

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0409  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0872/SA

|                        |  |
|------------------------|--|
| Verzoekende partijen   | 1. de heer <b>Bernard DESCAMPS</b><br>2. mevrouw <b>Hilda CALLEWAERT</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaat Marleen RYELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Gistelse Steenweg 472 |
| Verwerende partij      | de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>   |
| Tussenkomenende partij | de bvba <b>HEXIA</b><br><br>vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Deborah SMETS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B  |

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 17 augustus 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik van 20 februari 2017 ontvankelijk, doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarde overeenkomstig het ingediend en verduidelijkend plan (conform de verordening toegankelijkheid) voor het wijzigen van een bestaande vergunning, aanpassen van het dakvolume van meergezinswoning op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Koestraat 59, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie D, nummer 0690W (lot 1).

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 oktober 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 9 november 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 december 2017.

Advocaat Marleen RYELANDT voert het woord voor de verzoekende partijen.  
Advocaat Deborah SMETS 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**

1.

Op 8 september 2014 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik (omwille van het van de verkavelingsvoorschriften afwijkend aantal bouwlagen) een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden op het perceel. Het daarop volgend beroep wordt (volgens het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) op 22 januari 2015 zonder voorwerp verklaard wegens het ontbreken van een project-MER-screeningsnota.

Op 28 september 2015 weigert het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning (naar aanleiding van een gewijzigd ontwerp) om dezelfde reden opnieuw. Ook de verwerende partij weigert in graad van beroep, op 4 februari 2016, de vergunning, maar dan wegens de schending van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik verleent op 15 juli 2016 aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor het bouwen van een meergezinswoning met 4 woongelegenheden waarvan 1 met bijhorende praktijkruimte op het gelijkvloers, 2 op de eerste verdieping en een dakappartement.

2.

De tussenkomende partij dient op 7 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wervik een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het wijzigen van een bestaande vergunning, aanpassing van het dakvolume van meergezinswoning" op een perceel gelegen te 8940 Wervik, Koestraat 59. Een andere dakindeling, een kleine wijziging van de dakvorm en 3 extra (dus 6 in de plaats van 3) autostandplaatsen zijn gevraagd.

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Koestraat', goedgekeurd op 22 september 2011, in zone 5 'projectzone (deelzone I)'.

Het perceel ligt als lot 1 ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling van 22 oktober 2012 met 2 loten, waarvan lot 2 (met een vrijstaande eengezinswoning) al gerealiseerd is.

Het perceel ligt nabij de site van het Tabaksmuseum en de daarbij horende (bij besluit van de Regent van 10 december 1947) beschermde Brikkenmolen of Witte Molen, Koestraat 63.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer adviseert op 15 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed meldt op 16 januari 2017 dat het ingevolge de wijziging van het Onroerend Erfgoeddecreet niet meer moet adviseren.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op onbekende datum voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de vigerende voorschriften

*De aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verkaveling.*

Toetsing aan de Goede Ruimtelijke Ordening

(...)

*De aanvraag (met een volwaardig appartement op de tweede verdieping onder het dak als derde bouwlaag) betekent een groot precedent t.o.v. de overige (al dan niet reeds vergunde) aanvragen binnen de projectzone van het RUP en staat in contrast met de doelstelling van het RUP en het daarop gebaseerde verkavelingsplan, welke onder de noemer van ‘wonen aan de Leie’ een kwalitatieve invulling van de gebiedszone voor ogen heeft, waarbij hoogbouw niet gewenst is.*

*Gelet evenwel op de beslissing van de bestendige deputatie over het beroep, waarbij gesteld wordt dat een woninggelegenheid in de dakconstructie een woonlaag is en geen bouwlaag.*

*Gelet op de plaatselijke toestand, waarbij de naastliggende percelen nog kunnen ontwikkeld worden, het ontwerp hypothekeert de verdere ontwikkeling van deze zone niet.*

(...)

*De derde bouwlaag ligt niet in de geest van het onderliggend RUP en het verkavelingsplan, de dienst kan zich vinden in de beslissing van de bestendige deputatie voor voorliggend dossier.*

(...)

*Voorliggende aanvraag verschilt slechts op een klein aantal punten van de voorgaande aanvraag. (...)De bijkomende parkings zorgen ervoor dat de mobiliteitsimpact van het project verlaagt, maar zorgen ook voor bijkomende verharding van de buitenruimte. Om deze visuele impact te verminderen, dienen de 6 parkeerplaatsen uitgevoerd te worden in grasdallen.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 31 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 18 mei 2017 om dit beroep ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder

voorwaarde te verlenen als aangepaste plannen worden bezorgd die voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid. Hij adviseert meer concreet dit:

“ ...

*De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing voor de gelijkvloerse praktijkruimte. In casu is de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150m<sup>2</sup> en is de verordening ingevolge artikel 3 van toepassing op de toegang. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.*

*Volgende problemen/vragen werden daarbij gesteld:*

- *De vraag stelt zich sterk of in toepassing van artikel 24 een “vrije en vlakke draairuimte” (cf. definitie in art.1, 27e) wel zal kunnen gegarandeerd worden achter de toegangsdeur van de praktijkruimte (art.24). Uit het bouwplan blijkt immers dat de breedte van de inkomhall slechts 150cm is, waarvan het niet duidelijk is of het hier gaat om een ruwbouwmaat of een werkelijke afmeting na afwerking. De wanden moeten derhalve afgewerkt een vrije doorgang van 150cm garanderen. Het is noodzakelijk dat aanvrager dit nog aantoont met een “gedetailleerde wandopbouw” die moet staven dat na afwerking een afstand van 150cm bekomen wordt;*
- *Voorts dient vastgesteld dat de breedte van het (buiten) looppad naar de ingang van de praktijkruimte slechts 120cm is, zodat niet voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm) vermeld in artikel 14;*
- *De breedte (en mogelijks ook de hoogte –informatie niet gekend) van de toegangsdeur voldoet niet, gezien een minimum breedte en –hoogte van respect. 105cm (90cm afgewerkt) en 210cm (art. 22) niet wordt gehaald. Er wordt niet voldaan aan artikel 22.*

***Het is aan de aanvrager om (bvb. n.a.v. de hoorzitting) een oplossing aan te reiken m.b.t. deze tekortkomingen die eventueel in aanmerking komt om rechtgezet te worden met een “beperkt aangepast plan” in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO.***

...”

Op basis van dit verslag voert de tussenkomenende partij planaanpassingen uit die zij op de hoorzitting neerlegt.

Na de hoorzitting van 6 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 29 juni 2017 ontvankelijk, doch ongegrond en verleent onder voorwaarde overeenkomstig het ingediend en verduidelijkend plan een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

#### **4      Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22. VCRO)**

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

*De Deputatie sluit zich aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:*

#### **5      MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*(...)*

#### **5B     TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag valt binnen de contouren van het **RUP Koestraat** (deputatie dd.22-09-2011), bestemd “projectzone – zone I”, alsook binnen de **verkaveling Farao bvba** (lot 1; schepencollege dd. 22-10-2012).

Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. De verkaveling bestemt het aanvraagperceel in een “lot voor een meergezinswoning” met kleinhandel, kantoren, restaurant – café en hotel als mogelijke nevenfuncties. Langs de Leie voorziet de verkaveling een “bouvvrije zone voor groenaanleg”.

Andere relevante verkavelingsvoorschriften zijn:

- *Gabariet: maximum 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximaal 7m (in de gearceerde zone is de kroonlijsthoogte beperkt tot 4m);*
- *Gevelmaterialen: grijs-bruine baksteen;*
- *Dakvorm: is vrij te kiezen;*
- *Bovengrondse garages en parkeerplaatsen kunnen maximum 20% van het terrein innemen. In de gearceerde zone is een bezetting van 70% toegestaan.*

In algemene zin betreft voorliggende aanvraag een vertaling van deze voorschriften en werden geen inhoudelijke afwijkingen vastgesteld.

Beroepers stellen dat de voorziene **bouwhoogte** van de meergezinswoning in strijd is met zowel het RUP als de verkaveling. Dit argument kan niet bijgetreden worden. Ook op de hoorzitting voeren de beroepsindieners voornamelijk dingen aan tegen het reeds vergunde project. Er is geen beroep ingesteld tegen de afgeleverde vergunning uit 2016 zodat dit niet meer in vraag kan gesteld worden.

Wat betreft de toepassing van de bouwhoogte-voorschriften in de verkaveling en het RUP kan verwezen worden naar de gehanteerde definitie van het begrip ‘bouwhoogte’ in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP Koestraat, m.n. “de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpijl van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijsthoogte”. Niettemin deze definitie wat ongelukkig geformuleerd werd (gezien ze eerder betrekking heeft op de kroonlijsthoogte en niet op de totale hoogte van het gebouw) betreft het een bindend vastgelegde norm en dient bij letterlijke lezing vastgesteld dat er met voorliggende aanvraag an sich geen strijdigheid is met het RUP Koestraat ontstaat. Dit impliceert meteen dat bovenop de 2e bouwlaag nog een dakconstructie mogelijk is, wat in casu ook wordt voorzien. Voorliggende aanvraag voorziet immers 2 bouwlagen waarbij de maximum kroonlijsthoogte van 6,44m gerespecteerd wordt.

De aanvraag is aldus wel degelijk verenigbaar met het RUP Koestraat en de verkaveling m.b.t. het aspect ‘bouwhoogte’, wat trouwens reeds bevestigd werd in het besluit van de deputatie dd. 4 februari 2016 en de afgeleverde eerste (basis)vergunning van het schepencollege en waartegen geen beroep werd aangetekend waardoor deze vergunning (waarvan voorliggende aanvraag slechts zeer beperkt afwijkt) kan uitgevoerd worden.

Deze vastgestelde verenigbaarheid met het RUP en de verkaveling impliceert eveneens dat de aanvraag niet moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek. Volgens artikel 3 §2 van het geldende uitvoeringsbesluit (BVR 5/5/2000) is een openbaar onderzoek slechts nodig bij een afwijking van de geldende RUP- en verkavelingsvoorschriften, wat in casu dus niet het geval is.

*Meer zelfs, het feit dat voorliggende aanvraag voldoet aan de verkavelingsvoorschriften maakt tevens dat artikel 3 §3 van dit besluit niet van toepassing is, wat maakt dat ook het argument van beroeper dat een openbaar onderzoek nodig is omdat de gemene muur op de perceelgrens wordt verhoogd, derhalve onterecht is.*

*De **gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid** (BVR 5 juni 2009) is van toepassing voor de gelijkvloerse praktijkruimte. In casu is de totale publiek toegankelijke oppervlakte kleiner dan 150m<sup>2</sup> en is de verordening ingevolge artikel 3 van toepassing op de toegang. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.*

*Volgende problemen/vragen werden daarbij gesteld:*

- De vraag stelt zich sterk of in toepassing van artikel 24 een “vrije en vlakke draairuimte” (cf. definitie in art.1, 27e) wel zal kunnen gegarandeerd worden achter de toegangsdeur van de praktijkruimte (art.24). Uit het bouwplan blijkt immers dat de breedte van de inkomhall slechts 150cm is, waarvan het niet duidelijk is of het hier gaat om een ruwbouwmaat of een werkelijke afmeting na afwerking. De wanden moeten derhalve afgewerkt een vrije doorgang van 150cm garanderen. Het is noodzakelijk dat aanvrager dit nog aantoont met een “gedetailleerde wandopbouw” die moet staven dat na afwerking een afstand van 150cm bekomen wordt;*
- Voorts dient vastgesteld dat de breedte van het (buiten) looppad naar de ingang van de praktijkruimte slechts 120cm is, zodat niet voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm) vermeld in artikel 14;*
- De breedte (en mogelijks ook de hoogte –informatie niet gekend) van de toegangsdeur voldoet niet, gezien een minimum breedte en –hoogte van respect. 105cm (90cm afgewerkt) en 210cm (art. 22) niet wordt gehaald. Er wordt niet voldaan aan artikel 22.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had opgemerkt dat het nodig is om deze verduidelijkingen te bezorgen op de hoorzitting. De aanvrager bezorgt verduidelijking op de hoorzitting door een plan te bezorgen waarop de exacte afmetingen zijn af te lezen en waarbij duidelijk is dat de aanvraag wel voldoet aan de verordening toegankelijkheid.*

*De wandopbouw bestaat uit 2 x 1 cm bepleistering en de ruwbouwmaat is 155cm zodat er een breedte overblijft van 153cm. Dit voldoet aan de verordening die een vrije ruimte van 150cm vraagt. Ook de toegangsdeuren voldoen aan de verordening, deze hebben een doorgang met ruwbouwmaat van 105cm en een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 90cm. Uit het plan ‘voorgevelaanzicht’ blijkt dat de hoogte 2m25 is en dit dus ook in orde is. Het looppad naar de ingang is eveneens aangepast zodat het breder is dan 120cm. Door de verduidelijkingen is het duidelijk dat de aanvraag voldoet aan de verordening toegankelijkheid en dat de aanvrager is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Deze verduidelijkingen voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.3.1, §1, laatste lid VCRO. Een aanpassing van de plannen is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- 1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;*
- 2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;*
- 3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.*

*De wijzigingen komen net tegemoet aan de mens en de goede ruimtelijke ordening doordat het gebouw nu zeker toegankelijk is voor minder mobiele personen. De verduidelijkingen zijn er gekomen na de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en deze brengen de rechten van derden niet in het gedrang.*

*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](http://www.watertoets.be)) ligt de bouwplaats geheel in een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.*

*Het is aldus minstens noodzakelijk dat de aanvraag voldoet aan de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen.*

*Er wordt een hemelwaterput met een capaciteit van 10.000L en 2 infiltratievoorzieningen met een totale oppervlakte van 17,43m<sup>2</sup> en een capaciteit van 9.420L geplaatst.*

*In casu wordt de totale bijkomende verharde referentieoppervlakte door extra dakoppervlakte gecompenseerd door de aanleg van de hemelwaterput en de infiltratievoorzieningen. Het principe van hergebruik, infiltratie, bufferen en vertraagd afvoeren wordt gerespecteerd.*

*De aanvraag ligt binnen het valleigebied van de Leie. In het kader van voorliggende aanvraag werd geen advies meer geformuleerd door de Afdeling Waterwegen en Zeekanaal (zodat dit advies wordt geacht gunstig te zijn). Het Schepencollege merkt wel op dat in het kader van vorige (zeer gelijkaardige aanvraag) wel een advies werd geformuleerd door deze instantie en dat dit advies gunstig was.*

*Voorts wordt het overtollige hemelwater tot aan het lozingspunt gescheiden afgevoerd van het afvalwater. De aanvraag is conform de gewestelijke hemelwaterverordening.*

***Derhalve kan ook de watertoets positief beoordeeld worden.***

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*In artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO wordt vermeld dat “indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.”*

*Artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO luidt letterlijk als volgt:*

*“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;”*

*In de verkaveling en het RUP worden de bestemmings- en bouwmogelijkheden op gedetailleerde manier en op maat van het voorliggende woonproject uitgewerkt. In het bijzonder geeft het RUP/verkaveling een duidelijke visie op de toegelaten functies en activiteiten, op de mogelijke kavelinrichting, op de voorziene bebouwingsmogelijkheden, de inrichting van de buitenruimte, e.d.. Globaal kunnen deze voorschriften – in toepassing van artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO – beschouwd worden als een vertaling van “de goede ruimtelijke ordening”.*

*Er werd vastgesteld dat de aanvraag voldoet aan de geldende bestemmings- en inrichtingenvoorschriften. In het bijzonder zijn de argumenten van beroepers m.b.t. de toegelaten bouwhoogte van de meergezinswoning ongegrond.*

*Gezien de voorschriften niet in die mate gedetailleerd zijn dat er een uitspraak wordt gedaan omtrent het aspect ‘brandpreventie’ en ‘windvang t.a.v. de nabije Briekemolen’ (ruimtelijk ordeningscriteria ‘veiligheid’ en ‘hinder’ in toepassing van artikel 4.3.1. §2, 1° VCRO) moeten deze aspecten nog worden onderworpen aan de toets van de goede ruimtelijke ordening.*

*Inzake ‘veiligheid’ dient melding te worden gemaakt van het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer Westhoek dd. 15/1/2017. Het is aangewezen om in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO de opgelegde voorwaarden te hernemen in de vergunning.*

*Inzake het eventuele wegvallen van windvang t.a.v. de Briekemolen werd in het kader van voorliggende procedure door het Schepencollege een advies gevraagd aan de afdeling Onroerend Erfgoed die evenwel geen inhoudelijk advies formuleerde (waardoor hun standpunt vanuit juridisch oogpunt wordt geacht gunstig te zijn).*

*De aanvraag komt derhalve in aanmerking voor het afleveren van een vergunning. Van aanvrager kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van de in de verkaveling/RUP voorziene bouwmogelijkheden.*

***Met toepassing van de boven vermelde voorwaarden m.b.t. de brandveiligheid, kan de aanvraag in overeenstemming gebracht worden met de goede ruimtelijke ordening.***

*...”*

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 is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

##### **A. Hoogdringendheid**

###### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen steunen voor de hoogdringendheid op de veronderstelling dat de stedenbouwkundige vergunningen van 15 juli 2016 en 29 juni 2017 onmiddellijk kunnen en zullen ten uitvoer worden gelegd. Er is volgens hen een 'potentieel risico' op de aanvang der werken, wat in hun hoofde onherstelbare schade zal veroorzaken.

Die onherstelbare schade zou de mogelijke schade aan hun muur zijn, minstens toch aan de gemene muur van de loods van hun gebouw. Doordat hoger wordt gebouwd, vrezen de verzoekende partijen ook zicht in hun tuin, vanaf het terras van de dakverdieping, en schaduw in hun tuin en op het dak van de loods, zodat het plaatsen van zonnepanelen nog weinig zinvol is. Zij wijzen ook op mogelijke wateroverlast door de bijkomende verharding en het verhoogd maaiveld waardoor het water zal afvloeien naar het gebouw van de verzoekende partijen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afgewacht worden, laat staan dat zij onherroepelijke schadelijke gevolgen concreet maken. De verzoekende partijen poneren dat het aangevraagde meer schaduw zal veroorzaken. De verwerende partij benadrukt dat het om een wijziging van een bestaande, niet aangevochten stedenbouwkundige vergunning gaat. Het is dan ook aan de verzoekende partijen om aan te tonen dat de aanpassing schadelijke gevolgen veroorzaakt. De verzoekende partijen slagen daar volgens de verwerende partij niet in.

Het feit dat de aanvrager snel kan starten met de uitvoering van de vergunning, toont volgens de verwerende partij op zich de hoogdringendheid niet aan.

In zoverre de verzoekende partijen stellen dat er aangebouwd wordt aan de gemene muur, merkt de verwerende partij op dat dit geen stedenbouwkundig argument is en dat dergelijke burgerlijke discussie enkel door de burgerlijke rechter kan worden uitgeklaard.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de verzoekende partijen zich beperken tot het louter aanvoeren van bepaalde nadelen die zelfs niet kunnen voortvloeien uit de door hen bestreden vergunningsbeslissing, en dit zonder de verhouding tot de normale doorlooptijd van een vernietigingsprocedure te bespreken. De verzoekende partijen maken volgens de tussenkomende partij evenmin aannemelijk dat de bouwwerken op vandaag zijn gestart of op korte termijn zullen starten.

De tussenkomende partij herinnert er aan dat in de rechtspraak van de Raad vereist wordt dat de nadelige gevolgen die ingeroepen worden in het kader van de hoogdringendheid hun exclusieve oorzaak moeten vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De door de verzoekende partijen aangevoerde nadelige gevolgen vloeien volgens de tussenkomende partij evenwel niet voort uit de thans bestreden beslissing, maar wel uit de basisvergunning die thans reeds definitief is geworden.

De tussenkomende partij herinnert er verder aan dat de loutere uitvoerbaarheid van de vergunning volgens de rechtspraak van de Raad niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen.

De aangevoerde hinderaspecten worden volgens de tussenkomende partij ook onvoldoende geconcretiseerd. Deze hinderaspecten komen overeen met hetgeen verduidelijkt wordt onder het aspect “belang”, doch hiermee kan geen rekening worden gehouden bij de beoordeling van de hoogdringendheid.

De tussenkomende partij stelt verder dat, in tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partijen lijken aan te nemen, de finaliteit van de vordering tot schorsing niet gelegen is in het bieden van een juridische mogelijkheid om het herstel van de plaats in zijn vorige toestand te vrijwaren ingeval de bestreden beslissing zou vernietigd worden.

#### *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, in voorkomend geval 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.

In de eerste plaats stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen wel aanvoeren dat de potentiële aanvang van de werken onherstelbare schade en hinder zal veroorzaken (in de vorm van schade aan hun muur, inkijk, schaduwslag en wateroverlast), maar dat zij volledig nalaten om aannemelijk te maken dat de behandeling van de vordering tot nietigverklaring te laat zal komen om de door hen ingeroepen nadelen te voorkomen. Zij gaan uit van een 'potentieel risico' op de aanvang der werken, maar het feit dat een vergunninghouder beschikt over een uitvoerbare vergunning en de werken kan en zal starten zonder het resultaat van de vernietigingsprocedure bij de Raad af te wachten, verantwoordt op zich geen toepassing van de procedure bij hoogdringendheid. Het komt immers aan de verzoekende partijen toe om te overtuigen dat dit gegeven, samen met de persoonlijke en ernstige gevolgen die zij van de uitvoering van de werken vrezen, een hoogdringende behandeling noodzaakt. Van de verzoekende partijen wordt verwacht dat zij op basis van concrete gegevens in hun verzoekschrift aantonen dat de doorlooptijd van de vernietigingsprocedure specifiek in de betrokken zaak niet kan worden afgewacht, gelet op de nadelige gevolgen die door het verstrijken van de tijd voor hen zullen ontstaan. De verzoekende partijen laten dit na en kunnen zich op dit punt dan ook niet beperken tot loutere hypothesen en veronderstellingen.

In de tweede plaats moet worden vastgesteld dat de thans bestreden beslissing slechts een wijzigende vergunning betreft (andere dakindeling, kleine wijziging aan dakvorm en 3 extra autostaanplaatsen), en dat de verzoekende partijen de "basisvergunning" voor het appartementsgebouw niet hebben aangevochten. Met de tussenkomende partij merkt de Raad op dat de door de verzoekende partijen ingeroepen hinderaspecten (mede) hun oorzaak vinden in de niet-bestreden en dus definitief geworden "basisvergunning". De verzoekende partijen laten volledig na om aannemelijk te maken welke hinderaspecten exclusief hun oorzaak vinden in de met de thans bestreden beslissing aangebrachte wijzigingen aan de "basisvergunning", laat staan dat zij aannemelijk maken dat het bestaan van deze specifieke hinderaspecten een hoogdringende behandeling van de zaak rechtvaardigt. Daarbij merkt de Raad voor zover als nodig op dat de verzoekende partijen zelf aangeven dat de "basisvergunning" reeds voorzag in een derde bouwlaag door de inrichting van een volwaardig dakappartement onder het afgeknot zadeldak. Nu de aangevoerde hinderaspecten niet hun exclusieve oorzaak vinden in de thans bestreden beslissing, zou de schorsing van de thans bestreden wijzigende vergunning de verzoekende partijen niet het verhoopte voordeel kunnen verschaffen (in dat geval zou de "basisvergunning" nog steeds kunnen worden uitgevoerd zonder de aangebrachte wijzigingen).

Deze vaststelling geldt evenzeer indien aangenomen zou moeten worden dat met de thans bestreden beslissing een nieuwe volwaardige vergunning voor de meergezinswoning werd verleend. Ook in deze hypothese moet worden vastgesteld worden dat de schorsing van de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen niet het verhoopte voordeel kan verschaffen, nu de tussenkomende partij in dat geval nog steeds kan beslissen om de eerst verleende vergunning onverkort uit te voeren.

De omstandigheid dat de verzoekende partijen thans vragen om de stedenbouwkundige vergunning van 16 juli 2016 op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing te laten, doet geen afbreuk aan voornoemde vaststellingen.

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 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.
5. 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 9 januari 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT