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in haar hoofd.

Tot slot is de Raad van oordeel dat de loutere vermelding dat het reclamepaneel aan de voorgevel niet inpasbaar is in woongebied en afbreuk doet aan de esthetiek van de residentiële omgeving, niet kan beschouwd worden als een nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO maar als een argument dat betrekking heeft op de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert op zich bijgevolg geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

7.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing is onontvankelijk in hoofde van de eerste verzoekende partij.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, in zoverre ze uitgaat van de tweede verzoekende partij, wordt verworpen.
3. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0521/SA/1/0464.

4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 22 augustus 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

 met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER