

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0534
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0027-SA

Verzoekende partij	de heer Joris VERSTRAETEN vertegenwoordigd door advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkomenende partij	de heer François LAUREYS vertegenwoordigd door advocaat Jeroen DE CONINCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Amerikalei 211

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 augustus 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme van 27 maart 2018 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van gebouwen op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Hooirt 222, met als kadastrale omschrijving 2^e afdeling, sectie B, nummers 1278X en 1278W.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 september 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 1 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De Raad verwerpt met een arrest van 3 oktober 2018 (nummer RvVb/UDN/1819/0143) als volgt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid:

“ ...

Op de zitting van 1 oktober 2018 wordt tussen partijen een akkoord bereikt en wordt het volgende geacteerd in het proces-verbaal van de zitting:

“Tussenkomen de partij verklaart zich akkoord om de afbraak momenteel te beperken tot [aan] de bestaande deksteen en dit over de ganse lengte (zie foto bijlage 1; te voegen bij het proces-verbaal). Verzoekende partij verklaart zich akkoord. Deze regeling geldt tot aan de uitspraak van [in] de reguliere schorsingsprocedure. Deze regeling heeft geen invloed op de uitvoering van de verkavelingsvergunning.”

Uit het bovenstaande volgt dat de huidige vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid met inbegrip van voorlopige maatregelen doelloos is geworden aangezien er momenteel geen uiterst dringende noodzakelijkheid meer voorhanden is.

Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

...”

2.

Vervolgens vordert de verzoekende partij met een aangetekende brief van 31 oktober 2018 andermaal de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vraagt met een mail van 5 november 2018 om akte te nemen van haar afstand van deze vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

De Raad stelt met een arrest van 9 november 2018 (nummer RvVb/UDN/1819/0282) de afstand vast van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

3.

De tussenkomen de partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 december 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 21 december 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is verrat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 15 januari 2018.

Advocaat Tom HUYGENS *loco* advocaten Wim DE CUYPER en Bram DE SMET voert het woord voor de verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Matthias VAN DYCK *loco* advocaat Jeroen DE CONINCK voert het woord voor de tussenkomen de partij.

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

III. FEITEN

1.

Op 27 september 2011 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij voor het verkavelen van het betrokken terrein in 5 loten.

De verzoekende partij stelt dat deze verkavelingsvergunning is vervallen bij gebrek aan registratie van verkoop, verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels binnen de vijf jaar na afgifte van de verkavelingsvergunning.

2.

Vervolgens dient de tussenkomende partij op 1 maart 2013 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning”*.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 2 juli 2013 een stedenbouwkundige vergunning. De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij, die het beroep op 21 november 2013 verwerpt en de stedenbouwkundige vergunning verleent aan de tussenkomende partij.

Met een arrest van 3 juni 2014 (nummer S/2014/0083) schorst de Raad de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 21 november 2013 en vervolgens, met een arrest van 6 september 2016 (nummer RvVb/1617/0003), vernietigt de Raad deze beslissing in het kader van de versnelde rechtspleging aangezien geen verzoek tot voortzetting van de procedure werd ingediend.

3.

Nadat de administratieve procedure is hernomen, verleent de verwerende partij op 22 december 2016 een stedenbouwkundige vergunning volgens het ingediende plan met uitsluiting van de beoogde aanbouw met afdak bij de bestaande inkompartij vooraan. De verzoekende partij vordert vervolgens bij de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 22 december 2016.

De Raad schorst met een arrest van 12 september 2017 (nummer RvVb/S/1718/0032) in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0424/SA de tenuitvoerlegging van de beslissing van 22 december 2016. Bij gebrek aan een verzoek tot voortzetting in de bovenvermelde procedure, vernietigt de Raad met een arrest van 12 december 2017 (nummer RvVb/A/1718/0330) de toen bestreden beslissing van 22 december 2016 in het kader van de versnelde rechtspleging.

4.

Vervolgens dient de tussenkomende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor de *“afbraak van een achterbouw”*. Op 25 oktober 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

De aanvraag wordt echter in graad van administratief beroep (ingesteld door de huidige verzoekende partij) door de verwerende partij geweigerd op 23 maart 2017 op grond van de vaststelling dat *“de aanvraag niet duidelijk of tegenstrijdig is omtrent het voorwerp van de aanvraag”*. Meer bepaald overweegt de verwerende partij dat *“in voorliggend dossier [...] een plan betreffende de toestand na het slopen niet [is] toegevoegd”* en dat *“een nieuwe aanvraag tot*

stedenbouwkundige vergunning, die duidelijkheid brengt omtrent de beoogde toestand na het uitvoeren van de werken en de afwerking van de vrijgekomen gevels noodzakelijk [is]

Tegen deze beslissing wordt geen beroep ingesteld bij de Raad.

5.

Vervolgens dient de tussenkomende partij op 22 augustus 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor het verkavelen van het betrokken terrein in 4 loten voor vrijstaande bebouwing. In deze aanvraag is tevens de afbraak van de betreffende achterbouw inbegrepen.

Deze aanvraag wordt op 23 januari 2018 door het college van burgemeester en schepenen vergund. Tegen deze beslissing tekent (onder meer) de huidige verzoekende partij administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 17 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep ongegrond en verleent een verkavelingsvergunning onder voorwaarden. Wat betreft de mee aangevraagde sloop, overweegt de verwerende partij het volgende:

“ ...

Conform artikel 4.2.17 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geldt een verkavelingsvergunning als stedenbouwkundige vergunning voor wat betreft alle in de verkavelingsvergunning opgenomen handelingen die de verkaveling bouwrijp maken.

[...]

Aangezien voorliggende aanvraag enkel ervan melding maakt dat de achterbouw en het woningbijgebouw zullen worden afgebroken, maar voor het overige geen plannen van deze gebouwen omvat, kan de verkavelingsvergunning niet als stedenbouwkundige vergunning in aanmerking worden genomen voor de afbraak van deze gebouwen.

...”

Met een aangetekende brief van 2 juli 2018 vordert de verzoekende partij bij de Raad de vernietiging van deze beslissing van de verwerende partij van 17 mei 2018. Deze zaak is hangende en gekend onder het rolnummer 1718/RvVb/0762/A.

6.

Intussen dient de tussenkomende partij op 22 december 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hamme een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “slopen van gebouwen” op een perceel gelegen te 9220 Hamme, Hooirt 222. Dit is de aanvraag die heeft geleid tot de thans bestreden beslissing.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Dendermonde’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 november 1978 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 17 mei 2018.

Tijdens het beperkt openbaar onderzoek dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 27 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag betreft het slopen van gebouwen.

[...]

De vergunningverlenende overheid doet geen uitspraak over de burgerrechtelijke aspecten van dit aanslepend burengeschil, maar er kan wel vastgesteld worden dat er tegenstrijdige informatie wordt aangeleverd, waardoor er inderdaad minstens onduidelijkheid ontstaat over de werkelijke toestand van de te slopen gebouwen en bijgevolg ook de toestand van de het terrein en de aanpalende gebouwen na sloop. Voorliggende aanvraag verstrekt geen duidelijkheid over de afwerking van dit aanpalend bijgebouw. Er is minstens onduidelijkheid over de afwerking van de gebouwen op het buurperceel, waardoor de aanvraag niet ten gronde kan beoordeeld worden.

De voorgestelde werken brengen het belang van het aanpalende perceel in het gedrang.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 11 mei 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 juli 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 juli 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 augustus 2018 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

De percelen van de aanvraag zijn gelegen binnen de gemeente Hamme, in de tuinzone van een woning op de hoek van Hooirt met Ronkaardhof, beide voldoende uitgeruste gemeentewegen. Voor deze percelen werd recent een verkavelingsaanvraag goedgekeurd voor het verkavelen van de tuinzone langs Ronkaardhof. In functie van het bouwrijp maken van de verkaveling dienen de bestaande achterbouwen bij de woning aan Hooirt te worden gesloopt. Voorliggende aanvraag voorziet in de sloop van deze achterbouwen. De te stopen gebouwen zijn opgericht tegen de rechter zijperceelsgrens. Het betreft een achterbouw van gedeeltelijk twee bouwlagen met plat dak en gedeeltelijk één bouwlaag met plat dak. Na de werken zal het vrijgekomen gedeelte van de achtergevel van de woning afgewerkt worden in witte crepie. Op de zijperceelsgrens zal een muur worden opgericht in gevelsteen, met een hoogte van 2m.

Tijdens het openbaar onderzoek werd over de aanvraag één bezwaarschrift ingediend, waarin wordt gesteld, dat de aanvraag onvolledig en onontvankelijk is. De medewerking van een architect is volgens bezwaarindiener vereist, aangezien de afbraak betrekking heeft op een niet-vrijstaand gebouw en aangezien er een gemene steunmuur wordt gesloopt.

Het dossier werd opgesteld met de medewerking van een architect. Het visum van de architect maakt deel uit van het dossier.

De plannen geven volgens het bezwaar, de bestaande toestand niet correct weer en stellen ook de toekomstige toestand foutief voor. De aanvraag is volgens het bezwaar duidelijk onontvankelijk omwille van het ontbreken van essentiële informatie.

Het door bezwaarindiener aangeleverde fotomateriaal geeft aan dat de toestand die weergegeven is op de ingediende plannen mogelijks niet overeenstemt met de bestaande toestand van de te slopen constructies en de impact daarvan op de afwerking van het aanpalende woningbijgebouw.

De vergunningverlenende overheid doet geen uitspraak over de burgerrechtelijke aspecten van dit aanslepend burengeschil, maar er kan wel worden vastgesteld dat er tegenstrijdige informatie wordt aangeleverd, waardoor er inderdaad onduidelijkheid kan ontstaan over de werkelijke toestand van de te slopen gebouwen en bijgevolg ook de toestand van de het terrein en de aanpalende gebouwen na sloop.

De deputatie weigerde eerder al op 23 maart 2017 een stedenbouwkundige aanvraag tot sloop van de betreffende gebouwen, om de reden dat er geen duidelijkheid werd gegeven omtrent de beoogde toestand na de stoop en de afwerking der gevels.

De aanvrager levert op zijn beurt eveneens bijkomende informatie aan. In tegenstelling tot de vorige, in beroep geweigerde, aanvraag doet deze aanvraag wel uitspraak over de afwerking van de vrijgekomen gevels van de woning Hooirt 222. De plannen duiden eveneens aan dat er een nieuwe tuinmuur zal worden opgericht. Voorliggende aanvraag verschaft bijgevolg wel duidelijkheid over de toestand van het terrein en de aanpalende bebouwing na de beoogde sloop.

Appellanten stellen in hun beroepschrift, dat de plannen gevoegd bij de aanvraag correct zijn en geen onduidelijkheden, noch tegenstrijdigheden omvatten. De dakoversteek van bezwaarindieners steekt over een lengte van 80 centimeter uit over de te slopen achterbouw. Deze dakoversteek draagt daarbij over de muur, die over de ganse lengte in een rechte lijn doorloopt. Deze situatie wordt correct weergegeven op het inplantingsplan en op het detailplan dat bij de aanvraag is gevoegd. Op het detailplan is de dakoversteek niet meer te zien aangezien het om een plan van het gelijkvloers gaat, terwijl het inplantingsplan een weergave in bovenaanzicht is met weergave van het dak.

Zoals gevraagd in het eerdere weigeringsbesluit van de deputatie, duidt de voorliggende aanvraag wel degelijk aan met weckmateriaal het vrijgekomen gedeelte van de achtergevel van de woning zal worden afgewerkt (witte crépi). Het plan bevat geen aanduiding van de afwerking van de zijgevel van het bijgebouw, omdat deze afwerking ongewijzigd blijft.

De plannen bij de aanvraag worden bevestigd door het grondplan opgenomen in het proces-verbaal van opmeting, dat appellanten bijkomend lieten opmaken door een beëdigd landmeter en aan hun beroepschrift ter verduidelijking van de aanvraag toevoegen.

Zowel een architect als een beëdigd landmeter komen onafhankelijk van elkaar tot dezelfde weergave. Het is dan ook duidelijk dat de plannen bij de aanvraag een correcte weergave van de situatie zijn en dat er hoegenaamd geen sprake is van een 'mogelijke gedeeltelijke overlapping van de zijgevel van de te slopen gebouwen met een bijgebouw op het aanpalend perceel' of van het feit dat 'de ingediende plannen mogelijke niet overeenstemmen met de bestaande toestand', zoals wordt gesteld in het bestreden besluit.

Naar aanleiding van de bezwaren van de, buren stellen appellanten voor om de muur ter hoogte van de dakoversteek over een lengte van 80 centimeter te behouden op een hoogte van 3m20. Op deze manier moet er geen enkele aanpassing worden aangebracht aan het bijgebouw van de buren, ook niet aan de afwatering. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in het proces-verbaal van opmeting dat aan het beroepschrift wordt gevoegd.

Het overige gedeelte van de tuinmuur wordt teruggebracht naar een hoogte van 2m. Het weze volgens appellanten opgemerkt dat het bestreden besluit bevestigt dat een tuinafsluiting met een hoogte van 2m geen onredelijke inkijk tot gevolg heeft en dat dergelijke hoogtes gebruikelijk zijn voor de afsluiting van tuinzones in het woongebied.

Aangezien er - behoudens het slopen van het bovendeel - geen wijzigingen worden aangebracht aan de tuinmuur of de zijgevel, moet er geen nieuwe afwerking worden voorzien in de aanvraag. Van een gat in de zijgevel van de burens zoals door bezwaarindieners gesteld, is geen sprake.

De beoordeling of de te slopen muur al of niet gemeen is, behoort niet tot de bevoegdheid van het college. Een tuinafstuiting met een hoogte van 2m heeft geen onredelijke inkijk tot gevolg. Dergelijke hoogtes zijn gebruikelijk voor de afsluiting van tuinzones in het woongebied.

Overeenkomstig artikel 4.2.19, § 1 VCRO kan de vergunningverlenende overheid voorwaarden verbinden aan een vergunning. De deputatie kan de realisatie van het beoogde sloping van gebouwen verlenen mits het opleggen van volgende voorwaarde:

"de sloop moet worden uitgevoerd conform de weergave op het bij het beroepschrift ter verduidelijking gevoegde proces-verbaal van opmeting d.d. 5 mei 2018."

Overeenkomstig artikel 4.2.22 VCRO wordt een vergunning verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. In zoverre er een discussie zou bestaan over het al dan niet gemeenschappelijk karakter van de scheidingsmuur, behoort deze discussie enkel tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken.

Uit wat voorafgaat, dient geconcludeerd te worden, dat voorliggende aanvraag tot sloop van gebouwen vatbaar is voor vergunning, volgens het ingediende plan, onder voorbehoud van de burgerlijke rechten en mits het opleggen van de volgende voorwaarde:

"de sloop moet worden uitgevoerd conform de weergave op het bij het beroepschrift ter verduidelijking gevoegde proces-verbaal van opmeting d.d. 5 mei 2018."

2.6 Conclusie

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

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien 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.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, 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 zet de hoogdringendheid als volgt uiteen:

“ ...

1. *Het gaat om handelingen die op een beperkte tijd uitgevoerd kunnen worden*

Het voorwerp van de bestreden beslissing beoogt de sloop van bijgebouwen op het perceel van de aanvrager en de sloop en herbouw van een gemene muur.

De sloop van de bijgebouwen betreft een handeling die op enkele uren, hoogstens enkele dagen kan worden uitgevoerd.

Waar de normale doorlooptijd van een procedure tot nietigverklaring 1,5 jaar tot 2 jaar duurt, staat het dan ook vast dat de behandeling van de nietigverklaring te laat zal komen.

De beperkte omvang en het voorwerp van de bestreden beslissing dat de loutere sloop van constructies beoogt, tonen dan ook de hoogdringendheid aan.

2. *Het uitvoeren van de vergunning heeft nadelige gevolgen voor verzoekende partij*

Het voorwerp van de bestreden beslissing beoogt de sloop van bijgebouwen op het perceel van de aanvrager en de sloop en herbouw van een gemene muur.

Een deel van de te slopen gemeenschappelijke muur wordt bovendien gebruikt als zij-, voor- en achtergevel voor een bestaand bijgebouw van verzoekende partij.

Door de vergunde sloop zal een deel van de zij-, voor- en achtergevel worden verwijderd, waardoor er een gat in het bijgebouw van verzoekende partij zal komen te zitten.

...

Dat het te slopen bijgebouw gebruik maakt van dezelfde muur als het woningbijgebouw van verzoekende partij, blijkt ook uit de foto's van de aanvrager zoals opgenomen in het beroepsschrift van de vergunninghouder (zie p. 7 beroepsschrift vergunninghouder):

...

Het staat dan ook vast dat er bij verwijdering van de te slopen garage een gat in de voor- en zijgevel zal worden veroorzaakt.

De impact van de werken wordt des te zichtbaarder bij een zicht aan de achterzijde van het woningbijgebouw van verzoekende partij.

Hieruit blijkt duidelijk dat bij verwijdering van de bijgebouwen en gemene muur wat de aanvraag beoogt, de zijgevel van het woningbijgebouw volledig zal worden verwijderd.

Tevens is het duidelijk dat de dakconstructie van het woningbijgebouw van verzoekende partij steunt op de gemene zijmuur.

...

De stabiliteit van het aanpalende woningbijgebouw van verzoekende partij komt dan ook ernstig in het gedrang.

Meteen toont bovenstaande foto ook duidelijk aan dat het behoud van een deel van de gemene muur met een breedte van 80 cm en hoogte van 3,20m wat de door verwerende partij opgelegde voorwaarde beoogt, ontoereikend is om schade bij verzoekende partij te vermijden.

Immers biedt dit geen oplossing voor het deel tussen de nok van het dak en de 3,2m die behouden dient te blijven. Evenmin impliceert dit een oplossing voor de stabiliteit van het dak, nu de nok langsheen de linkerzijde geen steun meer zal hebben.

Het staat dan ook vast dat bij uitvoering van de bestreden beslissing schade aan het woningbijgebouw van verzoekende partij zal worden aangebracht.

Daarnaast zal de verlaging van de gemene muur van 3,2m naar 2m ter hoogte van de tuin en het terras van de verzoekende partij, het uitzicht van de tuin van verzoekende partij wijzigen en zal inzage vanuit de woning van de aanvrager in de tuin van de verzoekende partij mogelijk zijn. Deze nadelen die verzoekende partij beoogt te vermijden zullen ogenblikkelijk plaatsvinden.

3. *De aanvrager heeft in het verleden reeds meerdere vergunningen aangevraagd, die werden geweigerd. Nu hij toch de vergunning gekregen heeft, zal hij deze uitvoeren.*

Het aangevraagde kadert in het bouwrijp maken van percelen ter realisatie van een verkavelingsvergunning.

Uit de hogervermelde historiek blijkt dat de aanvrager in 2011 een verkavelingsvergunning verkregen heeft, doch deze niet tijdig heeft gerealiseerd, waardoor deze vervallen is.

Een gewijzigd verkavelingsontwerp wordt beoogd, waartoe de bijgebouwen die het voorwerp van de aanvraag zijn, gesloopt dienen te worden.

Hiertoe werd reeds in 2016 een eerste vergunning tot het slopen van de constructies aangevraagd, die in graad van beroep dd. 23 maart 2017 door verwerende partij werd geweigerd.

Vervolgens werd door de aanvragers een aanvraag tot verkavelingsvergunning ingediend, waar de sloop van de betreffende constructies, die thans het voorwerp van de bestreden beslissing vormen expliciet op de plannen vermeld stond. Derhalve werd de sloop via de verkavelingsvergunning beoogt.

Zoals toegelicht bij de hogervermelde historiek, werd de sloop evenwel uit de vergunning gesloten, nu hiertoe plannen ontbraken. Zoals reeds aangehaald werd deze verkavelingsvergunning door verzoekende partij tevens bij Uw Raad bestreden (gekend onder het rolnummer 1718-RvVb-0762-A).

Ook de gemeente Hamme had na bezwaar van verzoekende partij zulks reeds in de beslissing in eerste aanleg opgemerkt, waardoor de aanvrager nog voor het verkrijgen van de verkavelingsvergunning in graad van beroep een afzonderlijke aanvraag had ingediend die tot de bestreden beslissing leidde.

Dat de aanvrager reeds sinds 2016 poogt een verkaveling te reanimeren en hiertoe de betreffende constructies poogt te slopen, toont evenzeer aan dat, nu de vergunning voorhanden is, hij niet zal wachten met de aanvang van de werken totdat de nietigverklaring zal worden behandeld.

Ook hieruit blijkt dat men niet zal wachten met de realisatie en er derhalve sprake is van hoogdringendheid.

4. Onzekerheid over herstelbaarheid

Eenmaal de constructies worden gesloopt, zal de schade zich voordoen.

Bovendien is het als buurtbewoner, belanghebbende uiterst moeilijk, tot quasi onmogelijk om het herstel in de vorige toestand te benaarstigen. Zulks te meer eens de constructie worden gesloopt, deze hoe dan ook niet meer worden teruggeplaatst, maar herbouw noodzakelijk is met ondervrijdelijke aantasting van de constructie van verzoekende partij. Bovendien gaat zulks gepaard met enorme procedurele inspanningen, die echter ingevolge schorsing, vermeden kunnen worden.

...

2.

De verwerende partij beperkt zich tot de vaststelling:

“ ...

De vordering tot schorsing is onontvankelijk, minstens ongegrond.

De vordering tot schorsing dient te worden verworpen.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

1.

Zoals hoger aangehaald is de achterbouw van verzoekende partij tot tussenkomst intussen volledig gesloopt en de tuinmuur tot op de hoogte van de bestaande deksteen, conform het akkoord. De vergunde sloopwerken zijn met andere woorden zo goed als volledig uitgevoerd, met uitzondering van het verlagen van de tuinmuur.

Uw Raad oordeelt in een dergelijk geval als volgt (eigen markering):

“In de gegeven omstandigheden, waarbij de vergunde verbouwing in ruwbouw is gerealiseerd, kan de schorsing van de tenuitvoerlegging geen nuttig effect meer hebben voor de verzoekende partij. Er valt immers niet in te zien hoe de schorsing van de bestreden vergunning de nadelen die volgens de verzoekende partij uit de bestreden beslissing zouden volgen, nog zou kunnen verhinderen of ongedaan maken.”

Verzoekende partij tot tussenkomst is bovendien uitdrukkelijk bereid het akkoord, zoals opgenomen in het arrest d.d. 3 oktober 2018, te handhaven tot op het moment van uitspraak in de vernietigingsprocedure. In deze omstandigheden is de schorsing van de

tenuitvoerlegging doelloos en toont verzoekende partij de vereiste hoogdringendheid niet aan.

2.

Ten overvloede herneemt verzoekende partij tot tussenkomst de argumentatie dat verzoekende partij niet aantoont dat hij nadelige gevolgen ondervindt van de bestreden beslissing, wat vereist is om de schorsing ervan te verantwoorden.

Verzoekende partij haalt in globo drie elementen aan als nadelige gevolgen uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing:

- er zou een gat komen te zitten in de zij-, voor- en achtergevel van het bijgebouw van verzoekende partij en de stabiliteit van de dakconstructie zou in het gedrang komen door het doorzagen van de nokbalk van het bijgebouw, het weghalen van de steun en het verwijderen van de dakpannen (punt 5.1);*
- de verlaging van de 'gemene' muur zou inkijk veroorzaken in de tuin en op het terras van verzoekende partij vanuit de woning van de aanvragers en vanuit de toekomstig te ontwikkelen loten 1 en 2 van de verkavelingsvergunning (punt 5.2);*
- de uitvoering moet gebeuren aan de hand van plannen opgesteld door een onbevoegd persoon (punt 5.3).*

5.1. Bestreden beslissing heeft geen enkele impact op het bijgebouw van verzoekende partij

3.

Zoals aangetoond bij de bespreking van het belang (cf. supra, punt 4.1, onderdeel b) heeft de bestreden beslissing geen enkele impact op het bijgebouw van verzoekende partij. De bestreden beslissing heeft op dit punt geen enkel nadelig gevolg voor verzoekende partij.

5.2. Geen overdreven inkijk mogelijk

4.

Zoals aangetoond bij de bespreking van het belang (cf. supra, punt 4.2) zorgt de bestreden beslissing niet voor overdreven inkijk in de tuin van verzoekende partij, minstens wordt dit door verzoekende partij niet voldoende geconcretiseerd aan de hand van overtuigingsstukken. De aard en de zwaarwichtigheid van de vermeende inkijk is manifest onvoldoende om een schorsing te verantwoorden.

5.

De vermeende inkijk wordt bovendien pas gerealiseerd bij de bouw van de eengezinswoningen op de loten 1 en 2, waartoe nog de noodzakelijke omgevingsvergunningen moeten aangevraagd worden.

Uw Raad aanvaardt dat er in dergelijk geval geen causaal verband is tussen de bestreden beslissing en de ingeroepen nadelen (eigen markering):

“De Raad besluit dat de bestreden beslissing, die enkel voorziet in de wijziging van een aantal inrichtingsvoorschriften, geen vergunning inhoudt voor de oprichting van een bijgebouw dat voldoet aan de verkavelingsvoorschriften.

Hieruit volgt dat de verzoekende partijen geen causaal verband aantonen tussen de bestreden beslissing en de ingeroepen nadelige gevolgen aangezien er nog geen stedenbouwkundige vergunning voor de oprichting van het bijgebouw bestaat.”

In casu doet zich een gelijkaardige situatie voor. De (vermeende) nadelige gevolgen staan op dit punt dan ook volledig los van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zodat zij geen schorsing kunnen verantwoorden. Reden dan ook dat verzoekende partij tot geen procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, laat staan schorsing heeft opgestart tegen de aangevraagde en verkregen verkavelingsvergunning.

5.3. Uitvoering op basis van plannen opgemaakt door architect, die controle en toezicht zal uitoefenen – ingeroepen nadeel vloeit voort uit hypothese van onzorgvuldige uitvoering

6.

Verzoekende partij erkent dat de plannen bij de aanvraag zijn opgemaakt door een architect. Naast deze plannen bestaat een proces-verbaal van een beëdigd landmeter, dat de plannen van de architect bevestigt. Bijkomend duidt dit proces-verbaal aan welk beperkt gedeelte van de scheidingsmuur op de bestaande hoogte behouden blijft om tegemoet te komen aan het bezwaar van verzoekende partij.

Het proces-verbaal wijzigt op geen enkele manier de plannen van de architect an sich, maar behoudt enkel de bestaande hoogte van de scheidingsmuur over een lengte van 80 centimeter. Dit doet op geen enkele manier afbreuk aan het feit dat de werken zullen worden uitgevoerd op basis van de plannen van de architect.

7.

Deze architect zal controle en toezicht uitoefenen tijdens de uitvoering van de werken, zodat een uitvoering volgens de regels van de kunst en met naleving van de opgelegde voorwaarde gegarandeerd is. Uw Raad is in dit verband van oordeel dat hypothesen over de uitvoering van de werken geen schorsing kunnen rechtvaardigen (eigen markering):

“De verzoekende partijen beperken zich tot een loutere veronderstelling dat hun perceel onherstelbaar beschadigd zal raken zonder concreet bewijs hiervan voor te leggen of de motivering van de verwerende partij in haar beslissing te ontkrachten dat haar grond in haar oorspronkelijke staat zal hersteld worden.

De door verzoekende partijen aangevoerde nadelige gevolgen lijken dan ook niet zozeer voort te vloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich maar wel uit de vrees van verzoekende partijen of de werken wel volgens de regels van de kunst en met de nodige voorzorg zullen worden uitgevoerd. (...)”

De nadelige gevolgen die verzoekende partij inroep zijn gebaseerd op de hypothese dat de uitvoering van de werken onzorgvuldig en niet volgens de regels van de kunst zal gebeuren en vloeien niet voort uit de normale uitvoering van de bestreden beslissing. De feiten, met name de effectieve uitvoering van de sloopwerkzaamheden, hebben ondertussen aangetoond dat de werken op een correcte manier zijn uitgevoerd.

...”

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 tussenkommende partij verwijst naar het arrest van de Raad van 3 oktober 2018 (nummer RvVb/UDN/1819/0143) waarin het volgende werd vastgesteld:

“... ”

Op de zitting van 1 oktober 2018 wordt tussen partijen een akkoord bereikt en wordt het volgende geacteerd in het proces-verbaal van de zitting:

“Tussenkommende partij verklaart zich akkoord om de afbraak momenteel te beperken tot [aan] de bestaande deksteen en dit over de ganse lengte (zie foto bijlage 1; te voegen bij het proces-verbaal). Verzoekende partij verklaart zich akkoord. Deze regeling geldt tot aan de uitspraak van [in] de reguliere schorsingsprocedure. Deze regeling heeft geen invloed op de uitvoering van de verkavelingsvergunning.”

... ”

De tussenkommende partij geeft aan dat de achterbouw intussen volledig is gesloopt en de tuinmuur tot op de hoogte van de bestaande deksteen, conform het voormelde akkoord. Bovendien verklaart zij zich uitdrukkelijk bereid het voormelde akkoord verder te handhaven tot op het moment van uitspraak in de vernietigingsprocedure.

3.

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 29 januari 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER