

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 15 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0491
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0895-SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw Monique Yvonne BRIMBOIS 2. de heer Emile LADURON vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG
Tussenkommende partij	de nv BOUWBEDRIJF JANSSEN vertegenwoordigd door advocaten Judith ENGELEN en Steven VAN GEETERUYEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3700 Tongeren, Piepelpoel 13

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 augustus 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 19 juli 2018.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken van 29 maart 2018 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van acht appartementen op een perceel gelegen te 3620 Lanaken, Dorpsstraat 106, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie B, nr. 389V.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 6 november 2018 toe in de debatten.

2.

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

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 4 december 2018.

Advocaat Joris GEBRUERS *loco* advocaat Wim MERTENS voert het woord voor verzoekende partijen. De heer Tom ROOSEN voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Angela PISCIONE *loco* advocaten Judith ENGELN en Steven VAN GEETERUYEN voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING - TUSSENKOMST

1.

Artikel 60 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...
*Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat: ...
5° een inventaris van de overtuigingsstukken; ...*

*De verzoeker tot tussenkomst voegt bij het verzoekschrift: ...
3° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en die overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.”*

Artikel 61, §2 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...
*§2. De griffier stelt de verzoeker tot tussenkomst in staat om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren als: ...
7° de inventaris van de overtuigingsstukken, die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn, niet bij het verzoekschrift gevoegd is.*

De verzoeker tot tussenkomst die zijn verzoekschrift tijdig regulariseert, wordt geacht het te hebben ingediend op de datum van de eerste verzending of neerlegging.

Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.

*De regularisatie vindt uiterlijk op een van de volgende tijdstippen plaats:
1° het tijdstip van de zitting waarop de vordering tot schorsing bij hoogdringendheid wordt behandeld
...”*

2.

Naar aanleiding van het verzoek tot tussenkomst stelt de voorzitter van de Raad in de beschikking van 6 november 2018 vast dat de inventaris van de overtuigingsstukken, die allemaal overeenkomstig die inventaris genummerd zijn, ontbreekt, en dat het verzoekschrift moet worden geregulariseerd. In navolging hiervan wordt tussenkomende partij met een brief van 12 november 2018 verzocht haar verzoekschrift tot tussenkomst uiterlijk op de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, te regulariseren.

Op basis van een vergelijking tussen de inventaris van de overtuigingsstukken, zoals gevoegd bij het verzoekschrift tot tussenkomst, en de geïnterviewde stukken, blijkt dat stuk 4e (wellicht wegens een materiële vergissing) niet in de inventaris is vermeld. Hoewel tussenkomende partij in het licht van de regularisatie van haar verzoekschrift tot tussenkomst aan de Raad een nieuwe inventaris van de overtuigingsstukken overmaakt, wordt stuk 4e daarop opnieuw niet vermeld. Gelet op de aard van de formele tekortkoming en de omstandigheden, kan redelijkerwijze niet worden besloten dat het verzoek tot tussenkomst niet dan wel onvolledig werd geregulariseerd en om die reden wordt geacht niet te zijn ingediend. Wel wordt het betreffende stuk 4e, dat niet wordt vermeld op de bij het verzoekschrift gevoegde inventaris van de overtuigingsstukken, uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 22 november 2017 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van acht appartementen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis.

Op 9 juni 2016 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Lanaken aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van negen appartementen op het betreffende bouwperceel, waartegen geen administratief beroep wordt aangetekend. In uitvoering hiervan wordt de sloop van de bestaande bebouwing begin maart 2017 aangevat, waarna evenwel geen aanvang wordt genomen met de oprichting van de nieuwbouw. In de beschrijvende nota bij voorliggende aanvraag wordt hiervoor volgende verklaring gegeven:

“ ...

Op 9-6-2016 werd de vergunning ... reeds afgeleverd voor het project, bestaande uit negen appartementen. De afbraak van de bestaande gebouwen is reeds voltooid ifv de vorige vergunning. Omwille van de tegenvallende verkoop van duplexappartementen (waarvan er 6 voorzien waren in het vorige ontwerp) heeft de bouwheer de beslissing genomen om zoveel mogelijk duplex-appartementen om te schakelen naar éénlagige appartementen, dewelke veel beter zullen scoren naar potentiële kopers, en dit met behoud van het architecturale concept zoals in vorige vergunning beschreven.

Het resultaat is het voorliggend ontwerp waarbij één eenheid geëlimineerd wordt ten voordele van 7 appartementen en één duplex-appartement. Het totale bouwvolume is daarmee ook kleiner geworden, eveneens is voldaan aan de gestelde regel dat leefruimtes onder het ‘dak’ niet toegelaten worden ifv privacy en inkijk.

De wijzigingen even opgelijst:

- 9 eenheden (3app +6dup) wordt 8 eenheden (7app + 1 dup)
- In totaal is er een volume verkleining: 116m³
- Enkele appartementen zijn lichtjes vergroot van oppervlakte
- Enkele appartementen hebben een herschikking gekregen van leefruimtes/kamers
- Enkele appartementen hebben een extra terras/herlokalisatie van buitenruimtes gekregen (met behoud van min. opp. 10m²)
- Dit alles heeft zijn weerslag op de draagconstructies dewelke lichtjes gewijzigd zijn, doch conceptueel niet veranderd is.

“ ...

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan 'Limburgs Maasland', vastgesteld bij koninklijk besluit van 1 september 1980, in woongebied.

3.

Tijdens een eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 december 2017 tot en met 16 januari 2017, dienen onder meer verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Tijdens een tweede openbaar onderzoek, georganiseerd van 26 januari 2017 tot en met 24 februari 2017, dienen verzoekende partijen opnieuw één van de bezwaarschriften in.

De dienst Erfgoed van de gemeente Lanaken adviseert op 21 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg adviseert op 10 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

De brandweerzone Oost-Limburg adviseert op 15 januari 2018 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 29 maart 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Ligging volgens de plannen van aanleg en de bijbehorende voorschriften

- Overwegende dat het perceel gelegen is in het Gewestplan Limburgs Maasland K.B. 01.09.1980 binnen de zonering: woongebieden;

...

Overeenstemming met dit plan

- Overwegende dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is;

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften ...

- Overwegende ... dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en hoogten gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving;

- Overwegende dat het een verkleining van het volume van de reeds vergunde bouw betreft en een vermindering van het aantal woongelegenheden van 9 naar 8 woongelegenheden;

- Overwegende dat de voorwaarden van het reeds vergunde bouwdoossier 2016/14-12013 behouden blijven;

- Overwegende dat er bij de architect een bijkomend plan is opgevraagd waarin hij kan aantonen dat de stabiliteit van de kapel gegarandeerd kan worden door het plaatsen van een keerwand op 1m van de kapel ipv een talud over een breedte van 1m;

- Overwegende dat er akkoord gegaan kan worden met dit plan gezien het bestaande maaiveld rondom de kapel voor 1m behouden blijft;

- Overwegende dat de buurtweg alleen ingezaaid kan worden met gras en dat de aanplanting van eventuele beplanting dient te gebeuren buiten de afmetingen van de buurtweg;

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

- Overwegende dat er reeds op 09.06.2016 een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van 9 appartementen;

- Overwegende dat deze aanvraag het wijzigen van het aantal woonentiteiten van 9 naar 8 woongelegenheden betreft;

- Overwegende dat er door deze wijziging het bouwvolume op de bovenste verdiepingen verkleind is;

- Overwegende dat de terrassen aan de trappenpartij ongewijzigd zijn waardoor de inkijk naar de aanpalers ten opzichte van het vorige dossier niet verandert;
- Overwegende dat er per woongelegenheden een parkeerplaats ter beschikking staat en dat het ook verplicht is dat er steeds een parkeerplaats per woonentiteit mee verkocht/vervreemd of verhuurd wordt;
- Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;
- Overwegende dat het ontwerp het bestaande maaiveld op een degelijke manier volgt, dat er aan de Dorpstraat en aan het kerkplein 2 bouwlagen aanwezig zijn met een setback;
- Overwegende dat er een degelijke overgang gecreëerd werd om de het reliëf zo goed mogelijk te behouden en over te gaan van 2 verdiepingen tov de Dorpstraat naar 2 verdiepingen tov het Kerkplein;
- Overwegende dat de bestaande buurtweg behouden dient te blijven;
- Overwegende dat de bestaande kapel op een degelijke manier geïntegreerd wordt binnen het project dat door de ligging en de afstand van de bouw tot de kapel de kapel meer tot zijn recht komt;

...

Algemene conclusie

- Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening, alsook dat het voorgestelde ontwerp bestaanbaar is met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Voorwaarden

...

- Bij de verkoop van de appartementen er minstens één parkeerplaats per appartement verkocht wordt en dat de appartementen niet zonder parkeerplaats mogen verkocht worden;

...

- Er rekening gehouden dient te worden met de opmerkingen van de dienst erfgoed Lanaken en er zorg voor dragen dat de stabiliteit van de kapel niet in gedrang komt;

...

- dat er een stabiliteitsonderzoek dient te gebeuren van de bestaande kapel, van de aanpalende boerderij, van de gebouwen Kerkstraat 8 en Dorpsstraat 102 om deze gebouwen van eventuele schade te vrijwaren;
- dat de grond rondom de kapel dient uitgevoerd te worden conform de bijgebrachte plannen van de architect, nl een keermuur op 1m van de kapel;
- dat de voetweg enkel beplant mag worden met gras dat eventuele struiken en bomen dienen worden ingeplant buiten de breedte van de voetweg;

....

Deze beslissing vervangt en vernietigt de beslissing van 09.06.2016 voor de gewijzigde delen;

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 3 mei 2018 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 29 juni 2018 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“

...

Wettelijke en reglementaire bepalingen

... De aanvraag is niet strijdig met de vigerende bestemmingsvoorschriften.

...

Verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

Op 9 juni 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van 9 appartementen (waarvan 6 duplex-appartementen).

De vergunde werken werden aangevangen: de sloopwerken zijn reeds volledig uitgevoerd. Naar aanleiding van de tegenvallende verkoop van duplexappartementen wordt thans een vergunning gevraagd voor een aangepast ontwerp voor in totaal 8 appartementen (waarvan 1 duplex-appartement). Het bouwvolume is beperkt kleiner geworden (in de bovenste bouwlagen). De beschrijvende nota bij de bouwaanvraag geeft een omstandige verantwoording van concept en uitwerking van het project.

De aanvraag is gesitueerd op een perceel tussen de Kerkstraat en de Dorpsstraat in Gellik, ter plaatse van de doorsteek- verbindingsweg tussen beide straten, in de nabijheid van de kerk. Tussen beide zijden is er over het perceel een hoogteverschil van circa 7m.

De onmiddellijke omgevende bebouwing bestaat uit zowel laagbouw als verdiepingsvolumes, in open en geschakelde inplantingen en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid. Deze bebouwing wordt in hoofdzaak gevormd door vrijstaande eengezinswoningen en appartementen.

De kerk, de woning Kerkstraat 2 en het kapelletje aan de Dorpsstraat omsloten door het bouwterrein, betreffen gebouwen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Beoordeling

- *Het voorgestelde bouwvolume met 3 bovengrondse bouwlagen en plat dak vindt niet de nodige aansluiting met de onmiddellijk omgevende bebouwing.*
 - *Aan de zijde van het Kerkplein volstaat de set-back op de bovenste bouwlaag -tot op circa 1.20m en 2.00m achter de bouwlijn- niet om het uitzicht van deze bouwlaag te milderen.*

Ook ten opzichte van de woning Kerkstraat 8 -één bouwlaag met een schilddak, gelegen tegenover het bouwperceel- is het volume van 3,5 bouwlagen op die plaats te zwaar.
 - *Door de reliëfaanpassingen die het ontwerp omvat, heeft het bouwvolume aan erfzijde (inrit garage) een bouwhoogte van 5 bouwlagen, totaal circa 15m hoog. Dit uitzicht vanaf de Dorpsstraat is niet verenigbaar met het landelijke karakter van deze dorpskern.*
- *Het bouwvolume werd ontworpen als één langwerpig parallelvolume aan de (doorsteek) Kerkstraat. Wat het plan 'gevel rechts' noemt, betreft de feitelijke voorgevel aan de Kerkstraat.*
 - *De toegangen tot de appartementen worden niet aan deze straatzijde opgelost, maar aan erfzijde/binnengebied. Hier wordt er een nieuwe, semi-publieke doorsteek doorheen het project voorzien, op circa 15m evenwijdig met de Kerkstraat. Deze uitwerking geeft aanleiding tot een overdreven terreinverharding/perceelsbezetting, waarbij weinig ruimte overblijft voor een kwalitatieve groenaanleg.*
 - *De terrassen in deze gevel zijn noord-oost georiënteerd, waardoor de bezonning beperkt is.*
- *Het kapelletje blijft pro forma behouden, maar het wordt uit zijn context gehaald. Het bestaande talud wordt verwijderd. In de ontworpen toestand komt het naast/op de inrit naar de parkeergarage te staan. Aan rechterzijde staat een ca. 9.30m hoge gevel op ca. 3m afstand verwijderd. In het concept van het project werd geen rekening gehouden met de context van dit kapelletje. In de feiten 'staat het eigenlijk in de weg'. De vrees voor het effectief behoud, zoals geformuleerd in de bezwaarschriften, kan terecht genoemd worden.*

Het voorgestelde ontwerp is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

...

Na de hoorzitting van 3 juli 2018 verklaart verwerende partij het beroep op 19 juli 2018 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning:

...

dat volgens het bij koninklijk besluit van 1 september 1980 goedgekeurd gewestplan Limburgs Maasland het perceel gesitueerd is in een woongebied; ...

dat de aanvraag niet strijdig is met de vigerende bestemmingsvoorschriften;

...

Overwegende dat de aanvraag voorkomt op de lijst gevoegd als bijlage III van de Europese richtlijn 85/337/EEG betreffende milieueffecten-beoordeling; dat bij het aanvraagdossier een

project-m.e.r.-screeningsnota werd gevoegd; dat deze nota tot de conclusie komt dat dat het voorgenomen project geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken, zodat de opmaak van een project-MER niet vereist is;

...

Overwegende dat op 9 juni 2016 het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het afbreken van bestaande constructies en het bouwen van 9 appartementen (waarvan 6 duplex-appartementen); dat de vergunde werken aangevangen werden en de sloopwerken reeds volledig zijn uitgevoerd; dat naar aanleiding van de tegenvallende verkoop van duplexappartementen thans een vergunning wordt gevraagd voor een aangepast ontwerp voor in totaal 8 appartementen (waarvan 1 duplex-appartement); dat het bouwvolume beperkt kleiner is geworden (in de bovenste bouwlagen); dat de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag een omstandige verantwoording geeft van het concept en de uitwerking van het project;

Overwegende dat de aanvraag gesitueerd is op een perceel tussen de Kerkstraat en de Dorpsstraat in Gellik, ter plaatse van de doorsteek-/verbindingsweg tussen beide straten, in de nabijheid van de kerk; dat er tussen beide zijden over het perceel een hoogteverschil is van circa 7m; dat de onmiddellijke omgevende bebouwing uit zowel laagbouw als verdiepingsvolumes bestaat, in open en geschakelde inplantingen en afgewerkt in materialen met grote verscheidenheid; dat deze bebouwing in hoofdzaak gevormd wordt door vrijstaande eengezinswoningen en appartementen; dat de kerk, de woning Kerkstraat 2 en het kapelletje aan de Dorpsstraat (omsloten door het bouwterrein) gebouwen betreffen die opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed;

Overwegende dat de deputatie na de bespreking tijdens de hoorzitting van oordeel is dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet kan worden bijgetreden; dat de voorliggende aanvraag met een ontwerp voor 8 appartementen, dat een beperking inhoudt ten opzichte van het bouwvolume volgens de ten uitvoer gebrachte en definitief geworden stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016 voor het bouwen van 9 appartementen, vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt beter is; dat zij zich ter zake aansluit bij de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen en zij de motivering van deze beslissing bijtreedt en deze zich eigen maakt;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen omtrent de bezwaren ingediend bij het eerste openbaar onderzoek het volgende standpunt heeft ingenomen ... dat de deputatie deze beoordeling van de bezwaarschriften integraal bijtreedt;

...

Overwegende ... dat de bouwdiepte, bouwvrije zones en hoogten gerespecteerd worden in navolging van de verscheidenheid van bebouwing in de omgeving; dat het een verkleining van het volume van de reeds vergunde bouw betreft en een vermindering van het aantal woonegelegenheden van 9 naar 8 woonegelegenheden;

dat de voorwaarden van het reeds vergunde bouwdoossier 2016/14-12013 behouden blijven; dat door de architect een bijkomend plan werd bijgebracht waarmee de stabiliteit van de kapel gegarandeerd wordt door het plaatsen van een keerwand op 1m van de kapel in plaats van een talud over een breedte van

1m; dat er akkoord gegaan kan worden met dit plan gezien het bestaande maaiveld rondom de kapel voor 1m behouden blijft;

dat de buurtweg alleen ingezaaid kan worden met gras en dat de aanplanting van eventuele beplanting dient te gebeuren buiten de afmetingen van de buurtweg;

Overwegende dat er reeds op 9 juni 2016 een bouwvergunning werd verleend voor het bouwen van 9 appartementen; dat deze aanvraag het wijzigen van het aantal woonentiteiten van 9 naar 8 woonegelegenheden betreft; dat door deze wijziging het bouwvolume op de bovenste verdiepingen verkleind werd;

dat de terrassen aan de trappenpartij ongewijzigd zijn waardoor de inblik naar de aanpalers ten opzichte van het vorige dossier niet verandert;

dat er per woongelegenhed een parkeerplaats ter beschikking staat en dat het ook verplicht is dat er steeds een parkeerplaats per woonentiteit mee verkocht/vervreemd of verhuurd wordt;

dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omringende percelen en bebouwing, het voorgestelde aanvaardbaar is;

dat het ontwerp het bestaande maaiveld op een degelijke manier volgt; dat er aan de Dorpsstraat en aan het Kerkplein 2 bouwlagen aanwezig zijn met een setback;

dat er een degelijke overgang gecreëerd werd om de het reliëf zo goed mogelijk te behouden en over te gaan van 2 verdiepingen ten opzichte van de Dorpsstraat naar 2 verdiepingen ten opzichte van het Kerkplein;

dat de bestaande buurtweg behouden ... blijft;

dat de bestaande kapel op een degelijke manier geïntegreerd wordt binnen het project; dat door de ligging en de afstand van de bouw tot de kapel de kapel meer tot zijn recht komt;

...

Overwegende dat de stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder de volgende voorwaarden: ...

- Bij de verkoop van de appartementen er minstens één parkeerplaats per appartement verkocht wordt en dat de appartementen niet zonder parkeerplaats mogen verkocht worden;

...

- Er rekening gehouden dient te worden met de opmerkingen van de dienst erfgoed Lanaken en er zorg voor dragen dat de stabiliteit van de kapel niet in gedrang komt;

...

- dat er een stabiliteitsonderzoek dient te gebeuren van de bestaande kapel, van de aanpalende boerderij, van de gebouwen Kerkstraat 8 en Dorpsstraat 102 om deze gebouwen van eventuele schade te vrijwaren;

- dat de grond rondom de kapel dient uitgevoerd te worden conform de bijgebrachte plannen van de architect, nl een keermuur op 1m van de kapel;

- dat de voetweg enkel beplant mag worden met gras dat eventuele struiken en bomen dienen worden ingeplant buiten de breedte van de voetweg;

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. 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.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Verwerende partij en tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering. Hun excepties dienen evenwel slechts te worden onderzocht en beoordeeld wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen motiveren de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

III.1. DE BESTREDEN BESLISSING VEROORZAAKT ERNSTIGE NADELIGE GEVOLGEN

(i) De bestaande ruimtelijke omgeving van verzoekende partij

De woning van verzoekende partijen bevindt zich pal tegenover het plangebied van de vergunningsaanvraag. Verzoekende partij kijkt momenteel uit op een open en onbebouwd perceel grond ...

Van hoogbouw is in de bestaande directe omgeving van verzoekende partij geen sprake.

(ii) Het vergunde project

Ingevolge ... de vergunningsaanvraag zal het bestaande zicht van verzoekende partijen volledig verdwijnen. In de plaats komt er een enorme bouwblok die haar gelijke in de onmiddellijke omgeving niet kent. De meergezinswoning ... wordt opgericht op amper 2m van de perceelsgrens van het perceel van verzoekende partijen, en op 1m van de voetweg/buurtweg tussen het perceel van verzoekende partijen en het perceel van de aanvraag.

De aanvraag voorziet in de komst van een bouwvolume met 3 bovengrondse bouwlagen en plat dak. Volgens de PSA heeft het bouwvolume, door de reliëfaanpassingen die het ontwerp bevat, aan erfzijde (inrit garage) een bouwhoogte van maar liefst 5 bouwlagen – in totaal circa 15m hoog ... Volgens verwerende partij bevindt er zich tussen Kerkstraat en Dorpsstraat een hoogteverschil van ca. 7m ...

Verzoekende partijen verwijzen vervolgens naar de ... simulatie die door de vergunningshouder werd bijgebracht tijdens de administratieve beroepsprocedure, en waar de oprichting van de meergezinswoning wordt gesimuleerd ...

(iii) Privacy-hinder

De aanvraag voorziet in heel wat ramen en terrassen die pal uitkijken op de woning en tuin van verzoekende partijen. In de eerste blok gaat het om 8 kleine ramen en 1 groot raam. Ook bevindt er zich in de eerste blok een groot terras dat directe inkijk verschaft richting woning en tuin van verzoekende partijen. In de tweede blok zitten er 2 kleine ramen en 3 grote ramen, alsook drie grote terrassen met zicht op de woning en tuin van verzoekende partijen. De derde blok heeft tot slot 8 kleine ramen en 1 groot raam met terras. Ook vanuit deze ramen en terras is er goed inkijk mogelijk richting de woning en tuin van verzoekende partijen. ...

... Uit de uiteenzetting en foto's in het verzoekschrift en voorgelegd tijdens de zitting kan worden afgeleid dat de verzoekende partijen gelet op de ligging van hun woning ten opzichte van de bouwplaats en de afmetingen van het gebouw, nadelige gevolgen dreigen te ondergaan door de aantasting van hun privacy als gevolg van inkijk.

De dreigende privacyhinder is ernstig.

(iv) Zichthinder

Het project heeft een kroonlijsthoogte van 15,05m en bevindt zich reeds op 2m van de perceelsgrens van de woning van verzoekende partijen. Zoals gezegd, bedraagt het reliëfverschil tussen Dorpsstraat en Kerkstraat meer dan 7m. Het project kan aan de zijde van verzoekende partijen worden onderverdeeld in drie blokken; De eerste blok meet 10,28m hoog, de tweede blok 12,94m hoog en de derde blok liefst 15,60m hoog ...

Verzoekende partijen, waarvan hun woning op het laagste punt aan de Dorpsstraat ligt, zullen moeten opkijken tegen een monotone bouwblok die op 2m van hun perceelsgrens verschijnt.

Het bestaande wijdse en open zicht wordt zodoende volledig geblokkeerd door bebouwing waaraan verzoekende partijen zich helemaal niet dienden te verwachten. De volledige lengte van de buurtweg tussen Dorpsstraat en Kerkstraat wordt volgebouwd met een enorm project dat varieert van 10,28m tot 15,60m hoog.

Er kan in redelijkheid niet worden betwist dat, ondanks de ligging in woongebied, de mogelijke inkijk en de visuele hinder ingrijpend zal zijn. De Raad stelt vast dat de door de verzoekende partijen te dragen 'tolerantie' niet zo hoog kan zijn dat zij genoeg moeten nemen met de verdere uitbreiding van een reeds grootschalig gebouw in hun gezichtsveld. De dreigende zichthinder is ernstig.

(v) Schaduwhinder

Gelet op de ligging van de aanvraag ten aanzien van de tuin en woning van verzoekende partijen, zullen verzoekende partijen met ernstige schaduwhinder te kampen krijgen ...

... dreigt een zeer groot deel van de avondzon verzoekende partijen te worden ontnomen. Op dat ogenblik blokkeert de woonblok van de vergunningshouder het zicht op de avondzon. ... De tuin en het terras van verzoekende partijen bevinden zich aan de westelijke kant van het perceel. Verzoekende partijen worden hier 's avonds volledig in de schaduw gezet. De schaduwhinder door het verlies aan natuurlijk zonlicht is ernstig.

(vi) Conclusie

Hoewel van de verzoekende partij in redelijkheid een normale mate van tolerantie mag worden verwacht ten aanzien van hinder eigen aan een zone voor centrum en stedelijke functies, wordt in voldoende mate aangetoond dat de leefomgeving en het woongenot ... dermate worden aangetast dat het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan die bestemming en de tolerantie die er tegenover dient te staan, daadwerkelijk wordt verbroken. ...

... Het woon- en leefklimaat van verzoekende partij dreigt door de hierboven beschreven hinder en nadelen van de oprichting en het gebruik van de meergezinswoning, en het gebruik ervan, derwijze te worden aangetast, dat er reden is om te besluiten tot de hoogdringendheid van de zaak.

III.2. DE AFHANDELING VAN DE Vernietigingsprocedure komt te laat

... De vergunningshouder wenst de werken zeer spoedig te laten aanvatten. Dit is genoegzaam gebleken op de hoorzitting bij verwerende partij.

Het doorlopen van de vernietigingsprocedure neemt, gelet op de huidige stand van de vernietigingsprocedure, vermoedelijk nog een jaar tot anderhalf jaar in beslag ... Binnen die periode zullen de werken zeer ver gevorderd of uitgevoerd zijn. ...

Het afwachten van de vernietigingsprocedure heeft dus voor gevolg dat verzoekende partij onherroepelijk geconfronteerd worden met de schade, ongemakken, hinder en nadelen die werden geschetst onder de voorgaande titels. Na de vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning de afbraak bekomen van bouwwerken, en het herstel in de oorspronkelijke toestand bewerkstelligen, is quasi onmogelijk.

...

III.3. GEEN DUIDELIJKHEID OVER DE INTENTIES VAN DE BOUWHEER

Er moet ... worden vastgesteld dat ... tussenkomen partij nergens stelt dat zij de uitkomst van de vernietigingsprocedure zal afwachten en zich over haar intenties als bouwheer niets laat ontvallen. ...

Met een officiële brief van 17 augustus 2018 heeft de raadsman van verzoekende partijen de raadsman van de vergunningshouder meegedeeld dat een procedure in vernietiging zal worden ingesteld ... en werd gevraagd om te bevestigen dat de uitspraak over deze vordering zal worden afgewacht alvorens de bouwwerken te laten aanvatten ...

III.4. HET OORZAKELIJK VERBAND TUSSEN DE ERNSTIGE NADELIGE GEVOLGEN EN DE BESTREDEN BESLISSING

Er kan geen discussie over bestaan dat de door verzoekende partijen ingeroepen ernstige nadelige gevolgen als enige oorzaak de bestreden beslissing hebben. Het is op grond van de bestreden beslissing dat de vergunningsaanvrager in de mogelijkheid wordt gesteld om de meergezinswoning op te richten.

...

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen stellen o.m. dat een tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning ernstige nadelige gevolgen zal veroorzaken, m.n. privacyhinder, zichthinder en schaduwhinder.

Daargelaten de vraag of de verzoekende partijen wel slagen om met concrete overtuigingsstukken de ernst van de aangevoerde hinder op een geconcretiseerde en gepersonaliseerde wijze aan te tonen (quod non), poneren zij “dat er geen discussie over kan bestaan dat de ingeroepen ernstige nadelige gevolgen als enige oorzaak de bestreden beslissing hebben”, omdat “het op grond van de bestreden beslissing is dat de vergunningsaanvrager in de mogelijkheid wordt gesteld om de meergezinswoning op te richten”.

Hierboven, onder de uiteenzetting betreffende de ontvankelijkheid, werd reeds gesteld dat de huidige bestreden beslissing een wijziging vergunt aan de eerder reeds vergunde (en nog steeds uitvoerbare) plannen. De basisvergunning van 9 juni 2016 werd evenwel niet bestreden door de huidige verzoekende partijen en is nog steeds een geldige, uitvoerbare vergunning, die een vergunning toekent voor de bouw van 9 appartementen. Het is dus niet het bestreden besluit op zich dat de vergunningsaanvrager de mogelijkheid geeft om het gebouw op te richten, deze mogelijkheid werd hem eerder reeds gegeven met het niet-bestreden vergunningsbesluit van 9 juni 2016.

De ingeroepen nadelige gevolgen lijken dus niet in voldoende oorzakelijk verband te staan met de huidige bestreden beslissing.

...”

3.

Tussenkomende partij gedraagt zich met betrekking tot de hoogdringendheid naar de wijsheid van de Raad.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de

verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, verleende het college van burgemeester en schepenen van Lanaken op 9 juni 2016 aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van de bestaande constructies op het bouwperceel en het bouwen van negen appartementen. Het wordt evenmin betwist dat deze vergunning regelmatig werd aangeplakt (zoals impliciet wordt bevestigd door het feit dat verzoekende partijen hiertegen op het ogenblik van de start van de werken niet alsnog administratief beroep aantekenden) en dat er daartegen geen administratief beroep werd aangetekend, noch dat er in maart 2017 werd gestart met de uitvoering van de werken (conform de vergunning) middels de afbraak van de bestaande constructies.

Uit de beschrijvende nota bij voorliggende aanvraag blijkt dat deze aanvraag werd ingediend ingevolge de vaststelling dat de verkoop van de initieel voorziene duplexappartementen tegenvalt, zodat tussenkomende partij haar vergunde bouwproject wenst bij te stellen middels volgende wijzigingen aan de vergunning van 9 juni 2016:

- *9 eenheden (3app + 6dup) wordt 8 eenheden (7app + 1 dup)*
- *In totaal is er een volume verkleining: 116m³*
- *Enkele appartementen zijn lichtjes vergroot van oppervlakte*
- *Enkele appartementen hebben een herschikking gekregen van leefruimtes/kamers*
- *Enkele appartementen hebben een extra terras/herlokalisatie van buitenruimtes gekregen (met behoud van min. opp. 10m²)*
- *Dit alles heeft zijn weerslag op de draagconstructies dewelke lichtjes gewijzigd zijn, doch conceptueel niet veranderd is."*

3.

Verzoekende partijen maken bij de uiteenzetting van de hoogdringendheid in hun verzoekschrift abstractie van het bestaan van voormelde stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016, en stellen zonder meer dat *"er geen discussie over kan bestaan dat de door hen ingeroepen ernstige nadelige gevolgen als enige oorzaak de bestreden beslissing hebben"*, gezien *"het op grond van de bestreden beslissing is dat de vergunningsaanvrager in de mogelijkheid wordt gesteld om de meergezinswoning op te richten"*. In het licht van de betwisting van het oorzakelijk verband tussen de door hen ingeroepen nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, stellen zij ter zitting (voor het eerst) dat de stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016 ondertussen is vervallen en dat tussenkomende partij hiervan minstens afstand heeft gedaan.

Gelet op het voorliggend administratief dossier en de uiteenzetting van partijen, dient op het eerste gezicht te worden vastgesteld dat huidig bouwproject op het bouwperceel niet essentieel verschilt van het bouwproject zoals vergund op 9 juni 2016, waartegen verzoekende partijen geen administratief beroep instelden. Dit wordt door verzoekende partijen ook niet beweerd noch aangetoond. In die optiek zouden verzoekende partijen in principe dezelfde privacy-, zicht- en schaduwhinder ondervinden indien tussenkomende partij haar initieel bouwproject (verder) uitvoert. Zij tonen alleszins niet aan dat de betreffende hinderaspecten exclusief hun oorzaak vinden in de met de bestreden beslissing aangebrachte wijzigingen aan het initieel bouwproject. Uit een vergelijking van de initiële en de gewijzigde (goedgekeurde) bouwplannen blijkt zelfs dat het bouwproject (op de bovenste verdiepingen) wordt verkleind ter hoogte van het perceel van

verzoekende partijen, zodat de door hen aangevoerde privacy-, zicht- en schaduwhinder hierdoor op het eerste gezicht alleszins niet vergroot. Deze vaststelling wordt (wat betreft de privacyhinder) bevestigd in de bestreden beslissing, waarin in navolging van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt overwogen dat *“de terrassen aan de trappenpartij ongewijzigd zijn waardoor de inkijk naar de aanpalers ten opzichte van het vorige dossier niet verandert”*.

In tegenstelling tot hetgeen verzoekende partijen ter zitting opwerpen, blijkt niet dat de initiële stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016 ondertussen, overeenkomstig (de toenmalige versie van) artikel 4.6.2 VCRO, van rechtswege is vervallen. Zo bestaat er geen betwisting dat er niet is voldaan aan de voorwaarde dat *“de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg werd gestart”*, gezien verzoekende partijen in hun verzoekschrift zelf stellen dat de sloop van de bestaande constructies (conform de vergunning) begin maart 2017 werd aangevat. In die optiek kan evenmin ernstig worden betwist dat er evenmin is voldaan aan de voorwaarden dat *“de werken gedurende meer dan twee jaar werden onderbroken”* dan wel dat *“de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de werken”*, gezien de betreffende termijnen vooralsnog niet zijn verlopen. Verzoekende partijen maken evenmin aannemelijk dat tussenkomende partij ingevolge voorliggende aanvraag afstand deed van haar stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016, gezien dit nergens expliciet wordt gesteld, en gezien er in hoofdte van tussenkomende partij vooralsnog geen (wettig) beletsel bestaat om verder uitvoering te geven aan deze vergunning.

Ongeacht de discussie in hoeverre de bestreden beslissing een wijziging betreft van de stedenbouwkundige (basis)vergunning van 9 juni 2016 voor het oprichten van een meergezinswoning met negen appartementen, dan wel een nieuwe stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning met acht appartementen, belet de (gebeurlijke) schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing niet dat tussenkomende partij alsdan nog steeds (verder) uitvoering kan geven aan de (vooralsnog niet van rechtswege vervallen) stedenbouwkundige vergunning van 9 juni 2016. De aangevoerde nadelige gevolgen vinden hun oorzaak dan ook niet noodzakelijk exclusief in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, zodat de schorsing hiervan aan verzoekende partijen niet het verhoopte voordeel kan verschaffen. In die optiek is de vraag in hoeverre verzoekende partijen de aangevoerde nadelige gevolgen (gelet op de situering van hun woning met tuin ten opzichte van het bouwperceel en de inplanting van de beoogde meergezinswoning) afdoende aannemelijk maken in hun verzoekschrift en hun stukken niet van belang.

6.

Gelet op voormelde vaststellingen is er 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 hierboven werd vastgesteld dat 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 vordering tot schorsing wordt verworpen.
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 15 januari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE