

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 8 augustus 2017 met nummer RvVb/S/1617/1102
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0504/S

Verzoekende partij	de heer Guy NIELS vertegenwoordigd door advocaat Bart DE BECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkomenende partij	de nv ELECTRO SERVICE TIMMERMANS vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 maart 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herne van 7 oktober 2015 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het uitbreiden van een handelspand op de percelen gelegen te 1510 Herne, Heldenplein 3A, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie I, nummers 390f, 391k en 391m.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een aangetekende brief van 6 april 2016 vordert de verzoekende partij de vernietiging van de vermelde beslissing van de verwerende partij van 4 februari 2016.

Met een aangetekende brief van 14 maart 2017 vordert de verzoekende partij de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing van 4 februari 2016. Met een arrest van 31 maart 2017 met nummer RvVb/UDN/1617/0730 heeft de Raad dit beroep verworpen bij gebrek aan uiterst dringende noodzakelijkheid.

De verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 8 juni 2017 om in de procedure tot schorsing tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 21 juni 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

3.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in. Het administratief dossier werd ingediend in het vernietigingsdossier. De argumentatie van de tussenkomende 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 18 juli 2017.

Advocaat Bart DE BECKER voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Annelies UYTTERHAEGEN *loco* advocaat Veerle VEKEMAN voert het woord voor de tussenkomende partij.

De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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

Voor een gelijkaardige aanvraag weigert de verwerende partij na beroep door de verzoekende partij, op 21 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning.

De tussenkomende partij dient op 9 juli 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herne een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “uitbreiden van bestaand electro-handelspand” op de percelen gelegen te 1540 Herne, Heldenplein 3A.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 september 2015 tot en met 1 oktober 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 2 oktober 2015 als volgt gunstig:

“ ...

De aanvraag heeft betrekking op het uitbreiden van een bestaand handelspand. De uitbreiding wordt voorzien achteraan de bestaande zaak. De zijdelingse strook tov. de perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3m en tov. de voetweg 0,29m.

De nieuwe uitbreiding is opgevat als een apart gefundeerde blok van twee bouwlagen met plat dak. De blok wordt verbonden met de bestaande volumes met tussenliggende overgangsstroken. Er wordt aangesloten op de bestaande garages, ateliers en opslagruimtes in de bestaande kelders. Een kleine kitchenette en sanitair wordt

toegevoegd. Op de twee bouwlaag wordt de winkelruimte aanzienlijk uitgebreid, aansluitend bij de benedenverdieping van de bestaande winkel aan het Heldenplein.

Het ontwerp is zowel wat betreft inplanting, volume en materiaalgebruik aanvaardbaar binnen zijn omgeving. Voorliggend ontwerp wordt positief beoordeeld in het kader van een goede plaatselijke aanleg en de principes van de goede ruimtelijke ordening. De aanvraag is bijgevolg stedenbouwkundig aanvaardbaar.

GUNSTIG advies.

De onderstaande specifieke voorwaarden dienen nageleefd te worden:

1.Het hoogteverschil tussen bestaande gedeelte en nieuwbouw bedraagt 28cm. Er is geen trap getekend op de plannen. Gezien dit niveauverschil er ook is in de bestaande toestand wordt er aangenomen dat hier wel twee treden zijn.

Voorzie een leuning aan min.één zijde van deze trap.

*2.Het hellend vlak is te steil : 8% ipv 6,25%. Gezien het hellend vlak in de bestaande toestand voorzien is, is er geen mogelijkheid om het langer te voorzien.
Voorzie leuningen.*

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 7 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 12 januari 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 4 februari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op dezelfde dag ongegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert als volgt:

“ ...

5.2 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag heeft tot doel een bestaande electrozaak uit te breiden. De zaak is vandaag opgebouwd uit een samenvoeging van diverse bouwvolumes. Bekeken vanaf de voorgevel is er een aaneenschakeling van drie bouwvolumes, aan de achterzijde zijn er nog twee achterbouwen te onderscheiden. Het complex is gekoppeld met de links aanpalende bebouwing bekeken vanaf het Heldenplein, en wordt aan de rechterzijde begrensd door een voetweg. Het wegprofiel heeft een sterk dalend verloop, waarbij de vloerpas van de winkelruimte aan het Heldenplein 2.53m hoger is gelegen dan de vloerpas van de garages, maar beiden vanaf de weg toegankelijk zijn.

Het meest linkse volume van de zaak maakt deel uit van een oud industrieel hoekpand aan de Ninoofsesteenweg met drie bouwlagen en plat dak (begin 20^{ste} eeuw). Het middelste volume aan de straat is het hoofdvolume en werd hier tegen gebouw met twee bouwlagen

en een schilddak, en kan uit de jaren '50 gedateerd worden. Deze twee volumes hebben een aanzet op straatniveau (+2.53m). Alle andere gebouwdelen zetten aan op het niveau 0.00, zijnde het niveau van de buurtweg die langs het terrein loopt en de verharde delen van het perceel achter en zijdelings naast het gebouw.

Het derde volume is vervolgens ook twee bouwlagen hoog met daarop een plat dak dat als dakterras dienstig is bij de woning. Achteraan is er nog een achterbouw over twee bouwlagen, aangezet op het niveau nul, met ruimtes aansluitend op de kelder en winkelruimte. Nog aan de achterzijde is een laag bijgebouw aanwezig, enkel toegankelijk vanaf de verharde buitenruimte aan de achterzijde, dat te slopen is in functie van de nieuwe uitbreiding. Vrijstaand is er een dubbele garage die eveneens wordt afgebroken.

De nieuwe uitbreiding is opgevat als een apart gefundeerde blok van twee bouwlagen met plat dak, over een oppervlakte van 180m², aangezet op het maaiveldniveau van 0.00m, en toegankelijk over de voetwegstrook. De blok wordt verbonden met de bestaande volumes met tussenliggende overgangsstroken. Op het niveau 0.08m, wordt aangesloten op de bestaande garages, ateliers en opslagruimtes in de bestaande kelders en wordt bijkomende stockageplaats gecreëerd. Een kleine personeelskitchenette en sanitair wordt toegevoegd. Op de tweede bouwlaag wordt de winkelruimte aanzienlijk uitgebreid (nagenoeg verdubbeld), aansluitend bij de benedenverdieping van de bestaande winkel aan het Heldenplein. De hoogte van het gebouw is daarbij afgestemd op de hoogte van het bestaande volume met dakterras, zijnde 6.50m boven de nulpas. In de oude gebouwen wordt de bureelruimte daarbij uitgebreid.

De nieuwe blok heeft een verspringing in de achtergevel, die de schuine ligging van de achterste perceelsgrens volgt, waarbij de afstand tot de tuinmuur op deze perceelsgrens op minstens 3.00m wordt bewaard. De blok springt ook uit tegenover de rechter zijgevel van het bestaande complex, meegaand met de schuine ligging van de voetweg en met de hoek tot nagenoeg tegen deze voetweg. De rest van het terrein van ca. 6.5are wordt verhard. Uit het statistisch formulier komt naar voor dat het totale volume van het gebouw van ca. 2710m³ naar ca. 3570m³ wordt opgedreven, met dus een bijkomend volume van ca. 860m³.

De nieuwe uitbreiding is opgevat als een 'doos' met gesloten gevels, behalve een poort met bovenliggend raam gericht naar het Heldenplein. De gevelsteen en het schrijnwerk zijn in een donkergrijze kleur voorzien.

5.3 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen aan het Heldenplein in Herne. Het Heldenplein is een klein driehoekig pleintje met monument, aanleunend bij de N 255 Ninoofsesteenweg, in de kern van Herne, waarbij de bebouwing terugwijkt van de steenweg en rond het pleintje is geschikt. Vanaf dit pleintje vertrekt er een actieve voetweg naar de achtergelegen Stationstraat. Het pand maakt deel uit van een bouwblokje dat door de steenweg, de Stationstraat, een afschuining tussen beide straten, het Heldenplein en het voetwegje is ingesloten en alles samen maar een oppervlakte heeft van ruim 20 are. De electrozaak bepaalt daarbij het gedeelte van het blok aan het Heldenplein, over de hoek met de voetweg. Aan de overzijde van de voetweg ligt aan het Heldenplein de site van de post. Over de bocht met de Ninoofsesteenweg en de Stationstraat komen nog vier panden voor, waarvan twee met handelsgelijkvloers, de tuinstroken werden in de diepte gevoegd bij één van deze panden en bepalen de rest van het binnenblok. De omgeving is dorps en dichtbebouwd.

[...]

5.6 Beoordeling

a) *Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen is van kracht.*

[...]

Een detailhandel in electro-apparatuur, met herstellingsdienst, is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats.

b) *Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.*

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 10000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een wasmachine, met overloop naar een infiltratievoorziening bestaande uit infiltratiebakken en een capaciteit van 3888l. De aanvraag beantwoordt aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) *De aanvraag betreft het uitbreiden van een publiek toegankelijke verkoopsruimte tot ca. 360m². De plannen zijn inzake de hoogtepeilen en gangpaden ongewijzigd gebleven tegenover de voorgaande aanvraag. Slechts de vrije hoogte op de verdieping wijzigde. Er werd een voorwaardelijk gunstig advies van het Toegankelijkheidsbureau vzw gevoegd, zodat kan aangenomen worden dat aan de verordening voldaan is met toepassing van de beperkte voorwaarden inzake de hellende vlakken en trappen (te voorzien van leuningen). Deze voorwaarden kunnen aan de vergunning verbonden worden.*

d) *De aanvraag is planologisch verenigbaar met de plaats, niettemin dient steeds afgewogen in hoeverre de draagkracht van de omgeving en van het perceel niet overschreden wordt.*

Hierbij dient een afweging gemaakt te worden tussen de wenselijkheid van de betrokken functie op deze plaats en de afwikkeling op het terrein. In deze dient gesteld dat een eerder kleinschalige electrozaak, die historisch gegroeid is binnen een kernweefsel van een hoofddorp, een kern-ondersteunende functie is. Een verweving van dergelijke functies met andere kernfuncties draagt in belangrijke mate bij tot het versterken en leefbaar houden van dergelijke kernen. Het behoud van dergelijke functies in de kernen voorkomt het

doodbloeden van deze kernen en de druk op andere, minder gunstige en meer perifeer gelegen baanlocaties. De leefbaarheid van een dergelijke, eerder ruimtebehoevende zaak met voldoende stock hangt ook samen met een zekere schaalvergroting.

Teneinde die doelstelling te kunnen waarmaken dient dan ook naar terreinbezettingen en volumes een houding aangenomen te worden die niet correspondeert met wat van woonvolumes wordt verwacht en een zekere tolerantie vergt inzake de belasting op de directe omgeving. Principieel kan een gebouw met deze functie en van deze orde van grootte op de betrokken plaats aanvaard worden.

e) Voor elke toelaatbare bedrijfsinplanting van een zekere schaal dient ook steeds nagegaan te worden in hoeverre de afwikkeling op het eigen perceel en de aanliggende percelen nog aanvaardbaar is en de gangbare stedenbouwkundige regels gerespecteerd zijn. Hier vinden de werken plaats op een eigendom dat is opgebouwd uit enkele percelen met een vrij beperkte oppervlakte, en omgeven door percelen aan de aanliggende straten. Daarbij zijn de eigendommen onder een helling gelegen. De terreinbezetting wordt hoog en de afstand tot de perceelsgrenzen voor de nieuwe uitbreiding bedraagt slechts 3m. De impact is daarbij het grootste op de woning met achterbouw en tuin op het perceel 388e, adres Centrum 2. Het tussenliggende pand Centrum 3 is momenteel al volgebouwd en kan verder geen impact verwachten.

Inzake de woning op adres Centrum 2 is het zo dat deze hoger is ingeplant en dat de achterbouw ook over twee bouwlagen beschikt die mee betrokken zijn bij de woning. Er is vast te stellen bij de gevelgeleding van deze achterbouw dat het achterste gedeelte hiervan mee zakt met het maaiveldniveau en er binnen dus wellicht splitlevels voorkomen. De tuinstrook grenst met de rechter perceelsgrens, bekeken vanaf de straat, over grote lengte aan de achterste perceelsgrens van de electrozaak. De achterbouw bij deze woning staat op de linker perceelsgrens, met ramen naar de tussenliggende zone gericht. Op de perceelsgrens tussen beide eigendommen bevindt zich een oude bakstenen tuinmuur van ca. 2.70m hoog, waar dus bovenuit wordt gebouwd.

Door de haakse inplanting van beide panden tegenover elkaar, is de afstand van deze achterbouw, met bewoonde vertrekken tot de uitbreiding van de electrozaak te ramen op ca. 12m op het meest nabije punt. Gebruikelijk worden tussen achtergevels afstanden van ca. 20m nagestreefd indien ze frontaal op elkaar betrokken zijn, voor een haakse inplanting kan dit kleiner. Ook wordt gebruikelijk een schaduwhoek van 45° gehanteerd, waarbij de breedte van de bouwvrije strook wordt afgestemd op de hoogte van het gebouw. Hier is de bouwvrije strook variërend, door de schuine inplanting van het gebouw tegenover de perceelsgrens, met afstanden die van 3.00m naar 4.70m gaan, en dus kleiner dan de hoogte van het gebouw.

De haakse inplanting tegenover elkaar mildert de impact. Er zijn bij de electrozaak ook geen ramen voorzien op de verdieping. Inzake privacy kan er geen probleem zijn. Ook is de zaak ten noorden van de betrokken woning gelegen, zodat er ook geen beperking inzake lichtinval en bezonning kan ontstaan. Deze elementen relativeren de impact en kunnen een kleinere afstand totaalaafstand en een kleinere bouwvrije strook verantwoorden. De ramen waarvan de beroeper melding maakt bevinden zich in de bestaande achterbouw en bestonden al, waarbij de functies ter hoogte van deze ramen (winkelruimte achter het kleine raam en bureau achter het groter raam) niet wijzigen. Vlak langs deze ramen komt nog een nieuwe glasstrook voorbij de aanzet van het nieuwe gebouw, die duidelijk bedoeld is om licht binnen te trekken in de hal.

Er kan aangenomen worden dat deze circulatieruimte geen verblijfsruimte is en de inzichten die vanachter deze ramen genomen worden op geen enkele wijze intenser en frequenter zullen zijn dan vanuit de bureauruimte, zodat ook hier niets wijzigt aan de bestaande toestand inzake privacy.

Er ontstaat voor de betrokken buur wel zicht op een blinde muur van meer dan 20m lang (in twee fragmenten) en op het laagste punt van de tuin 6.80m hoog, deels verscholen achter de tuinmuur, waar er vandaag een vrij doorzicht is over een verharding naar de verderop gelegen bebouwing aan de steenweg. Deze blinde muur gaat over twee bouwlagen, maar vanaf een lager gelegen maaiveld (ca.2m lager dan ter hoogte van het terras van de beroeper). Al deze factoren maken dat de hinder te herleiden is tot een visueel-esthetisch gegeven, vooral dan voor het zicht vanaf de verdieping. Er kan van de eerste belanghebbende niet verwacht worden dat die alle vrije doorzichten in een dichtbebouwd weefsel voor de omliggende in stand houdt, wat een ernstige beperking op elke ontwikkeling zou inhouden, maar er mag wel verwacht worden dat deze een maximale inspanning levert om de impact aanvaardbaar te houden.

In deze werd in een voorgaande aanvraag door de deputatie geopperd dat het mogelijk moest zijn om de hoogte van het nieuwe gebouw toch zeker met nog ca. 1m te verlagen teneinde de impact te minimaliseren. Een aanpassing van de plannen in die zin tijdens de beroepsprocedure werd niet opportuun geacht, gezien de beperkingen die vervat zijn in het 4.3.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, inzake de mogelijkheden tot aanpassingen van de plannen, waarin sprake is van 'beperkte' aanpassingen. Een afname van het volume van het gebouw met 550m³ kan bezwaarlijk als een beperkte aanpassing ervaren worden. Vandaag kan gesteld dat door het verlagen van de vrije hoogte op de verdieping met 40cm en de verkleining van de dak- en plafondopbouw met 60cm, een afdoende inspanning werd geleverd om de impact van het gebouw te milderen tegenover de omliggende tuinstroken.

Door de beroeper wordt nog opgeworpen dat de eerste belanghebbende de opmerking heeft genegeerd uit de voorgaande weigering inzake de wenselijkheid van een doorgroening of begroeiing van de blinde gevel. Deze bemerking is niet, zoals de beroeper aangeeft, opgeworpen door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, maar werd bij de weigering door de deputatie gegeven in antwoord op een verzuchting van de beroeper. In deze dient gesteld dat een groenscherm hier geen noodzakelijkheid betreft, gezien dit zou onderschrijven dat het bouwvolume niet inpasbaar zou zijn op de gegeven plaats en er een noodzaak is om het aan het zicht te onttrekken. Niettemin kan een begroening van de gevel wel het esthetische aspect van het gebouw meer aanpassen aan de wensen van de aangelanden die hierop dagelijks uitzicht nemen, naar analogie van materiaalgebruik. Uit de bemerking van de beroeper aangaande de nalatigheid van de eerste belanghebbende om op deze opmerking in te gaan, mag besloten worden dat deze een groenafwerking verkiest. Derhalve kan dit nog als voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

f) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De mobiliteitsafwikkeling kan geen problemen opleveren op deze kernlocatie.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor de plaats;*
- het geven van de nodige ontwikkelingskansen historisch gegroeide kleinhandelszaken binnen de dorpskernen bevorderen de vitaliteit en leefbaarheid van deze kernen en voorkomen toenemende verkeersstromen naar kleinhandelsapparaten buiten de kernen;*
- gezien de haakse inplanting tegenover de buur, op een afstand van minstens 12m tegenover diens achterbouw, met een gesloten gevel, kan ingestemd worden met een bouwvrije strook van 3m;*
- de stedenbouwtechnische afwikkeling van het bouwprogramma binnen de mogelijkheden die het perceel kan bieden is met voldoende aandacht gebeurd.*

...

De aanvraag ingediend door nv Electro Service Timmermans, Heldenplein 3 A, 1540 Herne inzake het uitbreiden van een bestaand electro-handelspand, gelegen Heldenplein 3A te Herne, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie I, perceelnummer 390f, 391k, 391m te vergunnen met volgende voorwaarden:

- de voorwaarden, zoals geformuleerd door het toegankelijkheidsbureau, worden nageleefd (als bijlage).*
- de nieuwe blinde westelijke muur van de uitbreiding wordt afgewerkt met een begroening met klimplanten*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Deze exceptie moeten slechts onderzocht en beoordeeld 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

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 partij stelt dat zij diligent is opgetreden aangezien zij op 9 maart 2017 heeft vastgesteld dat een bijgebouw werd afgebroken op het betrokken terrein en zij op die dag aan de gemeente en aan de raadsman van de tussenkomende partij gevraagd heeft te willen bevestigen of de vergunde werken al dan niet zouden worden aangevat. De verzoekende partij deelt mee dat zij op dezelfde dag nog in kennis werd gesteld van de intentie tot het starten van de werken en al op de eerstvolgende dag een vordering tot schorsing heeft ingesteld.

Zij wijst er verder op dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nadelige gevolgen voor haar zal inhouden: de betrokken percelen zijn aanpalend aan haar woning en haar tuin en deze zijn op heden nagenoeg niet bebouwd. Bij de uitvoering van de bestreden beslissing zullen deze volledig volgebouwd worden. Ze stelt dat ze nu een heel open zicht heeft met veel licht en dat de op te richten constructie 6,5 meter hoog zal zijn op 3 meter van de perceelsgrens zodat zij zal uitkijken op een blinde muur in donkergrijze gevelsteen van meer dan 20 meter lang wat ontegensprekelijk een zeer nadelig gevolg is van de uitvoering van de bestreden beslissing. De verzoekende partij herhaalt dat zij haar open en licht uitzicht van uit de woning zal verliezen en zal moeten uitkijken op een groot en donker volume en dat zij licht zal verliezen in haar woning. Ze stelt ook nog dat zij vanuit haar grote tuin van alle kanten op de donkere gevel zal uitkijken. Daarenboven, zo stelt de verzoekende partij, zal het lang duren vooraleer de klimplanten de muur zullen bedekken. De verzoekende partij stelt dat zij al vanaf de realisatie van de ruwbouw de gevolgen zal moeten dragen en zal moeten uitkijken op een blinde muur.

Het is onbetwistbaar dat de verzoekende partij deze gevolgen persoonlijk zal ondergaan nu zij vlak langs de bouwplaats woont en ook het oorzakelijk verband is duidelijk.

De verzoekende partij stelt tot slot dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van de lopende vordering tot nietigverklaring. Onder verwijzing naar de gegevens van het DBRC-jaarverslag 2015-2016 stelt zij dat het nog meer dan een jaar zal duren alvorens de behandeling van de vernietigingsprocedure te verwachten is.

Aangezien de start van de werken werd aangekondigd voor 9 maart 2017 zal volgens de verzoekende partij de uitbreiding opgericht zijn vooraleer er uitspraak is en zullen de nadelige gevolgen zich reeds snel manifesteren aangezien het grote volume met de blinde muur snel zal opgericht zijn.

2.

De verwerende partij stelt dat de Raad rekening moet houden met de omstandigheden die ook blijken uit het bestreden beslissing.

Zij stelt dat de woning van de verzoekende partij hoger is ingeplant en dat de achterbouw beschikt over twee bouwlagen die mee betrokken zijn in de woning. Zij wijst er tevens op dat de woning van de verzoekende partij en de handelszaak haaks op elkaar zijn ingeplant wat de impact mildert. Bij

de elektrozaak zijn er geen ramen voorzien op de verdieping zodat er volgens de verwerende partij geen probleem kan zijn wat betreft de privacy. Ook stelt zij dat de aanvraag gelegen is ten noorden van de woning van de verzoekende partij zodat er ook geen beperking inzake lichtinval en bezonning kan ontstaan. Er is volgens de bestreden beslissing enkel een visueel-esthetische hinder vanaf de verdieping van de woning van de verzoekende partij.

De impact van de geplande werken is volgens de verwerende partij dan ook zeer beperkt.

3.

De tussenkomende partij wijst erop dat op de verzoekende partij de bewijslast ligt om concreet en met voldoende aannemelijke en precieze gegevens aan te tonen dat het resultaat van de procedure tot vernietiging te laat zal komen om de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing te voorkomen.

De tussenkomende partij stelt in dat verband dat er moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij nalaat een objectief stuk bij te brengen waarop meetbaar wordt aangetoond welke visuele hinder zij eventueel zal ondervinden ingevolge de vergunde werkzaamheden. Ze stelt dat er minstens een vergelijking, op schaal en voorzien van de nodige berekeningen, had moeten voorliggen tussen het uitzicht dat de verzoekende partij heden geniet en hetgeen zij naar alle verwachting na realisatie van de gevraagde werken zal zien, daarbij rekening houdende met alle omstandigheden zoals het feit dat er geen ramen zijn voorzien in de nieuwe aanbouw.

Daarbij aansluitend wijst de tussenkomende partij erop dat de verzoekende partij er zich toe beperkt enkele foto's voor te leggen van de huidige toestand en één zelf gemaakte simulatie waarbij zonder enige schaal of maat een beeld wordt gegeven van wat zij naar haar mening na de realisatie van de aanvraag zal moeten ondergaan. Volgens de tussenkomende partij heeft dergelijke simulatie totaal geen waarde en kan er niet op meetbare wijze worden nagegaan of deze correct is dan wel of deze de juiste verhouding van het één en het ander weergeeft. Ze stelt dat de impact van de aanvraag op de beleving van de verzoekende partij op geen enkele meetbare wijze wordt duidelijk gemaakt.

De tussenkomende partij merkt tot slot op dat er in hoofde van de verzoekende partij geen recht op een uitzicht bestaat en dat de verzoekende partij niet aantoont dat het evenwicht tussen de normaal in woongebied te verwachten hinder en de hinder die zij vreest als gevolg van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, abnormaal verstoord zal zijn.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaande elektrozaak, aanpalend aan het perceel van de verzoekende partij. De uitbreiding is opgevat als een apart blok van twee bouwlagen met een plat dak, dat verbonden wordt met de reeds bestaande volumes. Het nieuwe blok bewaart een afstand van drie meter tot de tuinmuur op de perceelsgrens met de verzoekende partij, heeft een hoogte van 6,50 meter en een diepte van 20 meter.

De verzoekende partij beroept zich in haar verzoekschrift op het nadelig gevolg dat gelegen is in het feit dat de aanvraagpercelen aanpalende aan haar woning en haar tuin, die op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift niet bebouwd zijn, volledig zullen volgebouwd worden bij uitvoering van de bestreden beslissing. Ze wijst erop dat ze een heel open zicht heeft met veel licht maar dat bij de bebouwing zij zal uitkijken op een blinde muur in donkergrijze gevelsteen van meer dan 20 meter lang. Een belangrijk negatief gevolg is volgens de verzoekende partij dan ook het visueel aspect nu zij vreest het open en licht uitzicht vanuit de woning te verliezen en te moeten uitkijken op een groot en donker volume. Er zal ook licht worden weggenomen uit de woning en ook de tuin wordt met het negatieve visuele aspect geconfronteerd.

De verzoekende partij verklaart stellig dat de nadelige gevolgen die zij aanhaalt zich onbetwistbaar zullen manifesteren vanaf de realisatie van de nieuwbouw en dit reeds vanaf de ruwbouw: *“zodra met de ruwbouw wordt gestart zal er al snel een negatieve impact zijn op het woongenot van verzoekende partij. Het grote volume met de blinde muur zal snel verrijzen”*.

3.

Op de openbare zitting van 18 juli 2017 verklaart de tussenkomende partij dat de ruwbouw volledig af is op de voorziene hoogte en dat de dakwerken – plat dak - nog uitgevoerd moeten worden met een vermoedelijke start in de week van de zitting. De verzoekende partij betwist de stand der werkzaamheden niet.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de door haar gevreesde nadelige gevolgen (licht- en zichtverlies vanuit woning en tuin) louter koppelt aan de aanwezigheid van een groot bouwblok met een blinde muur van 20 meter lang en een hoogte van 6,50 meter.

Hoewel de gedeeltelijke uitvoering van de werken in beginsel niet noodzakelijk de ondoelmatigheid van de schorsingsvordering tot gevolg hebben, stelt de Raad vast, gelet op de niet-betwiste stand van de werken, dat de door de verzoekende partij gevreesde nadelige gevolgen zich reeds hebben gerealiseerd.

De blinde gevel van 20 meter waarvan de visuele impact wordt gevreesd is reeds op volledige hoogte gerealiseerd. Het louter nog aanbrengen van de platte bedaking zal geen wijziging brengen in het beweerd nadeel dat de verzoekende partij meent te ondergaan bij uitvoering van de bestreden beslissing.

De Raad merkt ten overvloede op dat de verzoekende partij de door haar ingeroepen nadelige gevolgen ook niet aftoetst aan de weerlegging ervan zoals opgenomen in de bestreden beslissing.

In de gegeven omstandigheden, waarbij de vergunde verbouwing in ruwbouw is gerealiseerd, kan de schorsing van de tenuitvoerlegging geen nuttig effect meer hebben voor de verzoekende partij en is de schorsingsvordering dus doelloos. Er valt immers niet in te zien hoe de schorsing van de

bestreden vergunning de nadelen die volgens de verzoekende partij uit de bestreden beslissing zouden volgen, nog zou kunnen verhinderen of ongedaan maken.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 8 augustus 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS