

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 3 december 2019 met nummer RvVb-S-1920-0306
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0874-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Gino MALFAIT 2. mevrouw Fabienne VERDONCK vertegenwoordigd door de heer Paul CLAUS met woonplaatskeuze te 8600 Diksmuide, Fernande Verstraetplein 3
Verwerende partij	de provincie WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de heer Tijl DE VRIENDT vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Domein De Herten, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 3 juli 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 mei 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide van 19 september 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een ex-veevoederfabriek tot 2 verblijfseenheden, restaurant en 3 logies op de percelen gelegen te 8600 Diksmuide, Grote Dijk 6, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 0318H, 0320A2, 0335H, 0355K, 0335P, 0335R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 september 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 oktober 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota over de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkommende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

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

De heer Paul CLAUS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Saartje SPRIET *loco* advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Ruben VANSTEENKISTE voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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 tussenkomende partij dient op 16 mei 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor *“het verbouwen ex-veevoederfabriek tot 2 verblijfseenheden, restaurant en 3 logies”* op de percelen gelegen te 8600 Diksmuide, Grote Dijk 6.

De aanvraag heeft betrekking op een voormalig fabrieksgebouw dat reeds meerdere malen het voorwerp heeft uitgemaakt van aanvragen tot verbouwing en functiewijziging. Op 30 juni 2009 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van het gebouw tot twee verblijfseenheden met kantoren. Een aanvraag tot regularisatie voor het opsplitsen van twee woongelegenheden tot drie werd vergund op 16 december 2015. Aan een aanvraag tot verbouwing tot drie verblijfsgelegenheden en restaurant, dat gedeeltelijk werd vergund, werd door de aanvrager verzaakt, waarna de verleende vergunning door de verwerende partij werd vernietigd.

Op 14 december 2017 werd een proces-verbaal opgesteld van bouw misdrijf voor het uitvoeren van werkzaamheden zonder vergunning (brandtrap, balustrade en niet-vergunde constructieve werken aan de buitenkant van het gebouw).

De eerste verzoekende partij woont volgens haar eigen zeggen op 70 meter van het betrokken bouwperceel. De tweede verzoekende partij is eigenaar van de woning die vroeger behoorde tot de site van het betrokken fabrieksgebouw, maar is er thans van afgesplitst. Deze woning ligt aan de straatzijde (Grote Dijk) aan de linkerzijde van de toegang naar het voormalig fabrieksgebouw dat zich in tweede bouwlijn situeert ten opzichte van de bebouwing langs de Grote Dijk.

De thans ingediende aanvraag voorziet in twee appartementen (gelijkvloers, eerste en tweede verdieping), drie logeerunits (tweede verdieping). De derde en vierde verdieping staan in functie van de uitbating van een restaurant. Op de vijfde verdieping komt een dakterras.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Diksmuide-Torhout’, vastgesteld met koninklijk besluit van 5 februari 1979 in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Centrum’, goedgekeurd op 6 maart 2013 in de zone Polderfront.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 juni 2018 tot en met 19 juli 2018, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 19 september 2018 een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 oktober 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 februari 2019 om het beroep in te willigen en een omgevingsvergunning te weigeren. In het verslag wordt onder meer vastgesteld dat er over de percelen 335h en 335p een buurtweg loopt en dat de voorziene parking naast de voormalige veevoederfabriek gelegen is op de zate van de buurtweg. De provinciale omgevingsambtenaar stelt dat zolang er geen enkele beslissing is genomen over een eventuele afschaffing of verplaatsing van deze voetweg, er geen juridische basis bestaat om de vergunning te kunnen verlenen.

Na de hoorzitting op 12 februari 2019 beslist de verwerende partij om een termijnverlenging van 60 dagen te verlenen.

In een aanvullend verslag van 16 april 2019 is de conclusie van de provinciale omgevingsambtenaar de volgende:

“ ...

Er kan niet akkoord gegaan worden met de redenering van de raadsman van beroepers die stelt dat de aanvraag niet raakt aan de buurtweg. Het is van belang om te weten wat er gaat gebeuren met de buurtweg. Aangevraagde handelingen uit deze aanvraag zouden de verlegging van de buurtweg kunnen hypothekeren.

Bij nalezing van de voorschriften van het RUP kan vastgesteld worden dat de voorziene parkeerplaatsen in pandig moeten voorzien worden. In het huidige ontwerp is dit niet voorzien.

De parkeerverordening legt voorschriften op voor wat betreft wonen maar niet voor horeca. Het is aangewezen dat er in een nieuw dossier een mobiliteitsnota gevoegd wordt die onder meer de parkeerbehoefte verder toelicht voor zowel de woongelegenheden, logies als het restaurant. Met betrekking tot het restaurant is het onduidelijk wat de capaciteit zal zijn.

Met betrekking tot de toetsing aan de toegankelijkheidsverordening kan vastgesteld worden dat het toegankelijke toilet niet conform de voorwaarden is.

In de beroepschriften wordt gesteld dat er hinder zal zijn door inkijk. Het gebouw is in tweede bouwlijn gelegen. Er kan op gewezen worden dat de kopse gevel die zich bevindt achter de bebouwing aan de Grote Dijk een aantal functies omvat waardoor er niet frequent verbleven wordt in deze ruimtes. Op de 5e verdieping wordt echter een gedeelte van de buitenruimte voorzien tot tegen de zuidgevel. Het is echter niet aangewezen om deze ruimte toegankelijk te maken voor het publiek. Op die manier kan vermeden worden dat er op die manier zou kunnen binnengekeken worden. Niet alleen hinder door inkijk maar ook geluidshinder vanop dit dichtst liggende stuk terras wordt hierdoor vermeden.

Het overige deel van het terras van het restaurant kijkt uit opzij en naar achter, op Beerst Blote. In het ontwerp is voorzien in het oprichten van een brede plantenbak. Op die manier wordt het zicht opzij sterk verminderd en dit zeker als de mensen neerzitten.

Door beroepers wordt gewezen op de installatie die zich bovenop het dak bevindt in functie van de afzuiging voor het restaurant. Deze is niet ingetekend op de plannen en werd zonder

vergunning opgericht. Er moeten maatregelen genomen worden om de installatie verder aan het zicht te onttrekken zoals bijvoorbeeld groeninkleding.

De toegang tot de garage voor de aanpalende beroeper blijft met de aanvraag gegarandeerd. De nadien aangelegde parkeerplaatsen zullen niet meer bereikbaar zijn als er een betonnen afsluiting geplaatst wordt. Het is aangewezen om rekening te houden met de parkeerplaatsen en hiervoor een gepaste oplossing te zoeken.

Door de beroepers wordt opgeworpen dat raamopeningen werden dichtgemetseld en verkleind en dat dit de architecturale eigenheid van het gebouw schaadt.

Er moet opgemerkt worden dat de raamopeningen die dichtgemetseld werden dieperliggend dichtgemetseld zijn zodat de ritmiek van de gevelopeningen behouden blijft. De gevelindeling van de gevels die gericht zijn naar de Oostendestraat en de Grote Dijk wordt grotendeels behouden. De gevelopeningen worden in grootte behouden en de kenmerkende repititiviteit blijft ook behouden voor deze gevels.

Het is van belang dat het gebouw behouden blijft omwille van zijn historische waarde. Het volume op zich blijft behouden en de typische gevelindelingen van het gebouw.

Besluitend kan gesteld worden dat het voorzien van woongelegenheden en een restaurant een geschikte nieuwe invulling is voor deze voormalige veevoederfabriek. Er moet wel nog wat aangepast en verduidelijkt worden om het project volledig in te passen in zijn omgeving.

...

Na de tweede hoorzitting van 23 april 2019 verleent de verwerende partij een omgevingsvergunning volgens aangepast plan en onder voorwaarden. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Zowel de provinciaal omgevingsambtenaar als de beroepers uiten hun bezorgdheid over de mobiliteit die de aanvraag met zich zal meebrengen. In aansluiting bij de aanvrager stelt de deputatie vast dat de aanvraag niet boven de grenzen gaat die nopen tot de opmaak van een mobiliteitsstudie of MOBER. Het feit dat de aanvraag onder deze grenzen blijft toont op zich reeds aan dat de aanvraag geen aanzienlijke mobiliteitsstroom met zich zal meebrengen. Niettegenstaande werd door de raadsman van de aanvrager nog een mobiliteitsnota toegevoegd waarin wordt verduidelijkt dat er voor het restaurant 12 vrije parkeerplaatsen zijn voorzien. Gelet op de oppervlakte van het restaurant en de daaruit geschatte bezetting, kan in alle redelijkheid worden vastgesteld dat de aanvraag voldoende parkeerplaatsen voorziet om de parkeerdruk op het eigen terrein op te vangen. Wat de parkeerplaatsen voor het restaurant en de bereikbaarheid door de brandweer betreft moet worden opgemerkt dat de brandweer, als specialist ter zake, hieromtrent geen opmerkingen heeft geformuleerd. Door de beroepers wordt gevreesd dat er ook feesten zullen worden georganiseerd. Omdat dit een heel andere dynamiek met zich meebrengt en het niet duidelijk is op dit op de site kan worden opgevangen, wordt een voorwaarde opgelegd teneinde te vermijden dat de site als feestzaal wordt gebruikt.

In de beroepschriften wordt gesteld dat er hinder zal zijn door inkijk. De provinciaal omgevingsambtenaar overweegt hieromtrent het volgende:

(...)

De voorwaarde houdende het schrappen van het terras op de vijfde verdieping aan de kopse kant gericht naar de Grote Dijk wordt overgenomen. Op de aangepaste plannen zoals ingediend na de hoorzitting, worden rondom het terras bij het restaurant bloembakken

voorzien aan te planten met buxus, ook hierdoor zal de inkijk naar de omwonenden worden beperkt. Voor het overige treedt de deputatie bovenstaande beoordeling bij en maakt deze tot de hare.

De afzuiginstallatie op het dak wordt op de aangepaste plannen weergegeven en voorzien van een omkasting uit ondoorzichtige panelen met een hoogte van 0,8m. Een afzuiginstallatie kan worden beschouwd als een gebruikelijke installatie bij een dergelijke functie, gelet op de voorziene omkadering is er geen sprake van onaanvaardbare visuele hinder.

Er heerst een discussie tussen de aanvrager en de beroeper over de toegang tot de garage van beroeper. De beroeper mag de garage die aangebouwd is tegen de fabriek gebruiken en heeft recht van doorgang verkregen om die garage te kunnen bereiken. De aanvraag laat toe dat de beroeper zijn garage nog steeds zal kunnen bereiken. Dit is conform de vastgelegde erfdienstbaarheid.

In het ontwerp wordt een wand in betonnen prefabelementen voorzien als afscherming tussen de achtertuin van de beroeper die woont op nr. 6A en het eigendom van aanvrager. Los van de discussie betreffende de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen, stelt de deputatie vast dat het voorzien van een tuinmuur onder de vorm van betonpanelen weinig kwalitatief is. Een meer groene inkleding is wenselijk. De tuinwand wordt bijgevolg uitgesloten van vergunning.

Door de beroepers wordt opgeworpen dat raamopeningen werden dichtgemetseld en verkleind en dat dit de architecturale eigenheid van het gebouw schaadt.

Er moet opgemerkt worden dat de raamopeningen die dichtgemetseld werden dieperliggend dichtgemetseld zijn zodat de ritmiek van de gevelopeningen behouden blijft. De gevelindeling van de gevels die gericht zijn naar de Oostendestraat en de Grote Dijk wordt grotendeels behouden. De gevelopeningen worden in grootte behouden en de kenmerkende repetitiviteit blijft ook behouden voor deze gevels.

De specifieke kleinhoutverdeling werd niet behouden maar in de beschrijving op de inventaris wordt dit ook niet als één van de belangrijke kenmerken beschreven. Het is van belang dat het gebouw behouden blijft omwille van zijn historische waarde. Het volume op zich blijft behouden en de typische gevelindelingen van het gebouw.

In de toelichtende nota zoals bezorgd na de tweede hoorzitting wordt gesteld dat de 3 logeerkamers niet als toeristisch logies zullen worden gebruikt. Een latere bestemmingswijziging kan nog worden aangevraagd. Ook in dit verband wordt een voorwaarde opgelegd.

Verder is er nog discussie over het plaatsen van een haag langs de perceelsgrens ter hoogte van de inrit aan de Grote Dijk. Deze haag komt ter hoogte van een raam van de beroeper. Op de aangepaste plannen wordt verduidelijkt dat de beplanting niet hoger zal komen dan de raamdorpels van de ramen van de woning aan de Grote Dijk 6A. Op die manier wordt tegemoet gekomen aan de bezorgdheid die de provinciaal omgevingsambtenaar op dit vlak.

Tot slot wenst de deputatie er op te wijzen dat een vergunning kan worden verleend op grond van aangepaste plannen. Lopende de beroepsprocedure werden op het loket verschillende keren aangepaste plannen bezorgd. De uiteindelijke te vergunnen plannen werden samengebracht en worden aan de beslissing gehecht. Er werden verschillende elementen aangepast, dit op basis van de bemerkingen van de provinciaal

omgevingsambtenaar en de bezorgdheden van de beroepers. De aanpassingen zijn inhoudelijk niet van die aard dat zij nopen tot de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek.

*Onder de gestelde voorwaarden is de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Zoals hierna zal blijken, is aan de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen niet voldaan. De ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst moet dus niet onderzocht worden.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Om de redenen vermeld in de voorgaande titel, moet de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing niet worden onderzocht.

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

De eerste verzoekende partij stelt, samengevat, dat zij op een afstand van 70 meter woont en dat ze geluids -en zichthinder verwacht door het dakterras dat uitsteekt op haar tuin en woonvertrekken.

De tweede verzoekende partij woont, zoals aangegeven, voor het betrokken perceel in de woning die destijds deel uitmaakte van de site van het voormalig fabrieksgebouw. Ze voert aan dat er directe inkijk zal zijn in haar woon- en gebruiksruimten. Daarnaast stelt ze dat er ernstige geluidshinder te verwachten is en een kwantitatieve toename van de druk op de leefomgeving, dat de brandveiligheid niet verzekerd is, dat er hinder zal zijn bij het in- en uitrijden uit de garage en door het plaatsen van een haag naast haar zijgevel.

De tussenkomende partij betwist deze hinderaspecten op een uitvoerige wijze. Op de openbare zitting verklaart de tussenkomende partij dat de bestreden beslissing inmiddels volledig is uitgevoerd. Ze legt een proces-verbaal van oplevering van de werken voor.

De verzoekende partijen verwijzen naar een krantenartikel waarin wordt aangegeven dat het restaurant in het betrokken gebouw geopend is.

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 verleent een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een voormalige veevoederfabriek in navolging van een stedenbouwkundige vergunning die in 2009 werd verleend voor het betrokken gebouw. Ditmaal omvat de aanvraag een restaurant, twee verblijfseenheden en drie logies. In de bestreden beslissing wordt erop gewezen dat er werken werden uitgevoerd *“maar soms in strijd met de vergunning of zonder vergunning”*. Het wordt niet betwist dat de aanvraag minstens gedeeltelijk een regularisatievergunning is. De verzoekende partijen stellen in hun uiteenzettingen overigens dat het aangevraagde grotendeels een regularisatiedossier is.

In de mate dat het aangevraagde een regularisatie is van reeds uitgevoerde handelingen, kan een schorsing geen nuttig effect meer hebben. Een schorsing van een vergunning voor stedenbouwkundige handelingen is er immers op gericht te voorkomen dat die handelingen worden uitgevoerd om de nadelige gevolgen die er uit voortvloeien te verhinderen.

Uit de door de partijen voorgelegde stukken op de openbare zitting blijkt bovendien dat de aangevraagde en verkregen vergunning inmiddels volledig is uitgevoerd. De door de verzoekende partijen aangevoerde nadelen kunnen derhalve niet meer worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de aangevochten omgevingsvergunning.

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 partijen de hoogdringendheid niet aantonen, 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 3 december 2019 door de vierde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Chana GIELEN

Nathalie DE CLERCQ