

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0126 van 20 oktober 2015
in de zaak 1213/0410/SA/3/0442

In zake:

1. de heer **Armand VAN DAMME**
2. mevrouw **Arlette VITS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Peter MEIRSMAN
kantoor houdende te 9660 Brakel, Donkerstraat 3
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer **Ivan HERREGODTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Yves LOIX en Nele ANSOMS
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 22 februari 2013, geregulariseerd met een aangetekende brief van 26 maart 2013, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de eerste verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 17 september 2012 verworpen. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een woning na het slopen van de bestaande woning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te Geraardsbergen, Zakkaai 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummer 0105K2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft deels een afschrift van het administratieve dossier en deels het originele administratief dossier

neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 20 augustus 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Peter MEIRSMAN die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Yves LOIX en de heer Ivan HERREGODTS die verschijnen voor de tussenkomende partij, 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. TUSSENKOMST

De heer Ivan HERREGODTS verzoekt met een aangetekende brief van 27 mei 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 juni 2013 de tussenkomende partij 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.

IV. FEITEN

Op 5 juni 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het vernieuwbouwen van een eengezinswoning”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, gelegen in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 23 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 20/1 ‘Zakkaai-Sint-Annastraat-Weverijstraat-Denderstraat’, meer bepaald in een verwevingsgebied wonen-openbaar nut, waar wonen als hoofdbestemming toegelaten is. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-ervallen verkaveling.

Waterwegen en Zeekanaal NV brengt op 19 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit dat luidt als volgt:

“ ...

De aanvraag dient rekening te houden met de volgende voorwaarden:

- *De aftappunten voor hergebruik dienen op de plannen te worden aangeduid;*
- ***Wegens de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied dat recent is overstroomd, dien overstromingsvrij te worden gebouwd:*** *het vloerpeil van de woonst dient op minstens +18,67mTAW te liggen, d.w.z. 30 cm hoger dan het waargenomen maximale overstromingspeil. Vermits geen precieze opgave van hoogte in mTAW is vermeld in het dossier, kan W&Z het bovenstaande niet aftoetsen. In geen geval kan W&Z aansprakelijk worden gesteld voor het overstromen van de nieuwe woonst;*
- *De (kruip)kelder moet overstroombaar zijn;*
- *Er mag geen overstromingswater in de hemelwaterput of de riolering binnendringen. Het is niet duidelijk of hier de nodige maatregelen worden getroffen (terugslagkleppen, ...).*

...”

Na nieuwe gegevens te hebben bijgebracht heeft de nv Waterwegen en Zeekanaal de aanvraag opnieuw geanalyseerd. Op basis van deze nieuwe gegevens geeft de nv Waterwegen en Zeekanaal op 20 september 2012 een aangepast voorwaardelijk gunstig advies dat als volgt luidt:

“ ...

De voorwaarden, zoals gesteld in het oorspronkelijke advies, waren:

...

Volgende gegevens werden aan het dossier toegevoegd:

- *technisch opmetingsplan geeft het peil t.h.v. de woning (straatniveau: 17,95 – 18,05mTAW) en de dorpel van de woning (18,24mTAW) weer;*
- *de woning wordt ontworpen met watervaste materialen en het peil van de laagst gelegen woonruimte is op 1,33m boven de dorpel ontworpen (= 19,57mTAW);*
- *er kwam geen water binnen tijdens de laatste wateroverlast ondanks dat het hoogste waterpeil van de Dender toen 18,37mTAW was (fotomateriaal aangeleverd door aanvrager, wel niet genomen tijdens het hoogste waterpeil). Fotomateriaal van W&Z tijdens hoogste waterstand toont aan dat de ganse Zakkaai onder water stond behalve t.h.v. de Wijngaardbrug (= t.h.v. het perceel in deze aanvraag) waar de straat iets hoger ligt. Hogere waterpeilen bij toekomstige wateroverlast kunnen echter niet uitgesloten worden waardoor W&Z bij opgave van het vloerpeil 30cm extra voorziet bovenop het hoogst waargenomen waterpeil;*
- *er word voorzien in een tijdelijke waterkering d.m.v. sandwichpanelen, die aan de staalstructuur van de straatgevel bevestigd zullen worden.*

Op basis van deze gegevens kan W&Z de eerder gegeven voorwaarden als volgt nuanceren:

1. *aftappunten hergebruik -> voorwaarde blijft geldig;*
2. *vloerpeil -> W&Z houdt vast aan het feit dat het vloerpeil van het woongedeelte +18,97mTAW dient te liggen, aangezien het een risicostraat betreft op overstromingen. Aangezien de aanvrager de laagst gelegen woonruimte op 19,75mTAW voorziet, zal enkel de inkomhal en de (kruip)kelder op een lager peil gelegen zijn en dus ingeval van hogere waterpeilen in de toekomst kunnen overstromen. Bovendien zal de aanvrager instaan voor tijdelijke waterkering waardoor*

het overstromingsrisico in de laagst gelegen delen van de woning kleiner wordt. Dit is aanvaardbaar voor W&Z, onder de voorwaarde dat W&Z in geen geval aansprakelijk kan worden gesteld voor het overstromen van de nieuwe woonst indien de aanvrager ervoor kiest om het vloerpeil van de laagst gelegen gedeelten van het huis lager dan +18,67Mtaw te voorzien;

3. *(kruip)kelder -> voorwaarde blijft geldig;*
4. *Hemelwaterput/riolering -> voorwaarde blijft geldig.*
- ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen verleent op 17 september 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betrokken pand is gelegen in de stadskern van Geraardsbergen, langsheen een gemeenteweg. Het perceel waarop deze woning staat is L-vormig en is momenteel bijna volledig volgebouwd. Achteraan het perceel bevindt zich nog een open ruimte met een diepte van 6,1m. Aan de overzijde van de straat loopt de Dender.

De aanvraag beoogt de bestaande woning te slopen en een nieuwbouw eengezinswoning te bouwen. Het gelijkvloers zal volledig dichtgebouwd worden en hier zal ruimte voorzien worden voor een berging/garage/kelder en/of praktijkruimte. Op de 1^e verdieping zullen de leefruimtes, een bureau en een terras worden voorzien. Op de 2^e verdieping en de zolderverdieping zullen slaapruidtes, badruimtes en een terras aan de straatzijde worden voorzien.

Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypes, variërend in bouwhoogte, architectuurstijl en materiaalgebruik.

Beoordeling van de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag is conform met de bepalingen van het BPA Zakkaai-Sint-Annastraat-Weverijstraat-Denderstraat.

Voorliggende vraag diende niet onderworpen te worden aan een openbaar onderzoek. Niettegenstaande werd door de eigenaar van het links aanpalende perceel een schrijven met opmerkingen ingediend. Deze opmerkingen handelen over privacyproblemen (1), een heersende erfdienstbaarheid (2) (raam met uitzicht op aanpalend perceel) (2) en de aanwezige overstromingsproblematiek (3). Het College van Burgemeester en Schepenen stelt vast dat de erfdienstbaarheid behouden zal blijven door het voorzien van een lichtschacht (2), voor (3) wordt verwezen naar de watertoetsparagraaf. Op de 1^e verdieping zal een terras worden voorzien. Ter hoogte van de perceelsgrens zal een muur worden voorzien zodat inkijk in de aanpalende percelen zal worden beperkt (3).

De woning zal opgericht worden binnen een stedenbouwkundig gangbaar dwarsprofiel. Het perceel zal op het gelijkvloers niveau volledig volgebouwd worden doch er zal nog buitenruimte voorzien worden onder de vorm van 2 terrassen. De woning zal een hedendaagse vormgeving hebben en zal uitgevoerd worden in traditionele bouwmaterialen. Zodoende kan gesteld worden dat de geplande werken in de omgeving zullen inpassen.

Screening belangrijke milieugevolgen

Het betrokken terrein is gelegen op een relevante afstand van een vogel- of habitatrichtlijngebied of enig ander relevant kwetsbaar gebied. De aanvraag is van die aard dat er geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn, zowel op het terrein zelf als in de omgeving van het project.

Integraal waterbeheer

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening afval- en hemelwater (GVA).

Voor het plaatsen van een regenwaterput kan onder bepaalde voorwaarden ene premie bij de stad worden aangevraagd. Gelieve hiervoor vóór aanvang van de werken contact op te nemen met het departement GIP.

Het hemelwater afkomstig van de groendaken wordt best niet in de hemelwaterput opgevangen voor hergebruik. Dit hemelwater dient wel op de regenwaterafvoerleiding te worden aangesloten.

...

Watertoets

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, een aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheersplan.

Het voorliggende (bouw)project voorziet in het bouwen van een woning na het slopen van de bestaande woning. Het mogelijk schadelijk effect werd onderzocht door de bevoegde waterbeheerder, Waterwegen en Zeekanaal. Het advies van Waterwegen en Zeekanaal van 19/7/2012 was voorwaardelijk gunstig. Op basis van enkele nieuwe gegevens van de aanvrager werd een aangepast voorwaardelijk gunstig advies verleend.

Volgende voorwaarden worden opgelegd:

...

Er werd tevens een gunstig advies verleend door de preventieadviseur van de stad Geraardsbergen. In dit advies wordt gesteld dat er geen significante schadelijke effecten m.b.t. het aspect gewijzigde infiltratie en m.b.t. het overstromingsaspect worden verwacht en dat er geen extra ruimte voor water wordt ingenomen door het project.

Het College van Burgemeester en Schepenen sluit zich aan bij beide adviezen en concludeert dan ook dat de aanvraag de watertoets doorstaat mits de opgelegde voorwaarden in beide adviezen worden nageleefd.

..."

De eerste verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 5 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 27 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

1. Feitelijke en juridische gronden

...

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De bouwplaats ligt in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

...

- Het terrein is gelegen binnen de grenzen van het op 23 februari 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg 20/1 Zakkaai-Sint-Annastraat-Weverijstraat-Denderstraat, dat de bestemming van dit gebied wijzigt. Volgens het grafisch plan is de bouwplaats gelegen in een verwevingsgebied wonen-openbaar nut, waar wonen als hoofdbestemming toegelaten is.

- Het terrein is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

...

1.3 Externe adviezen

Op 19 juli 2012 werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht door Waterwegen en Zeekanaal NV. Op basis van enkele nieuwe gegevens van de aanvrager werd op 20 september een aangepast voorwaardelijk gunstig advies verleend.

1.4 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

De bouwplaats bevindt zich in het centrum van de stad, en is gelegen in de Zakkaai, met aan de overzijde van de straat de Dender. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan bebouwingstypes, variërend in bouwhoogte, architectuurstijl en materiaalgebruik.

Onderhavig perceel is L-vormig en heeft een straatbreedte van 10,17 m, een diepte van circa 19 m ter hoogte van de linker zijdelingse perceelsgrens en een diepte van 5,17 m ter hoogte van de rechter scheidsgrens. De eigendom is bebouwd met een eengezinswoning van 2 bouwlagen afgedekt met een zadeldak, met een eenlaagse achterbouw. Achteraan op het perceel bevindt zich nog een open ruimte van 6,14 m.

Voorliggende aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing en het oprichten van een nieuwbouw eengezinswoning. Het gelijkvloers wordt volledig dichtgebouwd en wordt ingericht met een berging/2 garages/inkom/kelder. Op de eerste verdieping zullen de leefruimtes, een bureau en een terras worden voorzien. Op de 2e verdieping en de zolderverdieping zullen slaapruimtes, badruimtes en een terras aan de straatzijde worden voorzien.

De bouwhoogte is overeenkomstig het straatbeeld en blijft onder de 12 m. Als gevelmaterialen is gekozen voor panelen in grijs graniet, bronskleurige glazen panelen en de dakbedekking in zink, staande naad.

De platte daken zijn allen opgevat als groendak. De materiaalkeuze voor het gelijkvloers en de kelder zijn waterongevoelig, en ook de inrichting van deze ruimtes wordt zodanig opgevat en beperkt dat in geval van wateroverlast de schade zo beperkt mogelijk blijft.

...

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt in een effectief overstromingsgevoelig gebied dat recent is overstroomd. Het is een van nature overstroombaar gebied buiten het huidige winterbed van de

Dender en in een risicozone voor overstroming. Het hoogst waargenomen peil tijdens de wateroverlast van 2010 was ter hoogte van het bedieningsgebouw van de sluis te Geraardsbergen 18,37 m.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 10 000 liter met aftappunten voor het hergebruik van 2 wc's, een wasmachine en drie dienstkranen.

En wordt een halfondergrondse kelder voorzien tot 1,28m onder de dorpel. Bij de laatste overstroming van 2010 steeg het water tot ongeveer 50cm onder het actuele vloerpeil. Er wordt een mobiele waterkering (panelen van 60 cm hoog) voorzien die wordt aangebracht tegen de metaalconstructie van de straatgevel in geval van wateroverlast.

*Het advies van Waterwegen en Zeekanaal NV is voorwaardelijk gunstig.
Volgende voorwaarden worden opgelegd:*

...

Mits rekening gehouden wordt met alle voorwaarden gesteld in het advies van Waterwegen en Zeekanaal NV., is er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten en worden de doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad.

2.2 Juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA 20/1 Zakkaai-Sint-Annastraat-Weverijstraat-Denderstraat als meest recente en gedetailleerde plan.

Een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, dat de ruimtelijke aanleg van die plaats tot in de details heeft vastgelegd en waaraan de overheid haar uitdrukkelijke goedkeuring heeft gehecht, heeft een verordenend karakter en blijft bindend zowel voor de vergunningverlenende instantie als voor de aanvrager die binnen het plangebied wenst te bouwen, te verbouwen of een andere constructie op te trekken.

Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning, is volledig in overeenstemming met de voorschriften van bijzonder plan van aanleg.

In verband met de afvoerbuizen, regenpijpen en erfdienstbaarheden moet verwezen worden naar volgend artikel uit de codex:

*“Art. 4.2.22 § 1 Vergunningen hebben een zakelijk karakter. Zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten ...”
Betwistingen van burgerrechtelijke aard dienen voor de geëigende rechtbanken beslecht te worden.*

2.3 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt het bouwen van een ééngezinswoning na het slopen van een bestaande woning gelegen in het centrum van Geraardsbergen. De bouwplaats betreft een L-vormig perceel dat volledig ingesloten ligt tussen andere eigendommen,

met linksaanpalend de eigendom van appellant.

De woning wordt opgericht binnen stedenbouwkundig gangbare afmetingen. Het ontwerp voorziet een volume dat qua gabariet aansluit bij de aanpalende woningen. Het gelijkvloers niveau wordt volledig volgebouwd doch er wordt voldoende buitenruimte voorzien onder de vorm van 2 terrassen in voor- en achtergevel, hetgeen de woonkwaliteit ten goede komt. Het terras dat voorzien is achteraan de woning op de eerste verdieping zal geen invloed hebben op de privacy van de aanpalende eigendommen, gezien er ter hoogte van de perceelsgrens een muur wordt voorzien zodat de inkijk beperkt wordt.

Betreffende het raam van de badkamer van de woning Zakkaai nr. 3 wordt vastgesteld dat de erfdiensbaarheid behouden zal blijven door het voorzien van een lichtschacht. De impact hiervan op het gebruiksgenot van dit atypisch raam is niet van die aard dat deze dient te leiden tot de weigering van de stedenbouwkundige vergunning.

Uit het bovenvermelde dient geconcludeerd te worden dat het ontwerp niet resulteert in een hinder voor de aanpalenden die de maat van normale burenhinder in dergelijke gebieden overstijgt.

Het ontwerp toont aan hoe een op kleinschalig ingesloten perceel toch een kwalitatieve hedendaagse eengezinswoning kan opgetrokken worden, het ontwerp verdient dan ook een positieve appreciatie.

2.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het beroep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

1.

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het beroep van de eerste verzoekende partij is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna, in onderdeel VI.A van huidig arrest, zal blijken, is dit niet het geval.

2.

Voorgaande overwegingen nemen niet weg dat de Raad reeds in de huidige stand van de procedure moet vaststellen dat enkel de eerste verzoekende partij het voor haar openstaand administratief beroep tegen de voor haar nadelige beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Geraardsbergen van 17 september 2012 heeft aangewend en dat de tweede verzoekende partij zulks heeft nagelaten. De Raad moet daarom noodzakelijk besluiten dat de voorliggende vordering tot schorsing, in zoverre ze werd ingesteld door de tweede verzoekende partij, onontvankelijk is aangezien de tweede verzoekende partij moet worden geacht te hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden.

VI. 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 partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) 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:

“ ...

Er wordt verwezen naar hetgeen werd geschreven in dit verzoekschrift aangaande de watertoets, de overstromingsproblematiek en het gegeven dat noch vergunninghouders noch de Deputatie hierbij stilstaan.

Tevens zullen verzoekers schade ondervinden indien het gebouw wordt opgetrokken zoals de vergunning nu werd goedgekeurd.

Er zal een onmiddellijke waardevermindering zijn van de woning van verzoekers, er zal door de bouw van de lichtschacht geen afdoende verluchting meer zijn van de badkamers van verzoekers, er zal een totaal gebrek aan privacy zijn. Een lichtschacht is immers geen verluchtingsschacht.

Voorts wordt geponeerd dat een muur zal worden opgetrokken aan het dakterras doch er is geen duidelijkheid noch garantie over de tijdsduur, gedurende de bouwwerken zal er geen enkele privacy zijn voor verzoekers.

De problematiek van de regenpijpen werd niet behandeld door de Deputatie.

Immers lopen de regenpijpen van beide huizen aan de voorkant op de Zaakkaai 1 naar de riolering. Voor wat de regenpijpen aan de achterkant betreft, lopen de regenpijpen van beiden huizen op Zakkaai 3 om daar naar de vergaarput te lopen gelegen op Zakkaai 1.

De afvoerbuizen van de badkamer van Zakkaai 3 lopen in het pand Zakkaai 1 om daar in een vergaarput terecht te komen.

Er werd hier niet voldoende op ingegaan door de vergunnende instanties

Immers zullen de verbouwingen verregaande gevolgen hebben voor Zakkaai 3 en worden nergens garanties geboden voor het verhinderen hiervan.

Verzoekers stellen dat bij aanvang van de werken zij ernstige schade aan hun woning zullen hebben.

Er dient eerst een behoorlijke studie van alle leidingen dienen te gebeuren.

Bovendien zijn verzoekers al van erg respectabele leeftijd en dienen zij niet ongegrond dergelijke nadelen te ondervinden.

De heer Van Damme ondervindt nu al lichamelijke klachten van de hele problematiek. Hem onder onnodige spanning en stress zetten zou ernstige en niet te herstellen gevolgen kunnen hebben.

Zij stellen dan ook dat de werken dienen te worden geschorst zolang ten gronde de zaak niet werd beslecht.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De zogenoemde waardevermindering wordt niet gestaafd door concrete stukken. Bovendien wordt een financieel nadeel in beginsel, minstens bij gebrek aan concrete stavingsstukken, als een herstelbaar nadeel aanzien.

Omtrent de beperking van de verluchting door de plaatsing van een lichtschacht, is door de deputatie geoordeeld dat het gebruiksgenot van het badkamerraam niet dermate wordt aangetast dat het aangevraagde niet aanvaardbaar is. Verzoekers maken niet aannemelijk dat de badkamer niet meer afdoende kan worden verlucht. Het badkamerraam kan namelijk nog steeds worden geopend.

De tijdelijke aantasting van de privacy tijdens de uitvoering van de werken betreft hinder die inherent is aan de uitvoering van de werken. Deze hinder heeft geen blijvend karakter, zodat dit niet als een moeilijk te herstellen nadeel kan worden beschouwd.

Verzoekers tonen niet aan dat er bij de uitvoering van de werken geen technische maatregelen zouden kunnen genomen worden opdat geen schade aan hun woning zou worden aangebracht.

...”

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

V.2.1 Wat de vermeende waterproblematiek betreft

24. In hun verzoekschrift tot schorsing en vernietiging stellen verzoekers zeer kort dat er een overstromingsproblematiek zou zijn, en dat de Deputatie daarmee onvoldoende rekening gehouden zou hebben in het bestreden besluit.

25. Uiteraard kan zulks niet volstaan om te kunnen spreken van een MTHEN. Verzoekers voeren aan een aantal nadelen te sullen leiden ingevolge de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning. Verzoekers tonen op geen enkele wijze aan dat het vergunde inderdaad een impact zal hebben op de bestaande waterhuishouding. Noch wordt verduidelijkt welke concrete nadelen dat verzoekers zouden ondervinden van een eventuele wijziging van de waterhuishouding.

26. Het spreekt voor zich dat het aan verzoekers toekomt in concreto aan te geven waaruit hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel bestaat. Loutere beweringen, die op geen enkele wijze worden gestaafd, kunnen niet volstaan om een verzoek tot schorsing te verantwoorden.

...

27. Bovendien moet worden vastgesteld dat er zich ter plaatse geen probleem stelt op het vlak van water. Dit blijkt zeer duidelijk uit het feit dat een voorwaardelijk gunstig advies verleend werd door W&Z, en dat ook de preventieadviseur van de stad een gunstig advies verleende.

28. De daartoe bij uitstek bevoegde instanties zijn van oordeel dat er zich geen probleem stelt wat het aspect water betreft. Verzoekers kunnen dan ook niet volstaan met een loutere bewering om het tegendeel aan te tonen.

...

V.2.2 Wat de vermeende waardevermindering van de woning betreft

30. Verzoekers stellen in één zin dat de uitvoering van de werken die door het bestreden besluit werden vergund onmiddellijk aanleiding zullen geven tot een waardevermindering van hun woning.

31. Opnieuw is er sprake van niet meer dan een loutere bewering. Op geen enkele wijze wordt door verzoekers aangetoond dat effectief sprake zal zijn van een waardevermindering, voortvloeiend uit de verleende vergunning. Evenmin wordt aangegeven hoe groot deze waardevermindering zou zijn.

32. Ook dit aspect van het MTHEN wordt met andere woorden op geen enkele wijze geconcretiseerd.

33. Bovendien voeren verzoekers met dit onderdeel niet meer aan dan een louter financieel nadeel. De rechtspraak van Uw Raad is nochtans duidelijk. Een louter financieel nadeel kan niet volstaan om de schorsing van een administratieve rechtshandeling te bekomen.

...

34. Ook dit aspect kan met andere woorden niet weerhouden worden als moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

V.2.3 Gebrek aan verluchting van de badkamer

35. Verzoekers voeren aan dat de uitvoering van de werken er toe zal leiden dat de badkamer onvoldoende verlucht zou kunnen worden.

36. Opnieuw wordt zulks op geen enkele wijze geconcretiseerd. Er worden geen concrete gegevens weergegeven aangaande de ligging van de badkamer, de grootte van de lichtschacht, de wijze waarop verluchting onmogelijk gemaakt zou worden. Opnieuw blinkt dit onderdeel van de argumentatie van verzoekers uit in vaagheid en onduidelijkheid.

37. Bovendien hoeven verzoekers niet te vrezen voor het verluchten van hun badkamer. Onderstaande figuur is een simulatie van de op te richten woning; Aan de zijkant wordt het badkamerraam van verzoekers weergegeven:

(figuur)

38. Bovenaan is de aanzet van de licht- en luchtschacht zeer duidelijk zichtbaar.

39. Wanneer de zijgevel weggenomen wordt, blijkt zeer duidelijk dat de voorziene schacht geenszins louter een smalle lichtschacht is, doch ontegensprekelijk voorziet in een afdoende verluchting van de badkamer van verzoekers:

(figuur)

...

V.2.4 Gebrek aan privacy

41. Verzoekers stellen dat hun privacy aangetast zal worden door het vergunde project. Opnieuw wordt zulks op geen enkele wijze verduidelijkt in het verzoekschrift.

42. Bovendien wordt in het verzoekschrift gesteld dat verzoekers vrezen voor een gebrek aan privacy gedurende de bouwwerken. Dit nadeel, in de mate het zich al voor zou doen, is per definitie niet moeilijk te herstellen. Het herstelt zich immers wanneer de werken uitgevoerd/beëindigd zijn.

...

44. Verzoeker in tussenkomst wenst volledigheidshalve op te merken dat de aanvraag aan alle vereisten uit het BW voldoet. Bovendien situeert de bouwplaats zich in een stedelijke omgeving en niet in een landelijke omgeving met vrijstaande gebouwen. De inkijk die hiermee rekening houdend genomen zou kunnen worden, is geenszins kennelijk onredelijk.

45. Bij gebreke aan enige verduidelijking in het verzoekschrift tot schorsing, moet verzoeker in tussenkomst vaststellen dat geen sprake kan zijn van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel dat de schorsing kan verantwoorden.

V.2.5 ‘Gevolgen voor de regenpijpen’

46. Verzoekers stellen voorts zeer algemeen dat de vergunde werken gevolgen zullen hebben voor de regenpijpen. Opnieuw wordt zulks niet verduidelijkt. Er wordt niet geconcretiseerd welke gevolgen er voor de regenpijpen zullen ontstaan, noch op welke wijze deze eventuele gevolgen aanzien moeten worden als een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel in hoofd van verzoekers.

47. Bovendien blijkt uit de aangevraagde plannen zeer duidelijk dat de stedenbouwkundige vergunning geen impact zal hebben op de regenpijpen zoals deze vandaag bestaan.

48. In de bestaande toestand gebeurt de afwatering van het dak van verzoekers door de regenpijp die gesitueerd is voor de gevel van verzoeker in tussenkomst:

(figuur)

49. De vergunde plannen wijzigen hieraan niets. De regenpijp blijft op dezelfde plaats:

(figuur)

50. De bestaande toestand wijzigt eenvoudig niet. De afwatering van het dak blijft identiek. Er kan dan ook geen sprake zijn van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel op dit punt.

51. Bovendien dient aan een vraag tot schorsing enig ernst te kleven. Het is niet verantwoord de uitvoerbaarheid van een nieuwbouwwoning afhankelijk te stellen van de

twijfel omtrent de exacte locatie van één regenpijp, zeker niet indien deze de facto zeer duidelijk uit de plannen blijkt. Ook om deze reden is een schorsing niet verantwoord.

V.2.6 Schade aan de woning ingevolge de aanvang van de werken

...

53. Opnieuw is de bewering van verzoekers zeer algemeen, en louter hypothetisch. Er wordt op geen enkele wijze aannemelijk gemaakt dat de werken, wanneer zij aangevat worden, de woning van verzoekers zouden beschadigen.

54. Overigens, in de mate dit alsnog zou gebeuren, beschikken verzoekers over het gangbare burgerlijke instrumentarium om deze mogelijke schade hersteld te zien. Een schorsing van de uitvoerbaarheid van een stedenbouwkundige vergunning, op basis van een louter vermoeden dat bij het uitvoeren van de werken eventueel schade aangebracht zou kunnen worden aan de eigen woning kan uiteraard onmogelijk aanvaard worden. dit zou er toe leiden dat iedere stedenbouwkundige vergunning geschorst dient te worden. Schade aan aangelanden is in theorie immers op iedere werf mogelijk.

...”

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 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 Raad stelt vast dat de eerste verzoekende partij het ernstig en moeilijk te herstellen karakter van de door haar ingeroepen nadelen van lichtverlies, luchtverlies, mogelijkheid op waterschade, van problemen met de regenpijpen en van een verlies op privacy zonder meer lijkt te veronderstellen. De eerste verzoekende partij geeft immers slechts een minieme, en soms zelfs helemaal geen, concrete toelichting buiten enkele opgeworpen losse hypothesen. De ingeroepen nadelen worden op geen enkel ogenblik enigszins concreet aanschouwelijk gemaakt zodat het

voor de Raad onmogelijk is om de ernst van de inroepen nadelen daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Het komt de Raad immers geenszins toe om het administratief dossier, dan wel de stukkenbundels van de partijen ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen worden geschorst. Wat een onderzoek van de bijlagen betreft, dient de Raad dan nog vast te stellen dat de eerste verzoekende partij geen enkel stuk bijbrengt over haar eigen woning zodat bijgevolg ook geen gevolgtrekkingen kunnen gemaakt worden betreffende de impact van de werken vergund bij de bestreden beslissing op de woning van de eerste verzoekende partij.

3.

De Raad is verder van oordeel dat, wat de verwijzing naar de middelen betreft ter ondersteuning van het ingeroepen moeilijk te herstellen en ernstig nadeel, deze verwijzing niet als dienstig kan worden beschouwd. Immers, de middelen betreffen de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing die een discussie over de grond van de zaak betreft en aan de eerste verzoekende partij geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoond.

Wat de mogelijke waardevermindering van het pand van de eerste verzoekende partij betreft, dient de Raad vast te stellen dat de eerste verzoekende partij ook hier niet verder komt dan het louter poneren van een nadeel zonder dit te concretiseren. Conform vaste rechtspraak van de Raad is een louter financieel nadeel bovendien principieel herstelbaar. Minstens laat de eerste verzoekende partij na het tegendeel aan te tonen.

4.

In zoverre de eerste verzoekende partij een aantasting van haar privacy vreest aangezien er geen duidelijkheid noch garantie bestaat over de tijdsduur die nodig is voor de bouw van de muur aan het dakterras en de vrees voor gebrek aan privacy tijdens de werken, is de Raad van oordeel dat er van enig gebrek aan privacy geen sprake kan en zal zijn. Minstens zal moeten vastgesteld worden dat vermeld nadeel het niveau van de loutere hypothese niet overstijgt.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat er een muur zal worden gebouwd aan het dakterras. Verder is de Raad van oordeel dat uit geen enkel gegeven blijkt dat de muur ter hoogte van het dakterras niet zal worden gebouwd nu deze deel uitmaakt van het vergunde plan. De Raad is verder van oordeel dat de gevreesde privacyhinder gedurende de volledig duur van de werken evenmin als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan worden beschouwd aangezien hinder door werfactiviteiten inherent zijn aan de uitvoering van de werken en in die zin geen blijvend karakter hebben.

Wat de gevreesde schade aan de woning betreft bij uitvoering van de vergunde werken dient de Raad nogmaals vast te stellen dat dit niet concreet wordt gemaakt. Verder is de Raad van oordeel dat deze mogelijke schade niet voortvloeit uit de bestreden beslissing op zich doch in voorkomend geval te wijten is aan het niet oordeelkundig uitvoeren ervan.

5.

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.

B. Ernstige middelen

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.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering is onontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij.
2. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in zoverre ze uitgaat van de eerste verzoekende partij.
3. 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 20 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

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

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER