

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0132 van 18 juni 2012
in de zaak 2010/0516/SA/1/0485

In zake:

1. mevrouw [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie RODTS
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 7 juni 2010, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 22 april 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 4 december 2009 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 woongelegenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden.

Het betreft de percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De tussenkomende partij heeft in haar verzoekschrift tot tussenkomst geen repliek in feite en in rechte opgenomen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 29 november 2010, waarop de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, alhoewel 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.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED], die woonplaats kiest bij haar advocaat Katia BOUVE, met kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9, vraagt met een op 17 augustus 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 22 oktober 2010 vastgesteld dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 6 mei 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van een pand met 27 kamers tot een meergezinswoning met 9 wooneenheden, 12 autostaanplaatsen en aanhorigheden".

De aanvraag heeft een lange historie sinds 1976.

In 1992 beslist het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge om een woonverbod op te leggen voor de panden te [REDACTED], die zonder stedenbouwkundige vergunning verbouwd zijn tot 34 kamers.

Op 28 januari 1994 bekomt men een regularisatie, onder voorwaarden die, volgens een proces-verbaal van 6 juni 1994, blijkbaar niet nageleefd worden.

Het woonverbod wordt in 1995 opgeheven.

In 2001 dient de nieuwe eigenaar een aanvraag in voor het verbouwen van de 4 rijwoningen met op dat ogenblik 27 kamers tot 4 rijwoningen met 10 appartementen en garages en deze aanvraag wordt vervolgens nog meermaals aangepast: telkens wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd, ook door de verwerende partij.

Het pand is opgenomen in de Inventaris Onroerend Erfgoed.

Het pand ligt binnen de contour van Unesco Werelderfgoed.

De percelen zijn, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgesteld gewestplan 'Brugge-Oostkust', 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 20 augustus 2009 tot en met 18 september 2009, worden 15 bezwaarschriften ingediend, onder meer ook door de verzoekende partijen.

De dienst voor monumentenzorg en stadsvernieuwing brengt op 15 juni 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke groendienst brengt op 19 juni 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt een ongunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge weigert op 4 december 2009 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt daarbij:

“
...

Juridische bepalingen m.b.t. de ligging:

...

De gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen is van toepassing ... Het ontwerp is conform, met uitzondering van volgende artikels:

- ***Art. 25 – hoogte van woon- en verblijfslokalen ...***

- ***Art. 29 – opsplitsen ...***

...

Een pand kan slechts opgesplitst worden in de volgende gevallen:

a- Als het minstens 3 bouwlagen heeft en ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte;

b- Als het slechts 2 volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260m² totale vloeroppervlakte ...

Gelet op bovenvermelde artikels moet elk van de panden opsplitsbaar zijn.

De panden hebben 3 volwaardige bouwlagen ...

Vloeroppervlakte per pand: 114m² – ook met de uitbreiding tot 12m wordt het minimum van 180m² in functie van mogelijke opsplitsing niet gehaald.

De panden komen dus niet in aanmerking voor opsplitsing.

“ ...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 20 januari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 25 maart 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, met als motivering:

“ ...”

De plaats van de aanvraag is gelegen aan de [REDACTED], een doodlopende straat net buiten de vesten tussen de [REDACTED]. De vier woningen maken deel uit van een rij bestaande uit ca. 15 woningen. De rij burgerwoningen vormt een opmerkelijk gevelfront in eclectische stijl. Er is een markante ritmische afwisseling van bakstenen top- en trapgevels en bepleisterde lijstgevels ...

De vier panden werden jaren geleden eerst illegaal onderverdeeld in 27 kamers, waarbij de panden verweven werden, openingen in de gemene muren gemaakt. Later, in 1995, werd deze toestand geregulariseerd. Het niet naleven van eerder bijkomstige voorwaarden bij die vergunning geven geen aanleiding tot het verval.

Het ontwerp voorziet nu het verbouwen van het pand met 27 kamers tot 9 woongelegenheden. De voorgevel wordt quasi volledig behouden. Naar het rechts aanpalende pand toe wordt enkel op het gelijkvloers uitgebreid tot 12m diepte om tegemoet te komen aan de bezwaren vanwege de rechterbuur bij vorige openbare onderzoeken.

De aanvraag voorziet tevens in het creëren van een doorrit ter hoogte van woning nr. 6 naar het binnengebied achter de woningen. Er wordt parkeermogelijkheid voorzien in de tuin ...

Aanvullend dient de vraag gesteld of dit wel een opsplitsing van een pand kan genoemd worden, ... eerder een samenvoeging van woongelegenheden dan een opsplitsing, de opsplitsing was immers reeds jaar en dag een feit.

De aanvraag impliceert een minder dense invulling van de panden, zoals oorspronkelijk het geval was. Dit heeft ook een gunstige invloed op parkeren en gebruik. Ruimtelijk kan het ontwerp een verbetering van de toestand genoemd worden, al moet de vraag gesteld of de voorgestelde parkeerplaatsen wel een aanvaardbare en wenselijke verbetering zijn.

Gezien het geschikte concept van de parkeerplaatsen met enkel een centrale rijzone, gezien de twee voorziene bomen, gezien de ligging van het perceel in hoogstedelijk gebied, maar nog meer omwille van het specifieke karakter van dit dossier, met bestaand reeds een groot aantal woongelegenheden zonder een enkele parkeerplaats, kan overwogen worden in deze uitzonderlijke situatie een aantal parkeerplaatsen toe te laten in de tuinzone.

“ ...”

Na de hoorzitting op 30 maart 2010, beslist de verwerende partij op 22 april 2010 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij overweegt daarbij:

“ ...

3 Verslag provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar (art. 4.7.22 Codex)

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 25 maart 2010. De conclusie luidt als volgt: ...

4 Motivatie standpunt deputatie

...

4B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen

De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen.

Volgens de stad Brugge voldoet de aanvraag niet aan 2 artikelen uit deze verordening.

- *Art. 25 schrijft een hoogte tussen vloer en plafond voor van minimum 2,4m. Deze hoogte zou niet gehaald worden in aanzienlijke delen van appartement 1 en 3 ... Het niveau van de ruimtes ligt lager dan het niveau van de inkom. De doorsnede werd gemaakt ter hoogte van de inkomhal waar het niveau iets hoger is (+0,6 m). Op de grondplannen is duidelijk aangeduid dat de niveaus verschillen en ook de doorsnede geeft aan dat de hoogte 2,69 m (2,32 + 0.37 m) bedraagt. Doordat de verschillende niveaus van inkom en woongelegenheid zelf allemaal aangeduid zijn is het minder duidelijk. De plafondhoogte is bijgevolg niet strijdig met de verordening.*
- *De grote discussie in het dossier betreft art. 29 van de verordening. Dit artikel betreft het opsplitsen van bestaande panden. Dit artikel werd aangepast bij de herziening van de verordening in 2006 ...*

Op vandaag zijn er enkel een aantal deuropeningen gemaakt in de gemene muren tussen de 4 panden ...

De vergunning en voorwaarden die opgelegd werden, zijn slechts ten dele uitgevoerd op het moment van controle ter plaatse. Daarom wordt een PV opgemaakt in juni 1994 ...

Uiteindelijk begin 1995 zijn de kamers weer geschikt bevonden om te verhuren.

Bijgevolg kan aangenomen worden dat de regularisatievergunning niet vervallen is.

Voorwaarden opgelegd bij een vergunning betreffen bijkomstigheden die niet de essentie van de aanvraag betreffen. Bijgevolg kan het niet naleven van de voorwaarden dan ook geen aanleiding geven tot het verval van de regularisatievergunning, die bijgevolg als rechtmatige vergunning beschouwd kan worden ...

4C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Ten opzichte van het vorige bouwberoep bij de deputatie werd de nok aangepast zodat de eenheid in het straatbeeld niet langer verbroken wordt

Door de indeling in appartementen verdwijnt de vroegere structuur van de woningen achter de voorgevel volledig. Gezien vooral de gevels beschreven zijn in de inventaris ... is het behoud van de voorgevels het voornaamste ...

Het aantal woongelegenheden vermindert ... Op zich betekent dit in tweede fase een minder dense invulling van de panden, zoals oorspronkelijk het geval was. Dit heeft ook een gunstige invloed op parkeren en gebruik ...

Tot heden waren geen parkeerplaatsen voorzien. Nu voldoet het aantal aan hetgeen gevraagd wordt in de gemeentelijke verordening van Brugge, de parkeerdruk van de omgeving zal bijgevolg verminderen. Moeilijk punt is wel het parkeren in de tuin, wat ruimtelijk niet evident is gezien de naastgelegen tuinen. Anderzijds kan gesteld dat het om een hoogstedelijk gebied gaat, in de buurt van de [REDACTED], en het concept van de parking zo goed als mogelijk is.

De overdekte plaatsen komen rechts en links voor, in het midden is de rijzone, niet palend aan de tuinmuren dus. Twee bomen worden voorzien, dit kan een groen accent vormen.

*Tevens specifiek aan dit dossier is wel dat het om een bestaande situatie gaat met liefst 27 kamers, en dat zonder parkeerplaatsen. Bij wijze van spreken betreft het een noodsituatie, waarbij een zekere sanering kan gebeuren, door enerzijds het verminderen van het aantal woongelegenheden en benodigde aantal parkeerplaatsen, anderzijds door het toch nog voorzien van parkeerplaatsen. Het gaat in deze dus om het voorzien van parkeerplaatsen bij een gebouw met 27 kamers, mogelijks binnenkort met 9 appartementen, zonder dat er momenteel een enkele parkeerplaats is. Deze situatie is niet te vergelijken met bijvoorbeeld de aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning of het vermeerderen van het aantal woongelegenheden. Overwogen kan worden, gezien de combinatie van bovenstaande argumenten, in deze specifieke situatie parkeren in de tuinzone toe te staan.
..."*

De volgende voorwaarden worden aan de vergunning gekoppeld:

"...

1 -het gescheiden rioleringsstelsel wordt doorgetrokken tot aan de rooilijn

2-de voorgevels worden integraal behouden (eventueel deels afbreken en heropbouwen)

3-in de voorgevel komen enkel houten geschilderde kopieramen, naar de bestaande

4-de ramen van de verdiepingen worden waar nodig voorzien van glazen borstweringen, passend bij de stijl van de gevelrij

5-de dakbedekking bestaat uit rode of zwarte gegolfde keramische pannen

6-de bomen worden aangeplant op minstens 1m afstand van de goot van de garages

7-per boom dient min. 2m³ speciaal daartoe bereid bomenzand aangewend worden

8-ter bescherming van de bomen worden stalen boomkorven geplaatst op de roosters

9-de bomen zijn Gleditsia Triacanthos 'Sunburst' of Robinia Pseudo-acacia

10-de bomen worden geplant binnen 3 plantseizoenen na datum vergunning
...”

Dit is de bestreden beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge heeft bij aangetekende brief van 21 mei 2010 een beroep ingesteld dat strekt tot de vernietiging van deze bestreden beslissing. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer 2010/0471/A/3/0434.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen stellen dat zij op 9 mei 2010 “vastgesteld (hebben) dat de bestreden beslissing uithing (en) volgens telefonische inlichtingen van de stad Brugge (de tussenkomende partij) de beslissing van de deputatie reeds op 7 mei 2010 (zou) hebben uitgehangen (en) de bouwinspectie zou de aanplakking hebben vastgesteld op 10 mei 2010: het attest van aanplakking vermeldt evenwel geen datum en de stad Brugge blijkt evenmin bereid een kopie van de vaststelling van de bouwinspectie over te maken”.

Krachtens artikel 4.7.23, §4 VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik dat de bestreden beslissing genomen werd, waakt de bevoegde burgemeester er over dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst, door het gemeentebestuur, van een afschrift van de bestreden beslissing.

Alhoewel het onduidelijk is wanneer de bestreden beslissing precies werd aangeplakt, kan aangenomen worden dat de verzoekende partijen tijdig beroep hebben ingesteld bij aangetekende brief van 7 juni 2010, al was het maar omdat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij, de tijdigheid betwist en al evenmin voormelde stelling van de verzoekende partijen dat de aanplakking, volgens door de stad Brugge telefonisch verstrekte inlichtingen, gebeurde op 7 mei 2010.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband bestaat tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te stellen bij de Raad.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij als eigenaar van naastliggende panden rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en

nadelen, meer bepaald zowel lawaai-, stof- en geurhinder als visuele hinder, afname van zon en licht, kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing,

De verzoekende partijen verduidelijken deze hinder en nadelen met foto's en schetsen en beschrijven de aard en de omvang ervan voldoende concreet: het is niet te betwisten dat er een causaal verband bestaat met de realisatie van de bestreden beslissing.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

De tussenkommende partij stelt in haar verzoek tot tussenkomst uitdrukkelijk:

“ ...

Verklaring voorlopige niet-uitvoering vergunning.

Verzoekster in tussenkomst meldde reeds ... dat zij niet zal starten met de uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning zolang Uw Raad niet heeft beslist over de annulatievordering van de verzoekende partijen. In bijlage wordt een verklaring voorlopige niet-uitvoering vergunning, zoals behoorlijk ondertekend door de raadsman van tussenkommende partij en raadsman van verzoekende partijen, overgemaakt in negen exemplaren, alsook een bevestiging van de Deputatie waarbij deze stelt akte te zullen nemen van genoemde verklaring en geen bezwaar heeft tegen een uitstel voor onbepaalde duur.

...”

Bedoelde verklaring is inderdaad als bijlage gevoegd bij het verzoek tot tussenkomst en deze bijlage bevat een e-mail-bericht van de adjunct-adviseur van de provinciale dienst vergunningen, sectie ruimtelijke ordening, van de verwerende partij, die stelt dat “*de deputatie akte zal nemen van de verklaring en bijgevolg geen bezwaar zal hebben tegen een uitstel van onbepaalde duur*”.

De verwerende partij bevestigt, met een ter post aangetekende brief van 19 augustus 2010, geen bezwaar te hebben tegen een uitstel van onbepaalde duur van de behandeling van de vordering tot schorsing.

Beoordeling door de Raad

Een schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing kan alleen bevolen worden wanneer de schorsing voor de verzoekende partijen nog een nuttig effect kan hebben.

Nu de tussenkommende partij, als begunstigde van de bestreden beslissing, zich ertoe verbindt de bestreden beslissing niet uit te voeren en dit tot aan de uitspraak over het beroep tot vernietiging, heeft de gevorderde schorsing op dit ogenblik voor de verzoekende partijen geen nut meer, omdat de bestreden beslissing hen in die periode geen nadeel kan berokkenen.

Een onderzoek van de redenen die de schorsing van de bestreden beslissing kunnen rechtvaardigen, is dan ook niet aan de orde.

De Raad stelt de behandeling van de zaak dan ook onbepaald uit.

Wanneer de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en de bestreden beslissing toch nog zou uitvoeren, kunnen de verzoekende partijen de Raad op gelijk welk ogenblik opnieuw vatten.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 juni 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Eerste Kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Katrien VISSERS

Eddy STORMS