

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 26 november 2019 met nummer RvVb-S-1920-0293
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0973-SA

| | |
|-------------------------|--|
| Verzoekende partij | de heer Dante GIOVANELLI vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3870 Heers, Steenweg 161 |
| Verwerende partij | de provincie LIMBURG vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE |
| Tussenkommende partijen | 1. de bvba BOUW & IMMO LANI 2. mevrouw Fatima AIT OUMARIR vertegenwoordigd door advocaten Koen GEELEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 augustus 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 27 juni 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van de gemeente Houthalen-Helchteren van 11 maart 2019 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tweede tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing met vrijstaande carports na afbraak van de bestaande bebouwing op het perceel gelegen te 3530 Houthalen-Helchteren, Magnoliastraat 26-28, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie F, nummer 1147 N24.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 2 oktober 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partijen met een beschikking van 15 oktober 2019 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verwerende partij dient een nota over de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 12 november 2019.

Advocaat Gerald KINDERMANS en de heer Dante GIOVANELLI voeren het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Sarah LEEMANS, *loco* advocaten Koen GEELLEN, Wouter MOONEN en Nick PARTHOENS, voert het woord voor de tussenkomende partijen. De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

3.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij, vertegenwoordigd door de tweede tussenkomende partij als zaakvoerder, dient op 7 februari 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Houthalen-Helchteren een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het bouwen van twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing (na sloop bestaande bebouwing)”* op het perceel gelegen te 3530 Houthalen, Magnoliastraat 26.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Hasselt-Genk’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 april 1979, in woongebied.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van onbekende datum om de omgevingsvergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 11 maart 2019 de omgevingsvergunning, overeenkomstig het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent onder meer de verzoekende partij op 3 april 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 juni 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 11 juni 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 27 juni 2019 ongegrond en verleent de omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

Omschrijving van het project

Gelet op de aanvraag van Mevrouw Ait Oumarir Fatima, ingediend bij het college van burgemeester en schepenen van Houthalen-Helchteren op 7 februari 2019, voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee eengezinswoningen in halfopen bebouwing met vrijstaande carports na afbraak van de bestaande bebouwing, gelegen op de Magnoliastraat 26-28 te Houthalen-Helchteren, met als kadastrale omschrijving: Afdeling 3, Sectie F, Perceelnummer 1147 N24;

Historiek

Gelet op de volgende vergunningen en beslissingen die met betrekking tot het hierboven vermelde project en/of terrein reeds werden genomen:

*- stedenbouwkundige vergunningen/meldingen:
23/01/1979: uitbreiden van een woning – vergund*

Beoordeling

(...)

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag betreft de afbraak van de bestaande verouderde woning en de opbouw van twee halfopen woningen met anderhalve bouwlaag onder een zadeldak in een traditionele en landelijke vormgeving; dat er wordt gekozen voor een combinatie van grijsbeige egale gevelsteen in combinatie met een genuanceerde oranje gevelsteen; dat het dak wordt afgewerkt met een antracietkleurige keramische dakpan; dat de woningen visueel 1 geheel vormen; dat beide wooneenheden voorzien worden van een carport die op 1 meter van de perceelsgrens wordt ingeplant;

Beschrijving van de omgeving

Overwegende dat de omgeving voornamelijk vrijstaande en halfopen eengezinswoningen bevat;

Beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat artikelen 4.3.1 - 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) de beoordelingsgronden voor stedenbouwkundige aanvragen bepalen;

Inhoud beroepschrift:

- De privacy wordt links en rechts geschonden, gezien de woningen dicht bij de perceelsgrens komen te liggen*
- De woning wordt dieper gebouwd dan de woningen links en rechts. Hierdoor komt er schaduw bij de burens. Ook wegens de hoge scheidingsmuur tussen de twee woningen.*

- 2 woningen zorgen voor meer overlast en lawaai
- De dichtere bebouwing zorgt voor een minwaarde voor de omgeving
- Aan de overbuur, Kerkhofs Cyriel, werd een gelijkaardige aanvraag geweigerd
- Het huidige straatbeeld zal verstoord worden

De functionele inpasbaarheid

Overwegende dat de bestemming van de aanvraag wonen is, zoals voordien; dat de aanvraag functioneel inpasbaar is;

De mobiliteitsimpact

Overwegende dat iedere wooneenheid wordt voorzien van een carport; dat deze carports zich bevinden op 1 meter van de perceelsgrenzen waardoor er geen akkoord van de zijdelingse bureu noodzakelijk is; dat elke carport een inrit heeft waarop bezoek kan parkeren; dat hierdoor de mobiliteitsimpact verwaarloosbaar is;

De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid

Overwegende dat iedere woning voldoende woonkwaliteit heeft en geen hinder vormen naar elkaar of naar de omgeving; dat ze beiden een terras en een ruime tuin hebben; dat het terras een scheidsmuur krijgt van 2m20 hoog zoals doorgaans voorzien wordt; dat deze scheidsmuur eveneens geen hinder vormt naar de bureu links of rechts; dat de woningen worden ingeplant op dezelfde bouwlijn als de bureu; dat de diepte 10 meter bedraagt; dat dit niet uitzonderlijk is in de Magnoliastraat; dat de inkijk naar de bureu niet wordt vergroot ten opzicht van de huidige situatie waarbij er zich in de rechter zijgevel ook ramen bevinden; dat de afstanden tot de zijdelingse perceelgrenzen worden gerespecteerd; dat de minimale afstand 3m96 bedraagt naar de buur rechts en minimaal 4m70 naar de buur links; dat dit meer is dan de 3 meter die algemeen gangbaar is; dat de perceelbreedte 24.10 meter bedraagt; dat door dit te splitsen in 2 delen van ieder 12 meter, er voldoende ruimte over is voor een volwaardige woning op ieder deel;

Visueel-vormelijke elementen

Overwegende dat in de omgeving vooral grondgebonden eengezinswoningen voorkomen; dat enkele van deze woningen ook halfopen bebouwingen zijn; dat de bouwhoogtes die voorkomen 1 tot anderhalve bouwlaag onder een hellend dak zijn; dat dit in de voorliggende aanvraag niet anders is; dat de stijl landelijk te noemen is en zich prima integreert in deze omgeving; dat de aanvraag in overeenstemming is met zijn omgeving en met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst moet enkel onderzocht worden als de schorsingsvoorwaarden zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

De Raad heeft de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Dit onderzoek is slechts nodig wanneer de schorsingsvoorwaarden zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert te hebben ‘vernomen’ dat het de bedoeling zou zijn onmiddellijk met de afbraakwerken en vervolgens de nieuwbouw te starten. De behandeling van de zaak zou dan onverenigbaar zijn met de behandelingstermijn van de vordering tot vernietiging want eens de werken uitgevoerd en de woningen bewoond, is herstel volgens haar niet realistisch.

De verzoekende partij vervolgt dat ze ernstige schade zal ondervinden en verwijst daarvoor naar zowel haar administratief beroepschrift als het voorliggend verzoekschrift tot vernietiging en verduidelijkt dat ze als onmiddellijk rechts aanpalende buur “*ernstige privacyhinder en overlast*” zal ondervinden. Het bestaan van die hinder en overlast wegens het creëren van een bijkomende woongelegenhed op het perceel wordt volgens de verzoekende partij ook uitdrukkelijk erkend met de weigeringsbeslissingen van het college van burgemeester en schepenen van 12 juni 2017 en van de verwerende partij van 18 oktober 2017 die, ter gelegenheid van een aanvraag voor het in een eengezinswoning in de Magnoliastraat 35 inrichten van een bijkomende kamerwoning, wijzen op abnormale privacyhinder voor de omwonenden en op lawaai- en verkeersoverlast door de verhoogde woondichtheid.

2.

De verwerende partij betwist de hoogdringendheid omdat noch het bestaan, noch de omvang van de aangevoerde hinder met voldoende concrete gegevens is aangetoond.

Ze beklemtoont over de privacy dat 3,96 meter naast van het perceel van de verzoekende partij gevrijwaard blijft, wat meer is dan de gangbare 3 meter. Het is volgens haar bovendien allerm minst aannemelijk gemaakt dat het vervangen van een open bebouwing door twee halfopen bebouwingen aanleiding kan geven tot lawaai- en verkeersoverlast, laat staan van enige omvang.

3.

De tussenkomende partijen betwisten de hoogdringendheid zoals uiteengezet door de verzoekende partij omdat de hoogdringendheid anders de regel wordt voor elke uitvoerbare

vergunning, in strijd met de doelstellingen van de decreetgever. Bovendien stellen ze vast dat de uiteenzetting van de verzoekende partij geen duiding omtrent de gemiddelde doorlooptijd van een procedure bevat, noch over het gemiddelde tijdsbestek om het project te kunnen realiseren.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De bestreden beslissing vergunt de sloop van de op het perceel bestaande bebouwing en het ter vervanging van de eengezinswoning Magnoliastraat 26 oprichten van twee halfopen woningen (Magnoliastraat 26-28), elk met een vrijstaande carport tot op 1 m van de zijdelingse perceelsgrens, en met een tuinmuur tussen beide woningen.

De verzoekende partij zet in het verzoekschrift uiteen dat ze eigenaar en bewoner is van de onmiddellijk rechts aanpalende eengezinswoning, Magnoliastraat 24.

De verzoekende partij roept privacyhinder en ‘overlast’ in en verwijst hiervoor naar wat ze reeds in haar verzoekschrift uiteenzette, en haar naar administratief beroepschrift bij de verwerende partij. Meer bepaald verwijst ze naar een dossier aan de overzijde van de Magnoliastraat 35 waar volgens haar een aanvraag voor een bijkomende kamerwoning werd verworpen omdat dit aanleiding zou geven tot “*tot abnormale privacyhinder voor de omwonenden en dus niet functioneel inpasbaar zijn in de omgeving*” en waarbij het college van burgemeester en schepenen zelfs sprak over “*een verhoogde woondichtheid met als gevolg toenemende privacy- en lawaai- en verkeersoverlast*”.

Doordat de bestreden omgevingsvergunning uitvoerbaar is, zou volgens de verzoekende partij niets het aanvatten van de werken beletten.

3.

Een zaak is alleen maar ‘hoogdringend’ wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen “onherroepelijk schadelijk” zouden zijn, wel moeten ze voldoende zwaarwichtig zijn.

Uit het dossier en uit het debat op de openbare zitting blijkt enerzijds dat de werken op heden nog niet gestart zijn, maar anderzijds dat er ook geen indicatie is over het eventuele aanvangstijdstip van de werken.

Het loutere feit dat een omgevingsvergunning *“onmiddellijk kan worden uitgevoerd”* zodat de vergunninghouder (hier: de tussenkomende partijen) ‘kan’ starten met de werken, volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen, noch als verantwoording om op dit ogenblik de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen. De verzoekende partij geeft bovendien ook geen verdere uitleg over haar stelling dat ze ‘vernomen zou hebben’ dat het de bedoeling is om onmiddellijk met de werken te starten.

4.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij ook geen nadelen inroept die noodzaken tot het nemen van een schorsingsbeslissing. De aan de bestreden beslissing toegeschreven hinder moet immers voldoende zwaarwichtig zijn zodat duidelijk is dat de vernietigingsprocedure niet kan afgewacht worden. De verzoekende partij moet hierbij ook aannemelijk maken dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelen te voorkomen, met andere woorden ze zal de ondoelmatigheid van de procedure ten gronde moeten aantonen. De verzoekende partij slaagt in deze stelplicht niet.

4.1

Vooreerst is haar uiteenzetting zeer beknopt en vaag. Ze voert ter ondersteuning van de hoogdringendheid privacyhinder en (lawaai- en verkeers)overlast in het algemeen aan, zonder aan te tonen welke concrete, precieze hinder ze persoonlijk zal of kan ondervinden, noch maakt ze de mogelijkheid van het ondervinden van deze hinder voldoende aannemelijk. Zo betwist ze bijvoorbeeld niet dat er langs haar kant tot aan de perceelsgrens bijna 4 meter gevrijwaard blijft, en uit het fotodossier blijkt bovendien dat er in haar zijgevel op het gelijkvloers slechts één vensteropening aanwezig is en op de verdieping een blinde gevel is.

De verzoekende partij licht de aangevoerde nadelen ook niet verder toe. Ze verwijst nog naar de beoordeling van een ander dossier, aan de overkant van de straat, en naar wat ze in haar ‘administratief beroepschrift’ en ‘huidig verzoekschrift tot vernietiging’ aangaf, maar dergelijke algemene verwijzing kan niet in aanmerking genomen worden om enige hoogdringendheid te ondersteunen.

4.2

De verwijzing naar de beoordeling van een ander dossier maakt bovendien het voorwerp uit van haar tweede middel waar ze onder meer de schending van het gelijkheidsbeginsel inroept, naast dit van de motiveringsplicht. De verzoekende partij kan, ter ondersteuning van de hoogdringendheid, niet verwijzen naar argumenten zoals uiteengezet in haar middelen. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft immers een discussie over de grond van de zaak en volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen aangezien het een voorwaarde betreft die los staat van het aan te tonen hoogdringend karakter.

4.3

De nadelige gevolgen die een hoogdringendheid kunnen ondersteunen, zijn tenslotte niet noodzakelijk dezelfde als deze die onder het belang worden aangevoerd. Het is ook niet aan de Raad om uit het ganse verzoekschrift de elementen te sprokkelen die eventueel in aanmerking zouden kunnen komen om de hoogdringendheid te ondersteunen. Ook hier faalt de verzoekende

in haar bewijslast en beperkt haar uiteenzetting zich tot een loutere opsomming van 'privacy en (lawaaï- en verkeers)overlast'.

5.

De op de verzoekende partij rustende bewijslast vereist dat ze concreet en met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aantoont dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen om de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen te voorkomen. Uit het voorgaande blijkt dat de verzoekende partij hierin niet is geslaagd.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

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

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 26 november 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS