

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0232 van 8 oktober 2013
in de zaak 1112/0700/SA/3/0622

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim BOLLEN
kantoor houdende te 3200 Aarschot, Schaluinevest 6A bus 0
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

[REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Martin LEBBE
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 106
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 30 mei 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 22 maart 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij en de heer [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest van 21 november 2011 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een supermarkt met parking.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 19 september 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Wim BOLLEN die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Lieven ANNAERT die loco advocaat Martin LEBBE verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

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

III. TUSSENKOMST

■■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 4 juli 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 13 juli 2012 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 17 mei 2010 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij voor het afbreken van drie woningen, een garage en hun bijgebouwen en het bouwen van een supermarkt met bijhorende parkeerplaatsen.

Op 29 november 2010 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest, naar aanleiding van een nieuwe aanvraag van de tussenkomende partij, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Op 31 maart 2011 weigert de verwerende partij in graad van

administratief beroep, ingesteld door de huidige verzoekende partij, deze stedenbouwkundige vergunning. De tussenkomen partij stelt op 31 maart 2011 een vordering tot vernietiging van deze beslissing in. Dit beroep is bij de Raad gekend onder het rolnummer 1011/0818/A/3/0771.

Op 20 juli 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest de thans betwiste aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van drie woningen, een garage en hun bijgebouwen & de nieuwbouw van een supermarkt met bijhorende parkeerplaatsen”*.

Volgens de beschrijvende nota zouden er, in vergelijking met de eerdere aanvraag, een aantal wijzigingen zijn doorgevoerd aan het ontwerp. Het terrein is ongeveer 70m breed en 100m diep. De supermarkt met oppervlakte van 1339m² zal bestaan uit een verkoopsruimte (ongeveer 50m breed en 25m diep) en een technische aanbouw (10,49m breed en 4,25m diep). Deze wordt achteraan de site ingeplant. De parking met een oppervlakte van 3552m² komt voor het gebouw te liggen en heeft een capaciteit van 91 parkeerplaatsen. Er wordt ook een groenbuffer voorzien.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 november 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aarschot-Diest’, gelegen in woongebied. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 25 augustus 2011 tot en met 23 september 2011, worden zeven bezwaarschriften, onder andere ingediend door de huidige verzoekende partij.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 15 september 2011 het volgende voorwaardelijk gunstig advies uit:

“ ...

De vergunning kan verleend worden onder de hiernavolgende bijzondere voorwaarden en de algemene voorwaarden (als bijlage):

BIJZONDERE VOORWAARDEN

1. *Peil van de dorpels ten opzichte van het voetpad : minimum 20 cm hoger*
2. *Tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein : maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente.*
3. *Diepte van de zone van achteruitbouw : 8m .*
4. *Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg :*
 - a) *de rooilijn nr volgens plan nr KN16942B K.B. ligt op 13.8m.*
 - b) *de bouwlijn ligt op minimum 21.8m .*

BESLUIT :

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden:

1. De ingang van 8 meter wordt uitgevoerd zoals op het plan voorzien en zoals het terplaatse reeds is aangelegd.
2. De parkeerplaatsen worden verhard uitgevoerd zonder verhogingen, markeringen met verf of gekleurde klinkers zijn als afbakening toegestaan.
3. De totem heeft een maximum hoogte van 4 meter en een maximum oppervlakte van 5 m².
..."

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 10 oktober 2011 het volgende gunstig advies uit:

"...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Overwegende dat de eigendom gelegen is langs de gewestweg [REDACTED] in de deelgemeente Kaggevinne.

De bebouwing in de onmiddellijke omgeving bestaat uit een verscheidenheid van gebouwentypes, overwegend handelszaken en enkele woningen in halfopen en open bebouwing, met een variatie van bouwhoogte en voorzien van platte en hellende daken. Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds bestaande infrastructuur is de structuur van het gebied bekend.

Overwegende dat de aanvraag het afbreken van 3 woningen, een garage en hun bijgebouwen + nieuwbouw van een supermarkt met bijhorende parkeerplaatsen betreft.

Overwegende dat de bebouwing bestaat uit een vrijstaande bebouwing zijnde een hoofdvolume met een breedte van 51,35m en een bouwdiepte van 25,70m; aan de linker achterzijde komt er een bijvolume met een breedte van 11,94m en een diepte van 4,70m. Aan de linkerkant van het hoofdvolume ligt de toegang tot de loskade. Deze toegang gaat in helling tot een diepte van 1,20m ten opzichte van de vloerpas van het gebouw.

Overwegende dat de kroonlijsthoogte van het gebouw 5,90m bedraagt.

De handelsruimte wordt ingeplant aan de achterzijde van het perceel zodat het als buffer fungeert tussen de parking en de achterliggende woningen;

Overwegende dat er achter het gebouw een voldoende brede buffer wordt voorzien naar de aanpalende eigendommen.

Overwegende dat de minimum afstand van het hoofdgebouw tot de achterste perceelsgrens 13,00m bedraagt en tot de linker perceelsgrens op 11,94m en tot de rechter perceelsgrens 8,00m bedraagt.

Overwegende dat het bijvolume een afstand heeft tot de achterste perceelsgrens van 8,07m en tot de linker perceelsgrens van 6,94m.

Overwegende dat er voor het gebouw 91 parkeerplaatsen worden voorzien; deze parking word uitgevoerd in klinkers en de wegen worden uitgevoerd in asfalt; rondom het gebouw en de parking is een groenzone voorzien te beplanten met streekeigen beplanting met een max. hoogte van 2m en zich te houden aan het burgerlijk wetboek wat betreft de afstand tot de perceelsgrenzen.

Overwegende dat er rond het hoofdgebouw een gaanpad wordt voorzien van 1m breed

Overwegende dat de in- en uitrit voor leveringen en bereik van de parking zich bevindt op 37,93m (gemeten tot as van ingang) vanaf de linkerperceelsgrens (zie advies agentschap Wegen en Verkeer).

Overwegende dat de nulpas van het gebouw 7cm hoger ligt dan de pas van het voetpad ter plaatse van de inrit en 24cm hoger dan het midden van de voorliggende straat.

Overwegende dat volgens de gewestplanbestemming (woonzone) dergelijke activiteiten vergunbaar zijn binnen deze zone.

Overwegende dat het schepencollege in zitting van 27/06/2011 de ruimtelijke randvoorwaarden/principes naar ontwikkeling heeft goedgekeurd voor het gebied ten zuidwesten van de binnenstad van Diest, gelegen tussen de ■■■■■, de ■■■■■, de ■■■■■ en de ■■■■■ zijnde ■■■■■, daar er in dit gebied reeds gelijkaardige functies aanwezig zijn en alzo de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheid van het gebied te vergroten, gezien de evolutie die zich reeds in deze zone voordoet.

Het project voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen; dat de bouwdiepte en bouwhoogte worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid in de omgeving; dat het gebouw voldoende geïntegreerd is in het gebouwenpatroon van deze woonstraat;

Overwegende dat gezien de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing het bestaande straatbeeld niet wordt aangetast; dat de voorziene werken zowel bestemd zijn voor wonen als voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf.

Volgens de gewestplanbestemming (woonzone) zijn dergelijke activiteiten (supermarkt) vergunbaar binnen deze zone.

Gezien de grote vraag en de evolutie die zich reeds voordoet in deze zone heeft het schepencollege, in zitting van 27/06/2011, een ruimtelijke visie voor mogelijke toekomstige ontwikkeling voor het betrokken gebied ■■■■■, goedgekeurd.

De nieuwbouw wordt ingeplant aan de achterzijde van het perceel, maar op een voldoende afstand van de achterliggende eigendommen om aldaar een voldoende groenbuffer te kunnen voorzien.

Deze groenbuffer wordt doorgetrokken aan de linker- en rechterzijde van het gebouw en ook de voorliggende parking wordt groen ingekleed.

De groenbuffer wordt ter hoogte van de achterste perceelsgrens (2m) voorzien van een lagere beplanting om eventuele hinder naar de achterliggende woningen te voorkomen. De handelszaak wordt achteraan ingeplant zodat het als buffer fungeert tussen de parking en de achterliggende woningen.

Er wordt slechts een in- en uitrit van 8m voorzien langs de ■■■■■ om een gecoördineerde verkeersstroom naar de ■■■■■ te organiseren, en het parkeren gebeurt eveneens vooraan, zodat er geen verkeershinder voor de achterliggende woonwijk te verwachten is.

Het oprichten van een supermarkt met voorziene parking voldoet aan de algemene stedenbouwkundige voorschriften en de vigerende normen, dat de bouwdiepte en bouwhoogte worden gerespecteerd in navolging van de verscheidenheid in de omgeving, en dat het nieuwbouwproject voldoende geïntegreerd is in het huidige en toekomstige gebouwenpatroon van deze straat.

Dat gelet op de bestaande ruimtelijke configuratie en de reeds aanwezige bebouwing, door het nieuwbouwproject het bestaande straatbeeld niet wordt aangetast en maximaal wordt geïntegreerd in de omgeving.

Watertoets

Overwegende dat de watertoets werd uitgevoerd; dat het perceel niet gelegen is in overstromingsgevoelig gebied; dat er geen schadelijke effecten voor water te verwachten zijn.

...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Diest verleent op 21 november 2011 op grond van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college verleent de vergunning onder de volgende voorwaarden:

“ ...

2° de voorwaarden vermeld in het advies van het agentschap Wegen en Verkeer - district Aarschot dd. 15/09/2011 in acht te nemen:

1/ peil van de dorpels ten opzichte van het voetpad: min. 20 cm hoger

2/ tijdelijke ingebruikname van het gewestdomein: maakt het voorwerp uit van een afzonderlijke aanvraag via de gemeente

3/ diepte van de zone van achteruitbouw: 8m

4/ vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg:

a/ de rooilijn volgens plan nr KN16942B ligt op 13,8m

b/ de bouwlijn ligt op min. 21,8m.

BESLUIT:

Er wordt een GUNSTIG advies verleend gezien de aanvraag in overeenstemming is met algemene en bijzondere voorwaarden:

1.De ingang van 8 meter wordt uitgevoerd zoals op plan voorzien, en zoals het ter plaatse reeds is aangelegd.

2.De parkeerplaatsen worden verhard uitgevoerd zonder verhogingen, markeringen met verf of gekleurde klinkers zijn als afbakening toegestaan.

3.De totem heeft een maximum hoogte van 4 meter en een maximum oppervlakte van 5m².

3° de bouwwerken uit te voeren volgens de ingediende plannen 0913LIDI dd. 1/07/2011, die worden goedgekeurd:

-de pas van de gelijkvloerse vertrekken mag niet hoger dan 0,50 m boven de as van de weg liggen. Indien het natuurlijk maaiveld reeds hoger is, mag deze pas 0,50 m boven dit maaiveld aangelegd worden.

-geen reliëfwijziging toegelaten achter de strook voor hoofdgebouwen.

-de aansluiting van de afvalwaters op de riolering dient te gebeuren via een huishoudelijke vetvanger.

-al het hemelwater dient te worden opgevangen en herbruikt conform de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken of van verharde oppervlakten. Er dient een hemelwaterput met een volume van minimum 10.000 liter te worden geplaatst.

-de aansluiting van de riolering vanaf de as van de riolering tot aan de grens van het openbaar domein dient te gebeuren door de stadsdiensten of haar aangestelde, dit volgens de beslissing van de gemeenteraad dd. 27 november 1997.

-voor de aansluiting op de openbare riolering wordt een retributie geheven.

-de retributie is verschuldigd door de persoon die de uitvoering van de werken aanvraagt.

-de retributie wordt vastgesteld op 750 EURO per woongelegenheden, te storten op rek. van de stad Diest 091-0001403-74.

-er dient contact te worden opgenomen met de V.M.W. - te 1.016/804910.

-zich te houden aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek.

-vooraleer een aanvang te nemen met de bouwwerken dient er een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt tussen de bouwheer en de stad Diest wat het openbaar domein betreft.

-geen voetpad mag aangelegd, veranderd of afgebroken worden, zonder voorafgaande toelating van het College van Burgemeester en Schepenen.

De eerste aanleg van een voetpad is ten laste van de eigenaar, onder toezicht van de bevoegde stadsdienst.

Herstellingen worden uitgevoerd door de stadsdiensten. Indien de schade werd veroorzaakt door derden, zullen de kosten verhaald worden op de aansprakelijke.

Het onderhouden van de voetpaden is ten laste van de aanpalende bewoners.

Eenieder die de toelating bekomen heeft om langs de openbare weg een gebouw op te richten, te herbouwen of er welkdanige veranderingen aan te brengen, is gehouden binnen de maand na het voltooien van de werken, een voetpad aan te leggen. De te gebruiken materialen worden door de bevoegde stadsdienst bepaald.

Indien de aanvrager nalaat deze werken uit te voeren, zal het Schepencollege ze van ambtswege doen uitvoeren op kosten van de aanvrager.

4° de bouwlijn laten uit te zetten door een aangestelde van het schepencollege (formulier in bijlage).

Indien er wordt vastgesteld dat de bouwheer de bouwwerken heeft aangevangen zonder dat de bouwlijn werd uitgezet door de aangestelde van het schepencollege, zal een controle door hogervernoemde worden uitgevoerd op kosten van de bouwheer.

5° de plaatsing van brandstoftanks voor verwarming van gebouwen en of andere doeleinden - Art. 113bis van de Algemene Politieverordening.

Onverminderd de wettelijke bepalingen terzake is de plaatsing van opslagtanks voor brandstof verboden, voor zover deze niet voldoende beschermd geplaatst zijn.

Wordt als voldoende bescherming beschouwd

een dubbelwandige tank met lekdetectiesysteem;

een enkelwandige tank in een vloeistofdichte kelder of in een bovengrondse vloeistofdichte opvanglade waarvan de inhoud minstens gelijk is aan de inhoud van het reservoir.

6° de groenbeplanting dient te worden aangelegd ten laatste in het eerste jaar volgend op de beëindiging van de ruwbouwwerken.

7° overwegende dat dit bouwdoossier onderhevig is aan het K.B. van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basishnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen. Het advies van de dienst brandweer, welk als bijlage wordt gevoegd, dient integraal te worden nageleefd.

8° het decreet dd. 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium te respecteren, meer bepaald de meldingsplicht in artikel 8 die stelt dat eenieder die, anders dan bij het uitvoeren van vergunde archeologische opgravingen, een goed vindt waarvan hij weet of redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologisch monument betreft, verplicht is hiervan binnen drie dagen aangifte te doen bij het Instituut. Het Instituut stelt de eigenaar en de gebruiker, in geval zij niet de vinder zijn, en de betrokken gemeente(n) hiervan in kennis...

9° te voldoen aan de nieuwe regelgeving grondverzet (vanaf 1 januari 2004). Deze regelgeving staat beschreven in hoofdstuk 10 van het VLAREBO, dit is het Vlaams Reglement betreffende de Bodemsanering.

...

De verzoekende partij tekent samen met de heer [REDACTED] tegen deze beslissing op 20 december 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 maart 2012 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 22 maart 2012 beslist de verwerende partij op 22 maart 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde 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 voorzieningen voor recuperatie en/of infiltratie en buffering van het hemelwater zijn weergegeven op de plannen, de ingevulde aanstiplijsten bevinden zich bij de aanvraag.

Een hemelwaterput van 10.000 liter voor hergebruik (aansluiting 2 wc's en buitenkraantje) is voorzien, evenals een infiltratiebekken van 109.450 liters (80m²) gelegen onder 7 parkeerplaatsen. De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen 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.

b) Het gebouw heeft een publiek toegankelijke oppervlakte van 999m². Volgens art. 3 van de Vlaamse stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 1 maart 2010, valt de aanvraag binnen het toepassingsgebied van deze verordening. In de checklist gevoegd bij de aanvraag verklaart de aanvrager naar waarheid te voldoen aan de volgende normbepalingen: algemene bepalingen: art. 11 t.e.m. art. 13; looppaden: art. 14 t.e.m. art. 17; niveauverschillen: art. 18 t.e.m. art. 21; toegangen en deuropeningen: art. 22 t.e.m. art. 26 en vaste inrichtingselementen: art. 28. Er werden geen afwijkingen op de bepalingen van de verordening aangevraagd. Op basis van deze checklist kan de aanvraag in aanmerking komen voor vergunning.

c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en het maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Aarschot-Diest is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht.

artikel 5:

"De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe gewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."

Planologisch is de activiteit van een grootschalige detailhandel niet strijdig met de voorschriften van het woongebied.

d) De aanvraag maakt deel uit van een vlekvormig woongebied, gelegen tussen de [REDACTED] en de [REDACTED], dat zich ruimtelijk voordoet als een lineair bebouwd lint langs de [REDACTED] met daarachter een woonwijk met huizen in open verband, langs kleine straten (woonwijk [REDACTED]).

Anders dan deze woonwijk, waar de stedenbouwkundige ontwikkeling louter residentieel is, heeft het bebouwd lint langs de [REDACTED] zich ontwikkeld tot een mengeling van oudere

woningen, afgewisseld met recentere en omvangrijke gebouwen voor gemengd (wonen + handel) gebruik. In vele gevallen heeft dit zich vertaald in gelijkvloerse bouwlagen bestemd voor de handel en woningen op de verdiepingen. Op deze manier werden de klassieke langspiegels (15m bouwdiepte op de benedenverdieping en 12m op de verdieping, afgewerkt met zadeldak) gemaximaliseerd, waarbij de voortuin vaak ingericht werd als parking.

Bij deze ontwikkeling zijn wel enkele constanten terug te vinden. Vooreerst worden de gebouwen veelal geconcentreerd vooraan op het perceel, nabij de voorliggende weg. Daarnaast zijn de bouwvolumes, hoewel groter dan gemiddeld bij een ééngezinswoning verwacht kan worden, in de meeste gevallen nog aanvaardbaar binnen het bestaande gemengd lint. Door het respecteren van de bestaande perceelsconfiguraties, zijn de voorgevelbreedtes van deze gebouwen met gemengd gebruik vrij beperkt. Anders is de situatie aan de overzijde van de steenweg, zijnde een industriegebied, waar grote 'dozen' opgericht werden. Ten slotte blijven in de meeste gevallen, door een inplanting kort bij de straat, de tuinzones gevrijwaard van bebouwing.

Van deze stedenbouwkundige basisgegevens, kenmerkend voor het betreffende lint, wordt met het ontwerp afgeweken. Het winkelgebouw wordt ingeplant op ca. 8.00 tot 14.80m van de achterste perceelsgrens. Vooraan op het terrein wordt de parking ingericht. De continuïteit in het straatbeeld wordt zo doorbroken met een open ruimte. De inplanting van het bouwwerk gebeurt namelijk op gemiddeld 45m achter de bouwlijn. De 70m brede "uitsparing" in de straatwand kan, mits de verwezenlijking van een groene inkleding met streekeigen bomen, leiden tot een kwalitatieve opwaardering van het zeer heterogene straatbeeld.

e) Het project past binnen de toekomstige stedelijke ontwikkelingsvisie voor het betreffende woongebied. In de collegebeslissing van 27 juni 2011 wordt de toekomstige ontwikkeling voor dit gebied verduidelijkt en aangeduid als de projectzone [REDACTED]. Diest is een economisch knooppunt en de vraag naar bijkomende locaties voor grootschalige kleinhandel is groot. Vergeleken met de andere invalswegen naar het centrum van Diest, is de betreffende zone ruimtelijk en stedenbouwtechnisch een goede keuze in functie van een verantwoord aanbod- en locatiebeleid voor grootschalige kleinhandel. Het lint kent al een sterke aanwezigheid van winkels. Planologisch is er geen strijdigheid en ruimtelijk sluit het aan op de winkels aan de overzijde van de straat, gelegen in de projectzone [REDACTED]. Voor dit laatste gebied (momenteel industriezone) lopen via de gekende planningsprocessen (prov. RUP) projecten tot een verdere bundeling en concentratie van grootschalige kleinhandel.

De vergunning werd verleend met als voorwaarde de aanleg van een groenscherm langs de zijdelingse en de achterste perceelsgrens. In de visienota van de stad Diest wordt dit groenscherm opgelegd als een buffer naar de achtergelegen woonkavels. Ook overeenkomstig deze visienota wordt het gebouw achteraan op het terrein ingeplant zodat het als een geluidsbuffer fungeert tussen de parking en de woonkavels. Op termijn moet voor de nieuwe winkels binnen het lint gestreefd worden naar een gezamenlijke parking met slechts één in- en uitrit, dit als garantie op een zo vlot mogelijke doorstroming van het verkeer op de [REDACTED]. Het project past binnen de beleidsvisie van de stad.

f) De omzendbrief RO2011/01 van 9 december 2011 betreffende 'Afwegingskader voor grootschalige detailhandel', biedt een kader voor het voeren van een verantwoord ruimtelijk locatie- en aanbodbeleid. In de afwegingstabel wordt gesteld dat kleinhandelslinten langs steenwegen in verstedelijkt gebied en ook gelegen in woongebied in principe positief beoordeeld kunnen worden. Er dient geval per geval

gekeken te worden naar mogelijke milderende maatregelen en de verweefbaarheid met de omgeving.

Volens de omzendbrief is de ruimtelijke impact van een bruto vloeroppervlakte van 1338m², verdeeld over slechts één bouwlaag, eerder beperkt evenals de mogelijke schalbreuk met de bebouwing uit de omgeving. Het project ligt op een goed bereikbare locatie (zowel voor wagens als aansluiting op het bussennetwerk) binnen de voorziene afbakening van het kleinstedelijk gebied Diest en dicht bij het historische centrum. In de historische binnenstad zijn winkels van 1338m² grootte met bijhorende parking, stedenbouwtechnisch moeilijk realiseerbaar. Binnen het betreffende lint komen al meerdere baanwinkels voor. De inplanting van de gebouwen achteraan op de percelen en de aanleg van een groenscherm fungeren als overlastbeperking ten opzichte van de achterliggende woonwijk. Er kan voldoende afstand tussen de winkels en de woningen gewaarborgd worden (ongeveer 25m ten aanzien van de woningen van de beroepsindieners). De hoogte van het gebouw is beperkt tot 5.9m. In combinatie met een breed groenscherm van maximaal 2m hoog, langs de perceelsgrenzen, kan er een visuele buffer gecreëerd worden, zonder in te boeten aan zonlicht. Het gebouw zelf kan aanzien worden als een geluidsbuffer ten aanzien van de parking. Het residentiële woonweefsel rond de [REDACTED] en de [REDACTED] blijft intact.

g) Gezien de collegebeslissing en gezien de omzendbrief 'Afwegingskader voor grootschalige detailhandel', kan er principieel akkoord gegaan worden met de toekomstige visie voor het gebied '[REDACTED]'. Met het beoogde project, dat een redelijke oppervlakte, centraal gelegen, uit de projectzone '[REDACTED]' in beslag neemt, wordt de bestaande tendens van woonlint naar handelslint voor de toekomst ruimtelijk vastgelegd.

h) Ondanks de milderende maatregelen, zoals gesteld in de collegebeslissing en de omzendbrief, blijft er mogelijk hinder bestaan voor de omwonenden. Ten opzichte van de vorige aanvraag wordt er geen kartonpers geplaatst en gebeurt de opslag van afval binnen het gebouw en worden 6 parkeerplaatsen geschrapt. Het grondplan wordt gespiegeld. Hierdoor komt de in open lucht opgestelde GWP (gaswarmtepomp) aan de linkerkant te liggen. In de vorige aanvraag was er bij de GWP (en de airco luchtkoelers) nog sprake van geluidsoverlast en werd de bouw van een akoestische wand voorgesteld. In het actuele project is dit laatste niet meer terug te vinden. De verplaatsing van de GWP is enkel een verschuiving van het geluidsprobleem. De geluidsbron bevindt zich nu kort bij andere woningen uit de achtergelegen wijk. De GWP kan mogelijk ondergebracht worden op een andere locatie, op grotere afstand van de achtergelegen woningen. In de huidige configuratie is het vrijwaren van lawaaihinder ten aanzien van de naburen onvoldoende verzekerd.

Tijdens de beroepsprocedure geeft de aanvrager te kennen bereid te zijn de GWP naar de voorzijde van het gebouw te verplaatsen. Hierdoor zal een deel van de geluidsbronnen op voldoende afstand komen te liggen.

i) Verder dient ten aanzien van het drukke verkeer langs de [REDACTED] gewaakt te worden over de hoeveelheid sluipverkeer door de achterliggende woonwijk ten gevolge van het grote aantal verkeersgenererende winkels in de omgeving. Bij de recente heraanleg van de [REDACTED] werden verkeerslichten aangebracht ter hoogte van het kruispunt met de [REDACTED]. Hierdoor kan het verkeer vlot afgeleid worden naar de vele winkels op het industriegebied. Verder werd gedeeltelijk een middenberm aangelegd. Hierdoor kunnen de wagens die de beoogde parking verlaten vlot richting Leuven rijden maar op de drukke momenten niet naar Diest, wegens de lange wachtrijen aan het kruispunt met de [REDACTED].

Een alternatieve sluiproute bestaat er in de beoogde parking te verlaten richting Leuven en via de [REDACTED] en de [REDACTED], waar de beroepsindieners wonen, naar het centrum van Diest te rijden (via het kruispunt Rasop). Het is de zorg van de stad om bij toenemend niet plaatselijk verkeer binnen de woonwijk de nodige aangepaste maatregelen te nemen ter ontmoediging van het gebruik van de sluiproute.

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

- planologisch is de activiteit van een grootschalige detailhandel niet strijdig met de voorschriften van het woongebied; het project kadert binnen de toekomstige beleidsvisie van de stad; het gebouw fungeert door de terugwijkende inplanting als een geluidsbuffer ten aanzien van de achtergelegen woningen;*
- de 70m brede "uitsparing" in de straatwand kan, mits de verwezenlijking van een groene inkleding met streekeigen bomen, leiden tot een kwalitatieve opwaardering van het zeer heterogene straatbeeld.*

Aan de vergunning dienen volgende voorwaarden opgelegd te worden:

- op de voorgrond van de parking wordt een groene inkleding verwezenlijkt bij middel van streekeigen bomen;*
- de gaswarmtepomp wordt verplaatst naar de voorzijde van het gebouw;*
- de voorwaarden opgelegd door het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit van 21 november 2011. (zie bijlage)*

... ”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist 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 exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden dat de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

In de eerste plaats is er de invloed van de inplanting van de supermarkt op de stabiliteit van het pand van verzoeker;

Het daarmee gepaard gaande gevaar voor de stabiliteit van dit pand werd trouwens niet onderzocht, noch door het College van Burgemeester en Schepenen en noch door de Bestendige Deputatie, dit ondanks het beroepsschrift van verzoeker;

Ook zal er sprake zijn van geluidsoverlast naar de achterbouw (de veranda en de leefruimte) van het pand van verzoeker, waarvan zij een grote hinder zullen ondervinden. Momenteel geeft de woning van verzoeker uit op een rustige afgebakende tuin met enkele bomen, terwijl de inplanting ernstig de rust zal verstoren gelet op de korte inplanting tegen de perceelsgrens van verzoeker;

Uiteraard zal de sloop ook een negatieve invloed hebben op de privacy van verzoeker;

Door de inplanting zal de achtergevel en de veranda van verzoeker volledig open en zichtbaar zijn vanaf de nieuwe inplanting van de supermarkt, zodat de veiligheid en de privacy volledig zullen wegvallen;

De inplanting van een supermarkt met een oppervlakte van 1250 m² en een hokhoogte van 5,9 m vormt zonder enige discussie een aanzienlijke belemmering van het mooie uitzicht vanuit de woning, vanop het terras en vanuit de tuin van de verzoeker in het bijzonder; Daar waar verzoeker op heden dagelijks kan genieten van een prachtig uitzicht en landschap, zal hij in de toekomst dagelijks worden geconfronteerd met een supermarkt van een industriële schaal;

Verzoeker zal bijgevolg een zeer ernstige visuele hinder ondervinden van de supermarkt, een visuele hinder die het bestaande leef- en woonklimaat onherroepelijk ernstig zal aantasten. De verzoekende partij zal deze visuele hinder ondervinden vanuit belangrijke leef- en woonruimtes, zoals blijkt uit onderstaande foto.

Tot slot daalt door dit alles ook de waarde van het pand. Wat nu een rustige woonwijk op een verkaveling was, zal nu – wat betreft de woning van verzoeker – gelegen zijn aan een supermarkt die door het grote aantal bezoekers per dag, alsook de leveringen die gebeuren voor en na sluitingstijd overmatige burenhinder zal dienen te ondergaan;

Dit alles toont aan dat er in hoofde van verzoeker, bij een eventuele tenuitvoerlegging een persoonlijk ernstig nadeel zal bestaan dan wel worden ondervonden, zoals naar aard en omvang van het te verwachten nadeel in concreto werd aangetoond;

Bovendien is dit nadeel moeilijk herstelbaar is eens de werkzaamheden door [REDACTED] worden aangevat omdat men dan uiteraard niet meer zal onderzoeken of de inplanting op een beter gepaste locatie, in casu in industriegebied aan de overzijde van de straat, zal gebeuren, alwaar de hinder minimaal zal zijn omdat daar geen dichte bebouwing is;

Verzoeker vordert dan ook dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 22 maart 2012 wordt bevolen;

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen menen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen ondervinden bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Conform de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen, mag een verzoekende partij zich geenszins beperken tot vaagheden en algemeenheden, doch dient zij integendeel concrete en precieze gegevens aan te brengen waaruit de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan ten gevolge van een eventuele tenuitvoerlegging.

Dit houdt enerzijds in dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen 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.

Dit alles moet een verzoekende partij doen aan de hand van concrete feiten en gegevens opgenomen in het inleidend verzoekschrift. Met later bijgebrachte feiten en/of verklaringen ter zitting kan géén rekening gehouden worden.

(Zie o.a. arresten Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. S/2010/0001 van 10 februari 2010, nr. S/2010/0002 van 16 februari 2010, nr. S/2010/0004 van 2 maart 2010; nr. S/2010/0005 van 2 maart 2010; nr. S/2010/0036 van 7 juli 2010 en nr. S/2010/0018 van 21 april 2010.)

Verzoekende partij beperkt zich in haar verzoekschrift tot vage beweringen en blijft in gebreke om op afdoende wijze aan te tonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich meebrengt. Verzoekende partij blijft al helemaal in gebreke om in het verzoekschrift concrete en precieze gegevens bij te brengen die toelaten om de concrete omvang van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in te schatten.

In haar verzoekschrift stelt verzoekende partij op zeer vage wijze dat de bouw van de [REDACTED] supermarkt zal leiden tot stabiliteitsproblemen, geluidsoverlast, visuele hinder en verlies van privacy. Dit alles zal volgens verzoekende partij leiden tot een waardedaling van het pand dat eigendom is van verzoeker. Verzoekende partij beperkt zich tot deze algemene, vage stellingen. M.b.t. het verlies van stabiliteit en de geluidshinder, blijft verzoekende partij al helemaal in gebreke om aan te tonen op welke wijze de bestreden beslissing zou leiden tot een (moeilijk te herstellen ernstig) nadeel, laat staan dat zij deze bewering op enige manier staakt d.m.v. concrete en precieze gegevens zoals bv. een stabiliteits- en geluidsstudie.

Ook wat betreft de visuele hinder en het verlies van privacy en de vermeende waardedaling staakt verzoekende partij op geen enkele wijze de vermeende ernst van het nadeel met concrete gegevens en overtuigende argumenten.

Gelet op voorgaande is het allerm minst duidelijk wat de precieze omvang van het zg. moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou zijn dat verzoekende partij zou ondervinden bij de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Dit terwijl, zoals reeds werd aangetoond, een verzoekende partij nochtans aan de hand van concrete feiten en gegevens in het inleidend verzoekschrift, de aard en de omvang van het nadeel moet aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, evenals het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt door verzoekende partij dan ook geenszins op afdoende wijze aangetoond.

*De vordering tot schorsing dient dan ook als ongegrond te worden afgewezen.
...*

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

*“ ...
Middels het ingediende verzoekschrift uitgaande van de heer [REDACTED] wordt het beweerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt omschreven:*

- Invloed van de inplanting van de supermarkt op de stabiliteit van het pand van verzoekende partij*
- Geluidsoverlast*
- Negatieve invloed op de privacy*
- Belemmering van het mooie uitzicht en ernstige visuele hinder*
- Waardedaling van het pand van verzoekende partij.*

De redenering van verzoekende partij kan niet worden weerhouden.

Het is immers vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat in de memorie van toelichting bij de VCRO de decreetgever er op heeft gewezen dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingcontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip voor wat de mogelijkheid tot schorsing in de procedures voor Uw Raad betreft, in dezelfde 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 Uw Raad zou kunnen worden bevolen dient de verzoekende partij in casu te doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

Uw Raad heeft middels haar rechtspraak gesteld dat de verzoekende partij aan de hand van concrete en precieze gegevens dient aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van haar persoonlijk nadeel bestaat dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen impliceert dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Overigens kan het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO niet, minstens niet zonder meer, worden gelijkgeschakeld met de in artikel 4.8.16§1, eerste lid 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partij ondervindt of kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen.

In dezelfde rechtspraak wordt overigens gesteld dat bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen de Raad bovendien enkel rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken (onder meer het arrest van Uw Raad dd. 30 mei 2012, nr. S/2012/0114 in de zaak 1112/0255/SA/3/0224).

Welnu, in casu moet worden vastgesteld dat verzoekende partij nalaat enige concrete en precieze gegevens aan te reiken die Uw Raad zouden toelaten om de ernst en het persoonlijk karakter van het ingeroepen nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Ingevolge het ontbreken van nadere gegevens is het door verzoekende partij ingeroepen nadeel dan ook niet, minstens onvoldoende, ernstig.

Overigens moet rekening worden gehouden met de vaststelling dat de woning van verzoekende partij zich bevindt in een stedelijk gebied hetgeen onlosmakelijk de verwevenheid van uiteenlopende functies en bestemming en hieruit voortvloeiende hinder meebrengt.

Van verzoekende partij dient aldus een normale mate van tolerantie te worden verwacht, waarbij niet zonder meer kan worden aangenomen (en dit in tegenstelling tot hetgeen verzoekende partij aanvoert zonder dit concreet aan te tonen) dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een ingrijpende toename van de hinder eigen aan de stedelijke omgeving.

Overigens is het aan verzoekende partij om bewijs te leveren van hetgeen zij aanvoert.

Tenslotte blijft verzoekende partij met betrekking tot de verkeersproblemen in gebreke aan te tonen in welke mate dit voor verzoekende partij een persoonlijk nadeel kan zijn en in welke mate vermeld nadeel moeilijk te herstellen zou zijn.

Er dient dan ook te worden besloten dat de ingeroepen nadelen niet ernstig zijn, waarbij aldus niet voldaan werd aan de voorwaarde gesteld in artikel 4.8.13 VCRO dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De vordering tot schorsing dient aldus te worden afgewezen.

...

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 mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden 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 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij ondervindt of kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De verzoekende partij wijst als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen op het feit dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot een aantasting van de stabiliteit van haar pand, tot geluidsoverlast in haar veranda en leefruimte en tot een negatieve invloed op haar privacy en haar veiligheid. De verzoekende partij voert tevens visuele hinder (de aanzienlijke belemmering vanuit haar woning, veranda, terras en tuin) aan en stelt dat de waarde van haar pand zal dalen.

De verzoekende partij verwijst hiertoe onder meer naar de inplanting van de constructies tot tegen haar perceelsgrens, de positie van haar achtergevel en veranda, de omvang van de supermarkt en de impact hiervan op een thans rustige woonwijk. De verzoekende partij legt tevens een aantal foto's en luchtfoto's neer.

3.

De woning van de verzoekende partij en de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, zijn gelegen in een verstedelijkt gebied en hebben overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige voorschriften als bestemming woongebied. In dergelijke gebieden mag van de bewoners een relatief hogere mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder die eigen is aan een dergelijke omgeving.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag worden verondersteld, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij onvoldoende concrete en precieze gegevens aanreikt die de Raad toelaten om de ernst van de verschillende onderdelen van het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij, ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

4.

Hoewel de verzoekende partij aan de hand van een luchtfoto de bouwplaats weet te situeren, laat zij na de exacte ligging van haar perceel aan te geven. Zij beperkt zich tot het aanduiden van de andere supermarkten gelegen in het aangrenzende industriegebied. De Raad kan zich uit het fotomateriaal enkel een beeld vormen van de thans bestaande uitzichten. De verzoekende partij geeft met deze foto's niet weer noch toont zij voldoende concreet en precies aan, bijvoorbeeld aan de hand van simulaties, in welke mate de geplande werken daadwerkelijk aanleiding zullen geven tot een ernstige aantasting van haar woon- en leefklimaat en dat er dus sprake is van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.13 VCRO.

Volledigheidshalve wenst de Raad op te merken dat de inplanting tot tegen de perceelsgrens die de verzoekende partij aanhaalt ter staving van de ingeroepen nadelen, gerelativeerd moet worden aangezien uit het fotodossier van de verzoekende partij blijkt dat er al een groenbuffer aanwezig is en uit de vergunde plannen kan afgeleid worden dat een bijkomende groenbuffer ter beperking van mogelijke overlast ten opzichte van de achterliggende woonwijk wordt aangelegd.

5.

Evenmin kan uit het enkele feit dat de kwestieuze supermarkt in de onmiddellijke omgeving van de woning van de verzoekende partij wordt gebouwd en niet in het aangrenzende industriegebied zoals enkele andere handelsvestigingen, niet zonder meer afgeleid worden dat er ook sprake is van een ernstig nadeel dat bovendien moeilijk te herstellen is. Onverminderd de vraag of deze overweging niet dient herleid te worden tot een loutere opportuïteïtskritiek, waarover de Raad in principe geen uitspraak vermag te doen, levert de eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing de verzoekende partij geen nadeel op dat de voor de schorsing vereïste ernst vertoont.

In zoverre de verzoekende partij aanvoert dat haar pand ingevolge het ontstaan van overmatige burenhinder, hetgeen zoals gezegd onvoldoende wordt aangetoond, in waarde zal dalen, merkt de Raad op dat een financieel nadeel in principe herstelbaar is, minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij het tegendeel niet aantoot. Vermeld nadeel kan dan ook niet nuttig ingeroepen worden om in voorkomend geval de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

6.

Aangezien de verzoekende partij niet heeft aangetoond dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de hierboven ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende 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 vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 8 oktober 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER