

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2011/0103 van 29 augustus 2011
in de zaak 1011/0763/SA/1/0708

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart BRONDERS
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**
vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

*Verzoekende
partij tot tussenkomst:*

de bvba [REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Ludo OCKIER en Filip ROGGE
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 15 april 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 3 maart 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tot tussenkomst tegen de stilzwijgende weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waregem ingewilligd.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij tot tussenkomst de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande schrijnwerkerij naar een schrijnwerkerij met bedrijfswoning.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend, maar wel het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de verzoekende partij tot tussenkomst betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 1 augustus 2011, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nick DE WINT, die loco advocaat Bart BRONDERS verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Sophie IDE, ambtenaar, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Filip ROGGE, die verschijnt voor de verzoekende partij tot tussenkomst, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De bvba [REDACTED] vraagt met een op 16 mei 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 9 juni 2011 aan de verzoekende partij tot tussenkomst voorlopig toelating verleend om in de debatten betreffende het ingestelde beroep tot schorsing en vernietiging tussen te komen en de verzoekende partij tot tussenkomst gevraagd een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen bij haar uiteenzetting ten gronde te voegen en minstens neer te leggen op de zitting omtrent het schorsingsverzoek.

Het gevraagde document werd niet neergelegd ter zitting van 1 augustus 2011, maar een beoordeling van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst dringt zich slechts op wanneer blijkt dat de voorwaarden zijn vervuld om de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen: zoals hierna zal blijken, is dat niet het geval.

IV. FEITEN

Op 6 juli 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij tot tussenkomst bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waregem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een schrijnwerkerij tot een schrijnwerkerij met een bedrijfswoning”*.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 4 november 1977 vastgestelde gewestplan 'Kortrijk', gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen binnen 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 14 juli tot en met 12 augustus 2010, wordt één bezwaarschrift ingediend en wel door de verzoekende partijen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waregem beslist niet binnen de decretaal voorgeschreven termijn, hetgeen krachtens artikel 4.7.18, §2 VCRO betekent dat de aanvraag geacht wordt afgewezen te zijn. Met een aangetekende brief van 14 december 2010 deelt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waregem dit mee aan de verzoekende partij tot tussenkomst en aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze stilzwijgende weigeringsbeslissing tekent de verzoekende partij tot tussenkomst op 27 december 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 februari 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

De verwerende partij beslist op 3 maart 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Ze overweegt hierbij het volgende:

“ ...

3 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. Codex)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een bestaande schrijnwerkerij en het creëren van een woning op de verdieping, gelegen [REDACTED].

De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan. Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te vergunnen.

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich ten noorden van de dorpskern van Beveren. De achter perceelsgrens grenst zo'n 180 meter van de [REDACTED]. De [REDACTED] is de verbindingsstraat tussen het centrum van Desselgem en Beveren-Leie. De omgeving kenmerkt zich door verspreide bebouwing (groothandel, bedrijven, woningen,

landbouwbedrijven) en weiland. Op het perceel is schrijnwerkerij bvba Piet Thijs gevestigd. De schrijnwerkerij is een eenmanszaak. Het perceel is een zestal meter vanaf de rooilijn volledig bebouwd tot op de perceelsgrenzen.

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een bestaande schrijnwerkerij en het creëren van een woning op de verdieping, gelegen [REDACTED]. De gelijkvloerse verdieping wordt heringericht en bestaat uit atelier, bureel, berging en sanitaire ruimte. Enkel de buitenmuren blijven behouden.

Op het voorste deel van het atelier wordt een bedrijfswoning opgetrokken, bestaande uit één bouwlaag en een hellend dak. De verdieping bestaat uit leefruimte, slaapkamer en badkamer. In het dak zijn drie slaapkamers. De leefruimte heeft gedeeltelijk aansluiting op een dakterras, die zich bevindt aan de straatzijde. Het terras is afgesloten door een scherm (opale polycarbonaatplaten polyclip – hoogte 1,80m).

De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,66m, de nokhoogte is 10,35m. Het gebouw heeft aansluiting op een regenwaterput van 10.000 liter, met overloop naar de bestaande riolering.

De gevels worden opgetrokken in ytongwanden en afgewerkt met kwartslaag (lichtgrijze kleur), antracietkleurige dakpannen en een EPDM plat dak.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend door de aanpalende linker burens.

De aanvrager komt in beroep tegen de stilzwijgende weigering.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Kortrijk (KB 04.11.1977) gelegen in woongebied. Een schrijnwerkerij met woning is een functie die niet noodzakelijk moet afgezonderd worden in een aparte zone maar planologisch verweefbaar is met de woonfunctie. Ambacht en kleinbedrijf kunnen toegelaten worden in woongebied, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De schrijnwerkerij is een bestaande functie. Uit het dossier blijkt nergens dat er bovenmatige hinder bestaat voor de omwonenden. Het bezwaar van de buur kan aldus niet bijgetreden worden.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m² (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m² (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De totale oppervlakte van het nieuw dak bedraagt 197,5m², volgens de verordening is een hemelwaterput van 7500 liter verplicht. Op het bouwplan is een regenwaterput van 10.000 liter, wat ruim voldoende is, er is een overloop naar de bestaande riolering.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06. Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de bouwplaats gelegen binnen een “niet overstromingsgevoelig gebied”. Er worden voldoende maatregelen genomen om het hemelwater op te vangen. Redelijkerwijs mag

worden besloten dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend door de mede-eigenaars van de villa gelegen [REDACTED]. De bezwaarindieners zijn van mening dat het ontworpen project de schaal van de omgeving overschrijdt, des te meer daar de bebouwing over de gehele perceelsbreedte staat. Ze vrezen tevens voor de schending van hun privacy, daar het plat dak toegankelijk is via een groot raam.

Het bezwaar van de burens kan niet worden bijgetreden. De schaal en impact van de voorgestelde werken zijn ruimtelijk inpasbaar in het bebouwde weefsel van het woonlint.

Het gelijkvloers volume blijft voor de aanpalende burens gelijk, integendeel het is een verbetering. De gevels worden mooi afgewerkt.

Op het gelijkvloers wordt een verdiep opgebouwd. De woning op het eerste verdiep staat op 3m van de zijperceelsgrens. Er werd rekening gehouden met de privacy t.o.v. de aanpalende burens. Bovendien is er een venster die start op een hoogte van 95cm, er is dus géén schuifraam die onmiddellijke verbinding maakt met het plat dak. Het bezwaar dat aanpalende stellen dat familie [REDACTED] een rechtstreekse inkijk zal nemen op hun perceel is nihil. Op het plat dak zijn twee lichtkoepels, waardoor de nuttige gebruiksruimte als terras vrij beperkt is.

Het terras van de aanvrager bevindt zich dus op de eerste verdieping aan de straatzijde. Er is geen verbinding mogelijk met het plat dak en ook geen rechtstreekse inkijk op zijperceel, daar een scherm aanwezig is. Alle inkijkmogelijkheden op belendende percelen wordt door de plaatsing van het scherm uitgesloten.

Besloten kan worden dat het ontwerp wel degelijk rekening houdt met de privacy belangen van bezwaarindiener. Bijgevolg kan geconcludeerd worden dat het bezwaarschrift ongegrond is.

Het voorstel is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een bestaande schrijnwerkerij en het creëren van een woning op de verdieping, gelegen [REDACTED].

De aanvraag is verenigbaar met de woonbestemming volgens het gewestplan. Het voorstel is passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Niettegenstaande de verwerende partij, noch de verzoekende partij tot tussenkomst de tijdigheid van de vordering betwisten, moet de Raad ambtshalve nagaan of het beroep tijdig is ingesteld.

De verwerende partij diende de bestreden beslissing krachtens artikel 4.7.23, §3 VCRO niet te betekenen aan de verzoekende partijen, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, dan ook begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

In het door de verwerende partij neergelegd administratief dossier, noch in de bundel van de verzoekende partij, bevindt zich het attest van aanplakking, dat nochtans, overeenkomstig artikel 4.7.23, §4, in fine VCRO, op eenvoudig verzoek aan elke belanghebbende afgeleverd wordt.

Uit het administratief dossier blijkt wel dat de verwerende partij de bestreden beslissing met een op 9 maart 2011 gedateerde aangetekende brief verzonden heeft aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waregem, de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en de verzoekende partij tot tussenkomst, maar kan, bij gebreke van bewijs van aangetekende verzending, niet afgeleid worden of de bestreden beslissing effectief op 9 maart 2011 werd verzonden.

De verzoekende partijen brengen echter wel een document bij, waaruit blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Waregem voormelde brief van de verwerende partij ontving op 10 maart 2011, zodat de Raad aanneemt dat de bestreden beslissing inderdaad op 9 maart 2011 werd verzonden.

Krachtens artikel 4.7.23, §4, tweede lid VCRO waakt de gemeentesecretaris of zijn gemachtigde er over dat tot aanplakking van de bestreden beslissing wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de ontvangst van de bestreden beslissing.

Nu de verzoekende partijen stellen dat zij *“op 18 maart 2011 kennis nemen van het bestreden besluit door de vaststelling van de aanplakking ervan op de bouwplaats”*, hetgeen noch door de verzoekende partij tot tussenkomst, noch door de verwerende partij wordt betwist, en dit tijdstip valt binnen voormelde termijn van tien dagen, oordeelt de Raad, bij gebreke van andersluidende gegevens, dat de verzoekende partijen bij aangetekend schrijven van 15 april 2011 tijdig beroep ingesteld hebben.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Niettegenstaande de verwerende partij, noch de verzoekende partij tot tussenkomst het belang van de verzoekende partijen ten aanzien van de vordering tot schorsing betwisten, moet de Raad ambtshalve nagaan of de verzoekende partijen belang hebben bij het instellen van het beroep.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan 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 zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij 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 ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

Alle verzoekende partijen zijn mede-eigenaars van een woning te [REDACTED], palend aan het perceel, waarvoor de bestreden vergunning verleend is: alleen de eerste verzoekende partij woont er ook.

De Raad oordeelt dat het loutere nabuurschap van de eerste verzoekende partij op zich niet zonder meer kan volstaan om haar het rechtens vereiste belang bij het beroep te verschaffen en hetzelfde geldt voor het louter beschikken door de drie verzoekende partijen over een zakelijk of persoonlijk recht met betrekking tot een aanpalend eigendom.

Anderzijds stelt de Raad vast, en hiertoe kan de Raad putten uit de gegevens van het ganse verzoekschrift, ook uit het deel dat handelt over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel én het deel dat de wettigheidskritiek betreft, dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Voor de eerste verzoekende partij betreft het een mogelijk financieel nadeel (waardevermindering van het eigen onroerend goed naar aanleiding van de dominantie van het bouwproject), samen met de mogelijke vermindering van het woongenot, het mogelijk verlies aan (zon)licht en de schending van de privacy, terwijl het voor de tweede en de derde verzoekende partij alleen een mogelijk financieel nadeel (waardevermindering) betreft. Er valt ook niet te bewisen dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de werken die door de bestreden beslissing worden vergund.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Ter openbare terechtzitting van 1 augustus 2011 heeft de raadsman van de verzoekende partij tot tussenkomst verklaard dat deze partij de uitvoering van de door de bestreden beslissing vergunde werken niet zal starten in afwachting van een uitspraak door de Raad met betrekking tot het beroep tot vernietiging.

De raadsman van de verzoekende partijen heeft ter openbare terechtzitting van 1 augustus 2011 meegedeeld dat de verzoekende partijen in deze omstandigheden niet aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan alleen bevolen worden wanneer de schorsing op de één of andere manier voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de verzoekende partij tot tussenkomst, als begunstigde van de bestreden beslissing, zich er toe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren, en dit tot aan de uitspraak met betrekking tot het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partijen geen nut meer, omdat de bestreden beslissing hen in die periode geen nadeel kan berokkenen.

De Raad stelt de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daarom dan ook onbepaald uit.

Wanneer de verzoekende partij tot tussenkomst zich niet houdt aan haar belofte en de bestreden beslissing toch zou uitvoeren, kunnen de verzoekende partijen op gelijk welk ogenblik de Raad opnieuw vatten.

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.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 29 augustus 2011, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Hildegard PETTENS

Eddy STORMS