

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0010 van 10 februari 2015
in de zaak 1314/0559/SA/3/0578

In zake: de nv **COSA NOSTRA**, met zetel te 2430 Laakdal, Ossenstaldreef 1

vertegenwoordigd door:
mevrouw Inge BORRE

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veronique ELSEMANS

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de nv **VASTGOED MOL**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Gert HERMANS
kantoor houdende te 2400 Mol, Jakob Smitslaan 52
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met aangetekende brieven van 7 mei 2014 en 30 mei 2014 (regularisatie) de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 6 februari 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN, hierna de aanvrager genoemd, tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol van 23 oktober 2013 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de aanvrager een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en in overeenstemming met de in rood gewijzigde plannen voor het slopen van de bestaande gebouwen, het bouwen van een meergezinswoning met vijf appartementen en twee handelspanden en de aanleg van een parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2400 Mol, Graaf de Broquevillestraat 1 en met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie F, nummer 592E.

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 van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Mevrouw Inge BORRE die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veronique ELSEMANS die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Gert HERMANS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv VASTGOED MOL verzoekt met een aangetekende brief van 4 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 augustus 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer 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.

IV. FEITEN

Op 24 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de aanvrager (de nv BOUWBEDRIJF EMIEL DILLEN) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“bouwen appartementsgebouw met 5 appartementen op de verdiepingen en twee handelspanden op gelijkvloers”*. In de beschrijvende nota wordt het aangevraagde als volgt omschreven:

“ ...

Het perceel waarop de werken zijn gepland is momenteel bebouwd met een handelszaak, vijf woongelegenheden en een garage. Dit ganse complex wordt afgebroken en vervangen door een nieuwbouw met twee handelspanden en 5 ruime appartementen.

Het perceel waarop de aanvraag van toepassing is volgens gewestplan gelegen in zone voor wonen en handel.

Op het gelijkvloers worden twee handelszaken ondergebracht en de toegang tot de appartementen.

De gemeenschappelijke inrit naar achter wordt behouden en blijft gemeenschappelijk met de linkerbuur. (overeenkomst bijgevoegd)

Achteraan worden 3 garages en 8 parkeerplaatsen voorzien, waarvan één voor minder-validen.

De eerste en tweede verdieping bevatten telkens twee appartementen met terrassen aan voor en achterzijde. De dakverdieping bevat één appartement met zeer ruim terras en ruime beglazing aan de zuidzijde.

De vormtaal van het gebouw is hedendaags maar verwijst naar het huis Helsen, rechts naast het project, (slechts één woning ertussen) Foto bijgevoegd.

De lichte , bijna witte , kleur gaat samen met de linkerbuur en vooral een herhaling van het vroegere gemeentehuis aan de overkant. Vermits het pand gelegen is in de schaduw van de kerk (zuidkant) zal de lichte kleur ook het straatbeeld lichter en ruimer maken.

...

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgestelde gewestplan 'Herentals-Mol', gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 10 juli 2012 definitief vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied te Mol'. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 juli 2013 tot en met 20 augustus 2013, worden drie bezwaarschriften ingediend, onder andere door de verzoekende partij.

De brandweer van Mol brengt op 5 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke dienst openbare werken brengt op 8 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

IVEKA brengt op 17 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Pidpa-Riolering brengt op 25 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 30 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 29 juli 2013 een gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed Antwerpen verleent op 31 juli 2013 een ongunstig advies.

De verkeersdienst van de gemeente Mol brengt op 5 augustus 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 17 oktober 2013 volgend ongunstig advies:

“ ...

Het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing, het bouwen van handelsruimtes en appartementen en het aanleggen van een parking. Deze werken hebben betrekking op het pand gelegen te Graaf de Broquevillestraat 1, op een perceel dat kadastraal gekend is onder de afdeling 4, sectie F, nr. 592E. Het bestaande pand werd opgericht in 1947. Het gebouw verkeert in slechte staat en staat momenteel leeg. Dit pand wenst men in voorliggende aanvraag te slopen. Op het perceel wenst men een nieuw gebouw op te richten. Het nieuwe gebouw situeert zich op 7,45 m uit de as van de

weg en wordt op de zijdelingse perceelsgrenzen geplaatst. De bestaande erfdiensbaarheid ter hoogte van de linkerperceelsgrens wordt overbouwd.

Het gebouw telt 3 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak van 45° dat geplaatst wordt over een dakbasis van 9 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 10 m en de nokhoogte is gelijk aan 14,5 m;

Het gebouw is 16,08 m breed en 26,69 m diep op het gelijkvloers. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte beperkt tot 15 m. Op de tweede verdieping worden ter hoogte van de achtergevel terrassen voorzien die 2 m uitkragen waardoor de totale bouwdiepte 17 m bedraagt.

Op het gelijkvloers worden 2 handelspanden ingericht waarvan 1 klein en 1 groter handelspand. Het kleinere handelspand heeft een oppervlakte van 40 m² en heeft een toegang ter hoogte van de onderdoorrit in de linkerzijgevel. Het grotere handelspand heeft een oppervlakte van 201 m² en heeft een toegang ter hoogte van de voorgevel. Behalve de handelspanden is ook de inkom tot de appartementen op het gelijkvloers gesitueerd. De inkom situeert zich ter hoogte van de onderdoorrit in de linkerzijgevel.

Achteraan op het perceel worden 9 autostaanplaatsen voorzien. In het handelspand op het gelijkvloers worden achteraan bijkomend 2 garages voorzien. In totaal worden dus op eigen terrein 11 parkeerplaatsen aangelegd. De gevels worden afgewerkt met een grijze faeadesteen en een witte bepleistering. Voor het dak worden donkere vlakke dakpannen gebruikt. Voor het buitenschrijnwerk wordt gebruik gemaakt van grijs aluminium en dorpels worden uitgevoerd in arduin.

...

- Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften: De aanvraag is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het vastgesteld gewestplan. Woon- en handelsfuncties zijn toegelaten in woongebieden.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande ramen in de zijgevel van het linker aanpalende gebouw. Daarnaast worden de terrassen op de verdieping op 1,5 m van de zijdelingse perceelsgrens geplaatst terwijl de wettelijke bepalingen een minimumafstand van 1,9 m opleggen.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de codex:

- functionele inpasbaarheid: de aanvraag heeft betrekking op de invulling van een perceel in woongebied. Het voorzien van zowel handelspanden als appartementen is op deze plaats, in het centrum van Mol, aanvaardbaar. Het geheel wordt bijgevolg functioneel inpasbaar geacht.

- mobiliteitsimpact: er worden op eigen terrein 11 parkeerplaatsen voorzien waarvan 9 staanplaatsen en 2 garages. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeerplaatsen bij bouwwerken.

- schaal: de schaal en de grootte van het project zijn vergelijkbaar met wat in de omgeving voorkomt. Het voorzien van 3 bouwlagen met een hellend dak wordt ter hoogte van de Markt, in het centrum van Mol, toegestaan.

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: voorliggend ontwerp houdt weinig tot geen rekening met de aanpalende bebouwing en de bebouwing in de omgeving. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande ramen in de zijgevel van het linker aanpalend pand. Hierdoor worden bestaande lichten en zichten onttrokken. De terrassen op de verdieping

worden slechts op een afstand van 1,5 m geplaatst terwijl wettelijk gezien een afstand van minimum 1,9 m gerespecteerd dient te worden.

Bovendien wordt de maximale bouwdiepte van 15 m op de tweede verdieping niet gerespecteerd. Door de terrassen die aan de achterzijde 2 m uitkragen, bedraagt de totale bouwdiepte 17 m. Deze bouwdiepte is ontoelaatbaar.

Door het grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt het niet-bebouwde gedeelte van het perceel volledig ingenomen door verhardingen. Van een kwalitatief, groen binnengebied is geen sprake terwijl hier in het centrum toch naar gestreefd dient te worden. Door het grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt de draagkracht van het perceel overschreden.

- visueel-vormelijke elementen: De aanvraag wordt visueel als ninderlijk ervaren (zie cultuurhistorische aspecten). Verder overleg met Onroerend Erfgoed is noodzakelijk om het project bij te sturen op vlak van materiaalgebruik en dergelijke.

- cultuurhistorische aspecten: De gevraagde werken hebben betrekking op een perceel/pand dat gelegen is binnen het gezichtsveld van minstens acht beschermde monumenten. Het advies van Onroerend Erfgoed - Archeologie is ongunstig. "De aangevraagde werken hebben een negatieve impact op de erfgoedwaarden. van de nabijgelegen monumenten aangezien het project door zijn schaalvergroting ten opzichte van de bestaande toestand en door zijn materiaalgebruik geen rekening houdt met de aanwezige context." Verder overleg met Onroerend Erfgoed is noodzakelijk om het project op een kwalitatieve wijze te integreren in de omgeving.

- het bodemreliëf: na de uitvoering van de werken blijft het reliëf van het terrein hetzelfde.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: de aanvraag wordt als hinderlijk ervaren. Bestaande lichten en zichten van het naastliggende pand, Markt 1, worden weggenomen aangezien vóór de bestaande ramen nieuwe bebouwing wordt geplaatst. Daarnaast behouden de terrassen op de verdieping slechts een afstand van 1,5 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen terwijl deze afstand minimum 1,9 m dient te zijn conform de wettelijke bepalingen.

Algemene Conclusie:

Het ontwerp is in strijd met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek. Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande raamopeningen (lichten en zichten) van het naastliggende pand wat blijkt uit een bezwaarschrift dat tijdens het openbaar onderzoek werd ingediend. Daarnaast dienen de terrassen een afstand van minimum 1,9 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen te respecteren. Momenteel bedraagt deze afstand slechts 1,5 m. De maximale bouwdiepte van 15 m wordt niet gerespecteerd. Door het grote aantal bovengrondse parkeerplaatsen wordt de draagkracht van het perceel overschreden. Bijgevolg wordt voorliggende aanvraag ongunstig beoordeeld.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol neemt op 23 oktober 2013 volgend standpunt met betrekking tot de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

Gedurende het openbaar onderzoek werden 3 bezwaarschriften ingediend, handelend over:

Bezwaarschrift 1:

1) Omvat voorliggende aanvraag ook de sloop van de garages die achteraan op het perceel gelegen zijn? Momenteel blijkt dit niet uit het aanvraagdossier. Deze garages situeren zich op de perceelsgrens. Indien deze worden afgebroken dient de bouwheer er voor te zorgen dat de bestaande tuinmuur niet gesloopt wordt en dat de naastliggende

eigendom wordt afgeschermd voor derden gedurende de werken. Indien de tuinmuur in functie van de werken toch gesloopt of beschadigd wordt, dient de bouwheer deze op eigen kosten terug op te bouwen.

2) De terrassen aan de achterzijde van het gebouw zijn slechts op 1,5 m van de zijdelingse perceelsgrens gelegen. Volgens de wettelijke bepalingen dient een afstand van minimum 1,9 m gerespecteerd te worden.

3) Momenteel komt het regenwater van het bestaande pand terecht in de afvoerbuï van de naastliggende woning. Bij de sloop zal dus de toevoer van het huidige pand weggenomen worden. Bezwaarindener vraagt om een volledig nieuwe afvoerbuï.

4) Na de sloop van de bestaande bebouwing dient de gemene muur volledig beschermd te worden tegen neerslag.

Bezwaarschrift 2:

1) Voorliggende bouwaaavraag voorziet in het overbouwen van de bestaande doorgang naar het achterliggende gebied. De nieuwe doorgang is beperkt in breedte en hoogte.

Momenteel is de gemeente Mol bezig met de opmaak van een RUP Centrum. In dit RUP wordt de bestaande doorgang opgenomen als een volwaardige toegang tot het binnengebied (onder andere voor de brandweer). Het overbouwen van deze doorgang maakt de volwaardige toegang tot het binnengebied onmogelijk. Het overbouwen van de doorgang hypothekeert de ontwikkelingsmogelijkheden van het achterliggende binnengebied.

Bezwaarschrift 3:

1) Voorliggende aaavraag voorziet in het overbouwen van de bestaande doorgang en erfdienstbaarheid. Bij dit overbouwen wordt geen rekening gehouden met de bestaande ramen (lichten en zichten) die in de zijgevel van het pand aanwezig zijn.

MOTIVERING

Argumentatie

Evaluatie van de bezwaarschrift(en):

Bezwaarschrift 1:

1) De aaavraag omvat de sloop van alle bebouwing op het perceel, dus ook de garages achteraan. Uit de ingediende plannen blijkt dat de gemeenschappelijke tuinmuur behouden blijft. Constructies die op de perceelsgrens geplaatst worden, zijn een burgerlijke aangelegenheid en zijn bijgevolg niet stedenbouwkundig van aard. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

2) In voorliggende aaavraag worden de wettelijke bepalingen uit het Bugarlijk Wetboek niet gerespecteerd. De terrassen dienen allemaal een afstand van 1,9 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen te behouden. Het bezwaar wordt weerhouden.

3) Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard en wordt bijgevolg niet weerhouden.

4) Dit bezwaar is niet stedenbouwkundig van aard en wordt bijgevolg niet weerhouden.

Bezwaarschrift 2:

1) In het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) centrum wordt de bestaande erfdienstbaarheid van doorgang aangeduid als een doorsteek voor het traag verkeer (enkel voetgangers en fietsers) naar het achterliggende gebied. Een volwaardige toegangsweg voor autoverkeer van de Graaf de Broquevillestraat naar het achterliggende binnengebied wordt echter niet voorzien. Het bezwaar wordt niet weerhouden.

Bezwaarschrift 3:

1) Momenteel is de bestaande erfdienstbaarheid tussen Markt 1 en Graaf de Broquevillestraat 1 ook overbouwd. De overbouwde constructie heeft momenteel slechts een diepte van om en bij de 7 m (waarvan een deel enkel terras). In voorliggende aaavraag wordt eveneens voorzien in het overbouwen van de

doorsteek/erfdienstbaarheid maar dan met een diepte van 15 m. Door deze grotere diepte wordt voor de bestaande ramen in de zijgevel van Markt 1 een muur gebouwd. Er wordt met andere woorden geen rekening gehouden met de bestaande lichten en zichten van het naastliggende pand. Dit is in strijd met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Bijgevolg wordt het bezwaar weerhouden.

BESLUIT

Artikel 1

Het college van burgemeester en schepenen sluit het openbaar onderzoek af en beslist om de bezwaarschriften deels te verwerpen en deels aan te nemen op basis van voormelde evaluatie.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol weigert op 23 oktober 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager, stellende dat de argumenten zoals beschreven in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar “van dien aard zijn” dat een stedenbouwkundige vergunning niet kan worden toegestaan.

De aanvrager tekent tegen deze beslissing op 4 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Mol bevestigt op 24 december 2013 het standpunt ingenomen in eerste aanleg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 januari 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en in overeenstemming met de in rood gewijzigde plannen.

Na de hoorzitting van 30 januari 2014 beslist de verwerende partij op 6 februari 2014 om het beroep voorwaardelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden en in overeenstemming met de in rood gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de oprichting van een meergezinswoning met een handelsgelijklvloers en appartementen op de verdiepingen, na sloop van het bestaande pand. Het perceel van de aanvraag bevindt zich in het centrum van Mol, gelegen in kleinstedelijk gebied, waar naar verdichting gestreefd dient te worden. De straat

kenmerkt zich momenteel als drukke winkel- en woonstraat. De gevraagde functies zijn dan ook zeker inpasbaar. De bebouwing in de omgeving is zeer heterogeen.

Eenzijds zijn er de handelszaken met erboven woonfuncties, gelegen langs de Broquevillestraat die een grote diversiteit vertonen qua kroonlijsthoogte en nokhoogte, qua dakvorm en qua gabarit. Het aantal bouwlagen in deze straat varieert van 2 bouwlagen met hellend dak tot 4 bouwlagen met hellend dak en zelfs 5 bouwlagen en prat dak. Het betreft een dens bebouwde omgeving. Anderzijds is er de bebouwing rond het plein Markt, schuin tegenover het gevraagde, waar een reeks monumenten overheersen, onder meer de kerk en het voormalige gemeentehuis, aan de overzijde van de straat t.o.v. het perceel van de aanvraag. Het gevraagde paalt evenwel niet rechtstreeks aan erfgoed.

Het bestaande gebouw dat gesloopt zal worden vertoont momenteel geen enkele architecturale kwaliteit en bestaat uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Het nieuwe pand zal 3 bouwlagen tellen met nog een laag onder hellend dak. Er is dus sprake van een schaalvergroting t.o.v. het bestaande pand. Gelet echter op de overige bebouwing in de Graaf de Broquevillestraat kan gesteld worden dat de schaal van het gevraagde aanleunt bij wat reeds in het straatbeeld voorkomt. Nogmaals wordt benadrukt dat verdichting in de kern van Mol een prioriteit moet zijn. Aangezien uit het voormelde reeds blijkt dat de erfgoedwaarde niet danig wordt geschaad door de gevraagde nieuwbouw, kan een schaalvergroting op deze plek aanvaard worden. Het ongunstige advies van Onroerend Erfgoed wordt niet bijgetreden.

De bouwdiepte van het nieuwe pand is minder groot dan het bestaande. Vooral op het gelijkvloers wordt het volume teruggedrongen ter hoogte van de rechter perceelsgrens. Op de verdiepingen sluiten de bouwdieptes aan op het rechts aanpalende pand. Het links aanpalende pand heeft een grotere bouwdiepte. De gevraagde bouwdieptes komen nog in de onmiddellijke omgeving voor en zijn normaal voor een handelscentrum.

Het perceel wordt nagenoeg volledig verhard. Er wordt een beperkte groenzone voorzien. De verhardingen zijn er in functie van 9 parkeerplaatsen horende bij de appartementen en bij de handelsruimtes. Twee overdekte parkings worden voorzien binnen het bouwvolume zodat er in totaal 11 parkeerplaatsen zijn. Dit volstaat gelet op het aantal appartementen (5) en handelsruimten (één van 201m² en één van 40m²). De parkeerplaatsen worden ontsloten via een onderdoorrit links op het perceel. De doorrit wordt voldoende breed voorzien. Er is ruimte achteraan om wagens te laten kruisen.

Heel wat vergelijkbare percelen in de omgeving zijn in dezelfde mate verhard of bebouwd. De noodzaak aan een tuinzone is beperkt, gelet op de aanwezigheid van een handelsfunctie op het gelijkvloers, terwijl de noodzaak aan parkeerruimte op eigen terrein in het centrum net groot is. Evenwel dient opgelegd te worden dat alle verhardingen in grasdallen worden voorzien, overeenkomstig de in rood gewijzigde plannen, om de achtertuintzone toch enigszins een groen karakter te geven voor de bewoners van de appartementen. Verder dient opgelegd te worden dat de platte daken van het gebouw als groendaken aangelegd worden.

Er wordt niet akkoord gegaan met de redenering van de gemeente dat de hangende terrassen op de verdiepingen de aanvaardbare bouwdiepte op de verdiepingen overschrijden. Een terras heeft een andere ruimtelijke impact dan een effectief bouwvolume en kan derhalve niet als dusdanig beschouwd worden. Evenwel dient er over gewaakt worden dat de privacy van de belendende percelen gewaarborgd blijft en

inkijk vermeden. In een stedelijke en dens bebouwde omgeving is een zeker graad van tolerantie vereist aangaande dit aspect. De terrassen zijn voornamelijk naar de achterste perceelsgrens gericht, waar zich geen bebouwing bevindt. Op zijn minst dienen de bepalingen betreffende lichten en zichten van het burgerlijk wetboek gerespecteerd te worden. Op het ingediende plan worden terrassen voorzien die zich dicht bij de rechter perceelsgrens bevinden dan 1,9m. Deze terrassen dienen ingekort te worden zodat dit alsnog het geval is. De beroeper brengt zelf een voorstel bij om dit te bewerkstelligen.

Verder bevindt het raam van de slaapkamers rechts achteraan op de eerste en tweede verdieping zich tot tegen de perceelsgrens, wat zijdelingse inkijk mogelijk maakt. In principe dienen deze ramen zich op een afstand van 60cm te bevinden van de rechter perceelsgrens. Omdat op die wijze het echter nagenoeg niet meer mogelijk is een raam te voorzien in deze kamers wordt ervoor geopteerd om de ramen uit te voeren in matglas.

Tevens wordt opgemerkt dat de op de gevels en snedes ingetekende balustrades verder lijken door te lopen dan de terrassen voorzien in grondplan. Het mag duidelijk zijn dat de platte daken, buiten de terrassen, ook effectief als plat dak (groendak) voorzien worden en derhalve niet toegankelijk moeten zijn. De balustrades moeten zich beperken tot de terrassen zelf.

De aanvraag voorziet opnieuw een onderdoorrit naar de tuinzone die tevens de ontsluiting vormt van de links aanpalende percelen. Het belendende pand links heeft ramen in de zijgevel op het gelijkvloers die uitkijken op deze onderdoorrit. Dit is momenteel ook reeds het geval, alleen wordt de doorrit langer aangezien de bouwdiepte ter hoogte van de doorrit vergroot (15m i.p.v. een 8-tal m), zoals ook blijkt uit het plaatsbezoek. Alle raamopeningen in de rechter zijgevel van het links aanpalende pand zijn momenteel dichtgemaakt met metselwerk of houten beplating. Verder heeft de doorrit een breedte van 3,2m en worden er dus geen rechtstreekse inkijk gecreëerd voor de bestaande ramen, noch voor de nieuwe raamopeningen van het geplande project. Er dient benadrukt te worden dat het links aanpalende pand tevens een handelsgelijkvloers bevat. De privacy wordt niet geschonden. Het behoud van de raamopeningen wordt niet gehypothekeerd. Er dient ook opgemerkt te worden dat de erfdienstbaarheid m.b.t. deze ramen (recht van uitzicht) een burgerlijke zaak betreft terwijl de deputatie enkel beslist in aangelegenheden van stedenbouwkundige aard.

De appartementen zelf zijn voldoende groot en vertonen een goede woonkwaliteit. Alle leefruimtes ontvangen lucht en licht. Elke wooneenheid beschikt over minstens één terras met een bruikbare oppervlakte en een berging.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen. De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard, mits het voldoet aan volgende voorwaarden:

- ***de terrassen achteraan dienen ingekort te worden tot een afstand van 1,9m van de zijdelingse perceelsgrenzen;***
- ***de ramen van de slaapkamers rechts achteraan op de eerste en tweede verdieping dienen uitgevoerd te worden met een matte beglazing;***
- ***de platte daken achteraan dienen als groendak uitgevoerd te worden;***
- ***de verhardingen van de parkeerzone dienen met grasdals uitgevoerd te worden;***
- ***de adviezen van de brandweer van Mol, Pidpa, Iveka en het provinciaal***

centrum voor Toegankelijkheid dienen strikt nageleefd te worden.

...

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 30 januari 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten zowel de tijdigheid van als het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer 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 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“Verzoekster vraagt de Voorzitter van de Raad de door de verwerende partij afgeleverde vergunning te schorsen in afwachting van een uitspraak ten gronde door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het is duidelijk dat de uitvoering van de vergunning een moeilijk te herstellen nadeel zou veroorzaken in hoofde van verzoekster.

Dat de uitvoering van de vergunning geen rekening houdt met de bestaande ramen in de zijgevel van het aanpalende gebouw van verzoekster waardoor bestaande lichten en zichten worden onttrokken.

Dat de oprichting van het gebouw, zelfs op grond van een voorlopige vergunning, onbetwistbaar het ruimtelijk evenwicht ter plaatse ernstig zou veranderen.

Dat de aanvang van de bouwwerken geenszins een kwalitatief groen binnengebied beoogt en visueel als hinderlijk zal worden ervaren.

Ook het woongebied ter plaatse zou derhalve minstens voor zeer geruime tijd zware

beschadigingen oplopen”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

3.

Het verdient vastgesteld dat verzoekende partij in het verzoekschrift slechts hinder of nadelen schetst die van zintuiglijke aard zijn en door een vennootschap niet kunnen worden waargenomen. Het gaat bijgevolg niet om hinder of nadelen die verzoekende partij persoonlijk kan ondervinden.

Uw Raad oordeelde reeds dat een privaatrechtelijke rechtspersoon niet nuttig kan verwijzen naar een aantasting van haar woongenot om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing na te streven, aangezien een dergelijk nadeel niet als een persoonlijk nadeel kan worden aangemerkt.

Dat geldt zelfs wanneer die vennootschap in kwestie haar adres heeft op het adres waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Verzoekende partij houdt evenwel elders haar maatschappelijke zetel.

4.

Verder meent verzoekende partij dat het woongebied ter plaatse minstens voor geruime tijd zware beschadigingen oploopt.

De werfwerkzaamheden nemen slechts een korte tijd in beslag. Het betreft per definitie tijdelijke werken die ophouden wanneer de aanvraag gerealiseerd is. Door het tijdelijke karakter van de werkzaamheden, kan niet worden aangenomen dat het nadeel moeilijk te herstellen is.

Ook hier kan verwezen worden naar rechtspraak van Uw Raad:

...

En nog:

...

5.

Het verdient bovendien opgemerkt dat verzoekende partij louter beweert eigenaar te zijn van het aanpalend gebouw, en niet stelt in het gebouw woonachtig te zijn, zodat het bestaan van hinder of nadelen niet kan worden aangenomen, laat staan de ernst van deze nadelen wordt aangetoond.

Bij gebrek aan concrete en precieze aanduidingen omtrent het persoonlijk karakter en ernst van het aangevoerde nadeel, kan het zgn. 'nadeel' niet dienstig worden ingeroepen.

De schorsing dient bij gebrek aan ernstige middelen, minstens bij gebrek aan moeilijk te herstellen ernstig nadeel, te worden verworpen.”

3.

De tussenkomende partij lijkt geen verweer te voeren over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel van de verzoekende partij. Zij verwijst alleen naar een arrest van de Raad van 5 december 2012 en stelt dat “(d)e gehele betwisting inzake (...) louter (draait) rond de beweerde schending van de burgerlijke rechten van Cosa Nostra NV, die buiten de bevoegdheid vallen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen, gezien dit uitsluitend behoort tot de bevoegdheid van de

burgerlijke rechtbanken”. De vordering tot schorsing dient volgens de tussenkomenende partij te worden verworpen.

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, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij dient aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. 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 verzoekende partij voert in de eerste plaats aan dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de bestaande ramen in de zijgevel van het linksaanpalende gebouw, waarvan zij de eigenaar is, en waardoor bestaande lichten en zichten onttrokken worden.

De Raad kan aan de hand van de in het dossier aanwezige plannen en foto’s vaststellen dat de bestaande onderdoorrit, die paalt aan het pand van de verzoekende partij en behouden blijft, overbouwd zal worden in uitvoering van de bestreden beslissing en wel in die mate dat, zoals de verzoekende partij aanvoert, de bestaande ramen op de eerste verdieping van de zijgevel van het pand van de verzoekende partij quasi volledig onttrokken zullen worden aan de thans bestaande lichten en zichten.

De verzoekende partij laat evenwel na aan te duiden welk persoonlijk nadeel zij als rechtspersoon kan ondervinden door het onttrekken van de bestaande lichten en zichten aan de ramen op de zijgevel van de eerste verdieping van haar pand.

3.

Ook in zoverre de verzoekende partij in algemene bewoordingen aanvoert dat de oprichting van de meergezinswoning onbetwistbaar het ruimtelijk evenwicht ter plaatse zal veranderen en dat het woongebied ter plaatse “minstens voor zeer geruime tijd zware beschadigingen (zou) oplopen”, is het de Raad bij gebrek aan concretisering in het verzoekschrift niet duidelijk welk nadeel de verzoekende partij als rechtspersoon daarvan persoonlijk kan ondervinden.

Met de stelling dat het woongebied “minstens voor zeer geruime tijd” zware beschadigingen zal oplopen, lijkt de verzoekende partij bovendien te alluderen op tijdelijke hinder ingevolge werfactiviteiten en tijdens de uitvoering van de bestreden beslissing. Daargelaten de vaststelling dat het risico op schade aan het woongebied niet wordt aangetoond door de verzoekende partij, kan dergelijke hinder niet worden aangenomen aangezien zij geen blijvend karakter heeft en derhalve in beginsel niet moeilijk te herstellen is.

Waar de verzoekende partij stelt dat het project geenszins een kwalitatief groen binnengebied “beoogt” en visueel als hinderlijk zal worden ervaren, moet de Raad ten slotte vaststellen dat de verzoekende partij zich als rechtspersoon niet kan beroepen op enig “visueel” nadeel. Een dergelijk nadeel kan voor de verzoekende partij immers niet als een persoonlijk nadeel worden aangemerkt.

Bovendien wenst de Raad te benadrukken dat nadelen, die in wezen kritiek op de wettigheid van de bestreden beslissing vormen, en bij uitbreiding op de opportuniteit ervan, op zich niet nuttig kunnen aangewend worden door een verzoekende partij om in voorkomend geval de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

4.

De verzoekende partij blijft in gebreke concrete en precieze gegevens aan te voeren die enig persoonlijk nadeel voor haar aantonen. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan 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 partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar 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 Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0559/SA/2/0578.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 10 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER