

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0190 van 20 augustus 2013
in de zaak 1112/0730/SA/3/0654

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sylvie KEMPINAIRE
kantoor houdende te 9051 Sint-Denijs-Westrem, Putkapelstraat 105
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Karolien BEKÉ
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 21 juni 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 16 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 16 januari 2012 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een vergunning verleend voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 oktober 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Sylvie KEMPINAIRE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Karolien BEKÉ die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De bvba ████████ verzoekt met een aangetekende brief van 18 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 juli 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 26 oktober 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor de wijziging van een verkavelingsvergunning.

De aanvraag beoogt een wijziging van de woonfunctie van de verkaveling zodat als nevenfunctie een niet hinderlijke activiteit kan worden uitgeoefend op de gelijkvloerse verdieping. Daarnaast heeft de wijziging tot doel om de voorziene bouwzone uit te breiden en dit zowel in de breedte, de diepte als in de hoogte.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan 'Gentse en Kanaalzone', gelegen in

woonuitbreidingsgebied. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het perceel maakt als lot 2 deel uit van een behoorlijk vergunde verkaveling (nummer V/3194) van 3 november 1976. De verkaveling werd een eerste maal gewijzigd bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 6 september 1977. In hun eerste middel stellen de verzoekende partijen dat de verkavelingsvergunning inmiddels zou zijn vervallen.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 3 november 2011 tot en met 2 december 2011, wordt één bezwaarschrift ingediend door de huidige verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 december 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent op 16 januari 2012 een vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Evaluatie van de ingediende bezwaren :

Het bezwaar betreffende het verschil in uniformiteit in deze beperkte verkaveling is vanuit redelijkheids- en esthetisch oogpunt niet aangewezen is niet gegrond. Conform art. 4.6.7. §1. van de Vlaamse Codex voor ruimtelijke ordening kan elke eigenaar in een niet-vervallen verkavelingsvergunning begrepen kavel een wijziging van de verkavelingsvergunning aanvragen voor het deel dat hij in eigendom heeft.

...

Het bezwaar betreffende de industriële architectuur die in schril contrast met de landelijke omgeving zou zijn is niet gegrond. Uit voorliggende aanvraag kan niet opgemaakt worden dat het geplande gebouw een industriële architectuur zal hebben. Er werd enkel, ter informatie, aan de motivatienota een fotoreportage gevoegd van de studiemauquette van de geplande woning. Hieruit blijkt dat de geplande woning een strakke hedendaagse vormgeving heeft. Deze geplande woning is gelijkaardig aan de vormgeving van andere woningen in deze omgeving (...). De woning van klagers kent ook geen landelijke architectuur maar kent ook een moderne architectuur zodat de geplande woning hierbij aansluit. Ook naar materiaalkeuze dient de geplande woning, volgens de voorgestelde verkavelingsvoorschriften, hoofdzakelijk in baksteenmetselwerk te worden opgericht. Deze voorgestelde materiaalkeuze sluit bijgevolg aan bij de materiaalkeuze van de woningen in de omgeving en is algemeen gangbaar in een woonomgeving.

Het bezwaar betreffende het volume van het gebouw is niet gegrond. De geplande oppervlakte staat in verhouding met de perceelsgrootte (1938 m²) en de woning blijft beperkt tot een gelijkvloerse en eerste verdieping zoals algemeen gangbaar in deze omgeving.

Het bezwaar dat de inplanting niet in evenwicht is met de omgeving (hoger, dieper en breder bouwen dan is toegestaan in de oorspronkelijke voorwaarden) is niet gegrond. Voorliggende aanvraag houdt een wijziging van de bouwvrije zijstroken tot respectievelijk 3 meter en 4 meter in. Dergelijke bouwvrije zijstroken zijn algemeen gangbaar in de gemeente en zijn stedenbouwkundige verantwoord. Daarnaast wordt een beperkte

aanpassing van de kroonlijsthoogte gevraagd maar wordt door het vastleggen van de dakvorm de bouwhoogte beperkt en wordt de totale hoogte van het gebouw lager dan in de bestaande verkavelingsvoorschriften toegelaten is. Er wordt eveneens een beperkte uitbreiding van de bouwdiepte op het gelijkvloers gepland. Gezien de perceelsdiepte is een dergelijke bouwdiepte op het gelijkvloers verantwoord.

Het bezwaar betreffende de uitbreiding van de oppervlakte van het bijgebouw, het wijzigen van de toegestane bestemming van het bijgebouw en de mogelijke geluidsoverlast van een poolhouse zijn niet gegrond. De geplande oppervlakte van 40m² voor bijgebouwen is algemeen gangbaar en is in de meeste gevallen niet vergunningsplichtig. Ten onrechte wordt gesteld dat er een bestemmingswijziging wordt voorgesteld van het bijgebouw. In het voorstel van de verkavelingsvoorschriften wordt enkel een bijgebouw voorzien gekoppeld aan de woonfunctie. Het bezwaar tegen de mogelijke geluidsoverlast van een poolhouse is niet gegrond. Het betreft geen stedenbouwkundig argument. Daarnaast behoort een poolhouse tot de normale tuinaccommodatie van een woning.

Het bezwaar betreffende mogelijke wateroverlast door de aan te leggen verhardingen, onduidelijkheid over de oppervlakte die zal verhard worden is niet gegrond. De stedenbouwkundige voorschriften zijn voldoende duidelijk met betrekking tot de maximaal toegestane verhardingen. Wat de mogelijke wateroverlast betreft zal de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning getoetst worden aan het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het bezwaar dat de eigenaar nagenoeg alle voorschriften wenst te wijzigen is niet gegrond. De geplande wijzigingen zijn algemeen gangbaar en stedenbouwkundig verantwoord en hebben tot doel de verouderde stedenbouwkundige voorschriften te actualiseren en af te stemmen op het bouwprogramma van de bouwheer.

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving, de aanvraag en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Voorliggende aanvraag betreft het wijzigen van de goedgekeurde verkaveling V3194. De voorgestelde wijzigingen zijn in overeenstemming met de planologische voorschriften en geven geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren. Om aan de bezorgdheid van de aanpalende eigenaar tegemoet te komen is het wenselijk een bijzondere voorwaarde op te leggen tot het beperken van de geplande nevenactiviteit tot het hoofdgebouw.

Algemene conclusie :

...

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn omgeving.

Het College van Burgemeester en Schepenen is van oordeel dat voor wat betreft de redenen vervat in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, het verlenen van de vergunning verantwoord is en neemt de beoordeling zoals geformuleerd in het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar tot de hare.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 16/01/2012 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager.

De stedenbouwkundige voorschriften dienen als volgt te worden aangevuld:

<i>H Tuinzone</i>	<i>H Tuinzone</i>
<i>In de tuinzone is elke bedrijfsactiviteit en elke vorm van opslagactiviteiten ten strengste verboden.</i>	<i>Behouden van een kwalitatieve woonomgeving.</i>

”
...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 13 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 april 2012 om dit beroep in te willigen en de vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“
...

2.7.2 De juridische aspecten

Op grond van de codex moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Dit voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het wijzigen van bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping, het invoegen van een beperkte niet-hinderlijke activiteit, het materiaalgebruik, een volledig platte bedaking, bijgebouw van 40 m², een zwembad of zwembijver en terreinaanlegwerken.

De voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

Een tweede deel van de verkavelingswijziging bestaat enerzijds uit het optrekken van de beschikbare zone door het vergroten van de bouwdiepte tot 23 m op het gelijkvloers en het verkleinen van de zijdelingse bouwvrije strook tot respectievelijk 3 m en 4 m ten opzichte van de linkse en rechtse perceelsgrens en anderzijds het verhogen van de toelaatbare kroonlijsthoogte tot 6,85 m ten opzichte van de gelijkvloerse vloerplas die maximaal 0,25 m gelegen is boven het aspeil van de wegenis.

Zoals hierboven reeds vermeld dient bij de beoordeling van een verkavelingswijziging nagegaan te worden of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening. Een wijziging waarbij zowel de kroonlijsthoogte als de bouwvrije strook ten opzichte van de links (westelijk gelegen) aanpalende kavel binnen dezelfde verkaveling negatief wordt beïnvloed

kan bezwaarlijk als een verbetering beschouwd worden. Als een verbetering zou kunnen worden beschouwd een wijziging waarbij de bouwvrije strook toeneemt als de kroonlijsthoogte wordt verhoogd.

Volgens de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften is de verhoging van de kroonlijsthoogte noodzakelijk door het steeds dikker wordend vloerpakket ten gevolge van de technieken en gaat dit anders ten koste van de nuttige ruimte.

Evenwel blijkt uit de plannen (studiemaquette en verklarende nota) dat de verhoging van de kroonlijsthoogte in hoofdzaak wordt ingegeven door het vergroten van de nuttige ruimte ten behoeve van de beoogde gelijkvloerse activiteit die afwijkt van een algemeen gangbare verdiepingshoogte. Om tot één architecturaal geheel te komen (met gelijke verdiepingshoogte) wordt de vloerpas van het woongedeelte verhoogd, evenwel in strijd met de verkavelingsvoorschriften die het vloerpeil vastleggen op maximaal 25 cm boven het aspeil van de wegenis, welke gelet op het vlakke omgevingsprofiel aanvaardbaar is. Bijgevolg dient besloten dat de gevraagde verkavelingswijziging niet overeenstemt met het beoogde ontwerp. Tevens worden vragen gesteld bij de noodzaak tot reliëfwijziging, zijnde een ophoging met maximaal 1 m en waaraan geen oppervlakte begrenzing wordt gekoppeld, die niet verder wordt gemotiveerd.

Bijgevolg dient besloten dat voorliggende verkavelingswijziging onvoldoende is afgestemd op de bestaande bebouwing en niet overeenkomt met de beoogde studiemaquette en niet voor vergunning in aanmerking komt.

2.8 Conclusie

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning dient te worden geweigerd.

...

Na de hoorzitting van 3 april 2012 beslist de verwerende partij op 16 mei 2012 om het beroep in te willigen en de vergunning voor het wijzigen van een verkavelingsvergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.2 Beschrijving historiek en aanvraag

...

Onderhavig voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het mogelijk te maken om de bestaande bouwzone uit te breiden langs de achterzijde en ten overstaan van de zijdelingse perceelsgrenzen. De nieuwe bouwzone wordt uitgebreid tot 23 m diepte en tot 3 m en 4 m ten opzichte van respectievelijk de linkse en rechtse perceelsgrens. De bouwdiepte op de verdieping blijft behouden tot 15 m. Bijkomend wordt een wijziging gevraagd van de functie van de bebouwing waarbij als nevenbestemming het uitoefenen van een niet hinderlijke activiteit wordt bijgevoegd en enkel wordt toegelaten op het gelijkvloers.

Verder wordt een wijziging gevraagd betreffende kroonlijsthoogte, materiaalgebruik, een volledige platte bedaking, oppervlakte garages, oppervlakte zwembad of zwembijver en terreinaanlegwerken.

...

2.7 Beoordeling

2.7.1 De watertoets

De aanvraag dient getoetst te worden aan het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, de zogenaamde watertoets. Voorliggende terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er door de voorgestelde verkavelingswijziging, die een beperkte uitbreiding van het bebouwde oppervlakte voorziet, geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag. De aanvraag doorstaat de watertoets bijgevolg goed.

2.7.2 De juridische aspecten

Op grond van de codex moet elke verkavelingsvergunning of wijziging van een verkavelingsvergunning in overeenstemming zijn met de onderliggende geldende plannen van aanleg, in dit geval zijnde het gewestplan als meest recente en gedetailleerde plan.

Dit voorstel tot verkavelingswijziging beoogt het wijzigen van bouwdiepte op gelijkvloers en verdieping, het invoegen van een beperkte niet-hinderlijke activiteit, het materiaalgebruik, een volledig platte bedaking, bijgebouw van 40 m², een zwembad of zwembijver en terreinaanlegwerken.

De voorgestelde verkavelingswijziging is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan, zoals hoger omschreven.

De aanvrager heeft op voldoende wijze aangetoond dat de geldende verkaveling niet vervallen is.

2.7.3 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd.

Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend. Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. van de codex.

Een verkavelingswijziging dient enerzijds gezien te worden in het licht van de algemene opvatting en karakteristieken van de verkaveling zelf en dient anderzijds ook in de onmiddellijke omgeving gesitueerd te worden. In deze optiek dient nagegaan te worden of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening, waarvan zo mogelijk kan aangetoond worden dat deze niet meer deugdelijk is.

In eerste instantie wordt opgemerkt dat rekening houdende met de tijdsgeest van de goedgekeurde verkaveling de bestaande verkavelingsvoorschriften verouderd of onduidelijk zijn en vaak niet meer aangepast aan de hedendaagse woonbehoeften zoals bijvoorbeeld de plaatsing van een openluchtwembad of een grotere bezetting, zijnde zaken die algemeen aanvaardbaar zijn binnen een residentiële omgeving en onder bepaalde voorwaarden zelfs vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning.

Een eerste gevraagde wijziging bestaat uit het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het gebouw waarbij een niet hinderlijke activiteit op het gelijkvloers als nevenbestemming wordt toegevoegd.

Dergelijke nevenbestemming kan gelet op de specifieke ligging van het eigendom aanvaard worden. Het eigendom is immers gelegen aanleunend tegen de kern van de gemeente Evergem en langs de voldoende uitgeruste lokale verbindingsweg Vierlinden, met een nuttige breedte van 5 m. De verkavelingsvoorschriften zijn dermate beperkend opgesteld (limitatieve lijst met opslagruimte, inpandige stalplaats voor voertuigen, bureel en bijhorend sanitair) dat verkeersaantrekkende activiteiten zoals toon- en / of handelszaal verboden zijn. Een inpandige functie bij een zelfstandig aannemingsbedrijf is op deze plaats ruimtelijk inpasbaar. In de tuinzone dient elke vorm van bedrijfsactiviteit en opslagactiviteiten uitgesloten te worden aangezien dit niet kan aanvaard worden.

Een tweede deel van de verkavelingswijziging bestaat enerzijds uit het optrekken van de beschikbare zone door het vergroten van de bouwdiepte tot 23 m op het gelijkvloers en het verkleinen van de zijdelingse bouwvrije strook tot respectievelijk 3 m en 4 m ten opzichte van de linkse en rechtse perceelsgrens en anderzijds het verhogen van de toelaatbare kroonlijsthoogte tot 6,85 m ten opzichte van de gelijkvloerse vloerpas die maximaal 0,25 m gelegen is boven het aspeil van de wegenis.

Zoals hierboven reeds vermeld dient bij de beoordeling van een verkavelingswijziging nagegaan te worden of er sprake is van een verbetering van de door de verkaveling vastgelegde ordening. Een wijziging waarbij zowel de kroonlijsthoogte als de bouwvrije strook ten opzichte van de links (westelijk gelegen) aanpalende kavel binnen dezelfde verkaveling negatief wordt beïnvloed kan bezwaarlijk als een verbetering beschouwd worden. Als een verbetering zou kunnen worden beschouwd een wijziging waarbij de bouwvrije strook toeneemt als de kroonlijsthoogte wordt verhoogd.

Volgens de toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften is de verhoging van de kroonlijsthoogte noodzakelijk door het steeds dikker wordend vloerpakket

ten gevolge van de technieken en gaat dit anders ten koste van de nuttige ruimte. Dit standpunt wordt bijgetreden

De voorwaarden opgenomen in het bestreden besluit komen de goede plaatselijke aanleg ten goede en dienen dan ook overgenomen te worden.

2.8 Conclusie

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

Vergunning tot wijziging van de verkavelingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarden zoals opgenomen in het bestreden besluit.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende noch de tussenkomen partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Hoewel het ontbreken van excepties de Raad niet ontslaat van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken, is de Raad van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer vastgesteld dient te worden dat 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.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

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:

“ ...

Zoals uiteengezet, woont eerste verzoeker onmiddellijk naast het perceel, gelegen te [REDACTED], gekend ten kadaster onder [REDACTED], eigendom van de BVBA [REDACTED], met zetel te [REDACTED].

Bovendien zijn verzoekers de eigenaars van het perceel, dat deel uitmaakt van de verkaveling bestaande uit 2 loten en waarvan thans de wijziging van de verkavelingsvoorwaarden door de BVBA [REDACTED], hogergemeld, wordt gevraagd.

...

Indien de wijziging van de verkavelingsvoorschriften wordt goedgekeurd, wordt deze bestemming uitgebreid met een zone voor 'niet-hinderlijke activiteit' op het gelijkvloers.

Deze aangevraagde wijziging van de bestemming doet dan ook onbetwistbaar afbreuk aan het residentieel karakter van de verkaveling, waarin alleen de bestemming wonen is toegelaten.

...

Een tweede ernstig nadeel voor verzoekers is dat hun rechtszekerheid ernstig wordt geschaad.

Hier ontbreekt immers iedere rechtszekerheid zowel naar de aanvragers als naar de eigenaars van lot 1, in casu verzoekers, van dezelfde verkaveling.

Vervolgens leidt de wijziging van de verkavelingsvoorschriften tot een overbezetting van het perceel, eigendom van de BVBA [REDACTED]. Dit blijkt uit het uittreksel van het kadastraal plan.

...

Dit betekent niet meer of minder dan 50% vermeerdering van de mogelijke bebouwbare oppervlakte na de goedkeuring van de wijziging van de verkavelingsvoorschriften.

Deze feitelijke realiteit schaadt onbetwistbaar het residentieel karakter van de verkaveling.

Bovendien zal dit een rechtstreeks gevolg hebben op het zicht vanuit de woning van eerste verzoeker. De lichtinval van het zonnelicht dat de woning van eerste verzoeker ontvangt, zal hierdoor ook drastisch verminderen.

...

Tenslotte zijn de twee percelen watergevoelig, mede door het destijds dempen van een gracht. Dit blijkt onder meer uit de drassige ondergrond op lot 1 bij hevige regenval.

Indien vooraan aan de straatzijde parkeerplaatsen voorzien worden voor de verschillende bedrijfsvoertuigen op verharde ondergrond en achteraan een groot terras (80m²), dreigt er wateroverlast voor de omwonenden. Bovendien watert de aanliggende weg (Vierlinden) ook in de richting van deze percelen af.

Daarnaast wordt ook een wijziging van het reliëf aangevraagd, m.n. de mogelijkheid tot het verhogen van het terrein met 1m boven het aspeil van de wegenis over geheel het terrein.

Indien dergelijke voorwaarde wordt vergund en deze voorwaarde achteraf via een goedgekeurde bouwvergunning wordt ingevuld, dan staat het nu reeds vast dat de eigendom van verzoekers met wateroverlast zal te kampen hebben.

Volledigheidshalve merken verzoekers op dat de mogelijkheid tot industriële architectuur, in casu de strakke bouwstijl, van het voorziene gebouw ingevolge de

verkavelingswijziging schril in contrast staat met het architecturaal karakter van de omgeving.

...

Dit nadeel is moeilijk te herstellen.

Immers indien de bouwvergunning niet geschorst wordt en de woning inmiddels dus toch gebouwd, zullen verzoekers de voormelde nadelen onherroepelijk moeten aanvaarden.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen verliezen klaarblijkelijk echter uit het oog dat de bestreden beslissing geenszins de toelating geeft om bouwwerken uit te voeren.

De bestreden beslissing betreft een verkavelingswijziging. Dit wil zeggen dat enkel het reeds geldende juridische kader gewijzigd wordt.

Ten eerste kan niet anders dan geoordeeld worden dat deze bestreden beslissing reeds volledig ten uitvoer is gelegd, nu vanaf het moment dat de wachttermijn is verstreken, de nieuwe juridische regeling volledig van kracht is, en vanaf dat moment reeds een stedenbouwkundige vergunning in overeenstemming met de nieuwe verkaveling kan aangevraagd worden.

Een schorsing zou enig voorkomend nadeel niet kunnen voorkomen.

Bovendien is duidelijk dat in de praktijk, in de feiten, er niets wijzigt. Verzoekende partijen of hun eigendom kunnen dan ook geen fysiek nadeel ondervinden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (die reeds is voorgevallen).

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

*Vastgesteld moet evenwel worden dat alle door de verzoekende partijen ingeroepen hinderaspecten (als er dan al sprake zou zijn van enige hinder, quod certissime non), slechts kunnen ontstaan bij de tenuitvoerlegging van een nog te verlenen stedenbouwkundige vergunning en dus niet bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, wat trouwens door verzoekende partijen zelf wordt bevestigd in hun verzoekschrift (**pag. 13-14 – eigen vette druk**):*

...

Door verzoekende partijen wordt dus uitdrukkelijk bevestigd dat de door hun opgeworpen hinder (als er dan al sprake zou zijn van enige hinder), pas kan ontstaan bij de tenuitvoerlegging van een nog te verlenen stedenbouwkundige vergunning.

Maar er is meer, verzoekende partijen slagen er bovendien niet in de door hun aangevoerde hinder aannemelijk te maken.

Wat het vermeende verlies aan (zon)licht betreft, hebben verzoekende partijen nagelaten om aan te tonen in welke mate zij uitzicht en zonlicht zouden verliezen (bijvoorbeeld aan de hand van een licht of schaduwstudie, schetsen of metingen).

Verzoekende partijen voeren eveneens aan dat zij een ernstig risico op wateroverlast zullen lijden door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Zij laten evenwel na dit concreet aannemelijk te maken. Verzoekende partijen komen niet verder dan het louter meedelen van hun vrees. Zij laten na enig stuk naar voor te brengen. De door verzoekende partijen aangevoerde vrees is louter hypothetisch.

*Tenslotte kan ook het verdwijnen van het residentiële karakter van de verkaveling niet overtuigen. De bestreden beslissing (wijziging van een verkavelingsvergunning) laat enkel de bestemming toe maar vergunt geen concreet project, zodat de verzoekende partijen de concrete invloed van dit toekomstig project op hun woonomgeving nog niet kunnen aftoetsen (RvVb 19 juli 2011, nr. S/2011/0081). Bovendien is van een louter residentiële omgeving, zoals door verzoekende partijen wordt voorgehouden, geen sprake. In de onmiddellijke omgeving van het perceel zijn (of waren) **tal van kleine zelfstandige activiteiten** gevestigd, met name:*

(foto's)

...

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.

Wel dienen de verzoekende partijen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van hun persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §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 verschaffen. 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 verzoekende partijen in hun uitzetting met betrekking tot het moeilijk te herstellen ernstig nadeel (de aantasting van het architecturaal en residentieel karakter van de verkaveling en de buurt, de mogelijke overbezetting van het perceel, het laten prevaleren van de

belangen van de tussenkomenende partij op hun belangen...) in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseren. De mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing betreft evenwel een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partijen geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

3.

In zoverre de verzoekende partijen verder aanvoeren dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een verminderde (zon)lichtinval en tot wateroverlast wenst de Raad vooreerst op te merken dat vermelde nadelen in hoofde van de tweede en de derde verzoekende partij niet voldoende persoonlijk zijn en bijgevolg de nodige ernst ontberen om de schorsing van de bestreden beslissing op grond ervan te bevelen. De tweede en de derde verzoekende partij zijn immers niet woonachtig op het naastgelegen perceel.

In hoofde van de eerste verzoekende partij lijken deze nadelen daarentegen wel voldoende persoonlijk doch moet de Raad vaststellen dat werd nagelaten om de ernst ervan concreet en precies te duiden. De vier foto's die de verzoekende partijen neerleggen (een zicht op het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft en enkele zichten van het straatbeeld) laten alvast niet toe om de ernst ervan daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. Dit nog los van de vraag of de ingeroepen nadelen een rechtstreekse oorzaak vinden in de thans bestreden beslissing, zijnde de loutere wijziging van de verkavelingsvoorschriften, dan wel in de navolgende stedenbouwkundige vergunning.

Bij gebrek aan voldoende ernstige middelen dient het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter ervan niet onderzocht te worden.

4.

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.

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 tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0730/SA/1/0654.

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 augustus 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER