

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0172 van 25 juni 2013
in de zaak 1213/0269/SA/3/0249

In zake:

1. de heer **Hugo DUBOIS**
2. mevrouw **Inez CREEMERS**
3. de heer **Patrick DUBOIS**
4. de heer **Pascal DUBOIS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Hugo LAMON
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Schiervellaan 23
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **LIMBURG**

vertegenwoordigd door:
de heer Tom ROOSEN

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partij:*

de nv **EST. SMETS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Limburg van 8 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden van 13 juli 2012 voorwaardelijk ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van twee handelspanden met bovenliggende vergaderzalen tot één handelspand met 3 bovenliggende appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 3800 Sint-Truiden en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H en nummer 1230K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 april 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Advocaat Hugo LAMON die verschijnt voor de verzoekende partijen, de heer Tom ROOSEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Ruben MOONEN die loco advocaat Katia BOUVE verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

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

III. TUSSENKOMST

De nv EST. SMETS verzoekt met een aangetekende brief van 22 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 maart 2013 aan de tussenkomenende partij toelating verleend om in de debatten betreffende de vordering tot schorsing tussen te komen.

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 4 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van 2 handelspanden met bovenliggende vergaderzalen, tot 1 handelspand met 3 bovenliggende appartementen”*.

Het perceel is gelegen op de hoek van de Grote Markt en het Minderbroedersplein. Het perceel is bebouwd met een als monument beschermd pand, grenzend aan zijde Grote Markt, en een gelijkvloerse aanbouw, grenzend aan zijde Grote Markt en Minderbroedersplein.

De aanvraag betreft een interne verbouwing van het beschermde monument en een uitbreiding ervan op het gedeelte van het perceel langs het Minderbroedersplein na afbraak van de gelijkvloerse aanbouw. De bestaande vrijblijvende gevelwand wordt afgewerkt, het gelijkvloerse niveau wordt ingericht als handelsruimte met een nieuwe interne duplexverdieping, de drie

appartementen zullen elk een verdieping beslaan, de huidige gewelfde kelder wordt behouden en omgevormd tot bergingen voor de appartementen.

De niet te slopen bebouwing is bij ministerieel besluit van 10 juli 1997, en dit wegens zijn historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde als 19de eeuws herenhuis in neo-classicistische stijl, beschermd als monument.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 april 1977 vastgestelde gewestplan 'St. Truiden-Tongeren', gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 4 december 1997 goedgekeurd verruimd bijzonder plan van aanleg 'Binnenstad', deels vervangen door een herzienings-ruimtelijk uitvoeringsplan, goedgekeurd op 16 december 2004 bij besluit van de deputatie, en deels door een tweede herzienings-RUP, goedgekeurd door de deputatie op 30 april 2008, meer bepaald in een zone voor 'handelsstraat in woonzone'. De voorgevel van het pand (zijde Grote Markt) is gelegen binnen een 'waardevolle wandzone'.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Sint-Truiden', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering op 29 december 2008.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Op het grondgebied van de stad Sint-Truiden is een geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, herzien en goedgekeurd door de deputatie op 13 december 2007, van toepassing.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 juni 2012 tot en met 6 juli 2012, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen.

De brandweer van de stad Sint-Truiden brengt op 31 maart 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst Water en Domeinen van de provincie Limburg brengt op 3 juli 2012 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Limburg brengt op 4 juni 2012 het volgende gunstig advies uit:

“ ...

AFWEGING

...
...

De plannen zijn meermaals (ter plaatse) besproken met onze dienst (zie ook nota van de architect). De voorgestelde verbouwingen respecteren op voldoende wijze de nog aanwezige erfgoedelementen van het gebouw. Wij hebben dan ook geen bezwaren tegen deze aanvraag. Wel vragen wij dat we tijdens de werf gecontacteerd worden betreffende de te behouden vloerbouw van het voorste gedeelte (aan Marktzijde), het nieuw te plaatsen schrijnwerk (graag een detailtekening of proefraam ter goedkeuring), het herstel van het smeedijzer, het herschilderen van de gevel en het herstel van de kroonlijst.

De geplande nieuwbouw betreft een sobere architectuur, met een (vnl. glazen) voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit bij het bestaande gebouw en die qua volume ondergeschikt blijft aan het monument.

ADVIES

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over deze aanvraag gunstig advies uitgebracht.

Overeenkomstig artikel 4.3.3. uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de voorliggende aanvraag niet strijdig met de hierboven aangehaalde direct werkende normen uit het beleidsveld Onroerend Erfgoed.

In art. 11 § 4. van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten staat dat de aanvrager verplicht is om een machtiging te bekomen voor het uitvoeren van werken.

Dit advies is tevens de machtiging voor het uitvoeren van de aangevraagde werken aan het beschermd monument, onder voorwaarde dat tijdens de werf, in samenspraak met onze dienst, de concrete uitvoeringsdetails worden bepaald betreffende (voornamelijk) de te behouden vloeropbouw van het voorste gedeelte (aan Marktzijde), het nieuw te plaatsen schrijnwerk (graag een detailtekening of proefraam ter goedkeuring), het herstel van het smeedijzer, het herschilderen van de gevel en het herstel van de kroonlijst.

Artikel 2 §2 3° van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid van 5 juni 2009, stelt dat dit besluit niet van toepassing is op voorlopig of definitief beschermd monumenten, archeologische monumenten, varend erfgoed en percelen in voorlopig of definitief beschermde stads- en dorpsgezichten, landschappen, ankerplaatsen of archeologische zones. Wel dient Onroerend Erfgoed in zijn adviezen bij vergunningsplichtige handelingen een afweging te maken tussen de vereisten inzake toegankelijkheid enerzijds en de te behouden erfgoedwaarden anderzijds.

Onze afweging luidt voor dit dossier als volgt: de voorgestelde werken inzake toegankelijkheid houden voldoende rekening met de aanwezige erfgoedwaarden;

...

Infracx brengt op 10 juli 2012 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Sint-Truiden weigert op 13 juli 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

advies gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

OVERWEGEND GEDEELTE

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG:

...

afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Overwegende dat de werkzaamheden worden uitgevoerd aan een geklasseerd monument en het ontwerp afwijkt van de voorschriften van het verruimd BPA/RUP "Binnenstad" en van de geïntegreerde verordening; dat deze aangelegenheid dient besproken te worden door de bouwcommissies binnenstad en verordening met omgevingsrapport;

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:

Overwegende dat door de vorm en afmetingen van het perceel en door het samengaan met de omliggende percelen en bebouwing, het voorgestelde slechts aanvaardbaar is mits aanpassingen worden uitgevoerd;

dat het ontwerp niet geheel voldoet aan de vigerende normen en de algemene stedenbouwkundige voorschriften;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van het verruimd BPA/RUP "Binnenstad": (...)

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening: (...)

Overwegende dat deze afwijkingen door de architect worden gemotiveerd in een omgevingsrapport;

Overwegende dat, indien de aanpalende eigenaars akkoord zijn, ruimtelijk akkoord gegaan kan worden met het voorstel:

- Het voorstel houdt rekening met de eigenheid van het monument. Hoewel de openheid naar de karakteristieke zijgevel architecturaal sterker uitgewerkt kon worden, is er aandacht voor de beleving/ervaring van de initiële structuur.
- Volumematisch heeft de verdere uitbouw van het volume een wezenlijke impact op de direct aanpalende eigendommen en is dan ook hun akkoord / geen bezwaar vereist om deze stedenbouwkundige vergunning te kunnen verlenen, in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijk wetboek en de vigerende regelgeving.
- de grotere nevenbestemming als handelsruimte is aanvaardbaar aangezien dit pand altijd een gelijkaardige bestemming had en zich perfect inpast binnen de aanwezige handelsbestemmingen in de omgeving. Tevens wordt er een goed evenwicht gevonden met de vooropgestelde bewoning op de verdiepingen;
- voor het voorgestelde ontwerp bedraagt de maximale stallingscapaciteit 10 parkeerplaatsen. Er worden echter geen parkeerplaatsen op het terrein voorzien.
- de terrassen op de eerste en tweede verdieping voldoen niet aan de minimale eisen van 10 % woonoppervlakte, doch beschikken wel over een minimum breedte van, 3,00 m. Deze terrassen vinden een rechtstreekse aansluiting met de keuken en de eetplaats. De leefruimtes worden voorzien aan de voorzijde van het gebouw, zodat zij qua oriëntatie en beleving het best gelegen zijn. De terrassen zijn op zo een wijze gelegen dat zij de begeleiding vormen van de overgang van de bestaande bebouwing naar de nieuwe uitbreiding, doordat zij deels inpandig

zijn. Tevens zorgen deze buitenruimten door hun inplanting voor een goede belichting voor alle leefruimtes, die ruim opgevat zijn. Daardoor wordt de woonkwaliteit voldoende gewaarborgd;

- *de scheidsmuur wordt afgewerkt volgens de geïntegreerde verordening: hét dragend, eerste spouwblad wordt voorzien op 2 cm van de perceelsgrens, met daartegen een thermische isolatie van 6 cm. Deze constructie wordt tegen vocht afgeschermd met een licht geprofileerde metalen plaat in dezelfde kleur als de afwerking van de gevel zijde Minderbroedersplein. Deze tijdelijke afscherming wordt gerecupereerd wanneer de aanpalende eigenaar met bouwwerken zou starten (een dergelijke inname van het perceel van de burens kan uiteraard enkel na uitdrukkelijke toestemming van de aanpalende buur — de werken mogen dan ook niet aangevat worden vooraleer deze uitdrukkelijke toestemming bekomen werd. Een afwerking met een metalen plaat is ruimtelijk niet gepast in deze historisch belangrijke omgeving. De afwerking van de gevel moet voorzien worden in grijze leien.*

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed Limburg: (...)

...

Overwegende dat de voorgeschreven procedure van het openbaar onderzoek werd gevolgd; dat er één bezwaarschrift werd ingediend: (...)

Overwegende dat het college op 13 juli 2012 terzake heeft beraadslaagd en het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard:

1. *Voor de opmerkingen met betrekking tot het monument verwijzen we naar het voorwaardelijk gunstig advies van Onroerend Erfgoed terzake. Voor zover de bepalingen van het burgerlijk wetboek gerespecteerd worden, betreft het hier een appreciatiebevoegdheid van Onroerend Erfgoed en de vergunningverlenende overheid:*
2. ***De vergunningsaanvraag mag niet strijdig zijn met de bepalingen van het burgerlijk wetboek terzake. Gezien het akkoord ontbreekt van de aanpalende eigenaars kan hier enkel de strijdigheid met deze regelgeving vastgesteld worden en is de aanvraag als dusdanig niet vergunbaar;***
3. *De opmerkingen met betrekking tot de onvolledigheid van het dossier zijn slechts ten dele gegrond:*
 - *gevelplan: toegevoegd.*
 - *inplanting wachtgevel: correcte opmeting ontbreekt*
 - *versteving gemeenschappelijk muur: niet relevant in het kader van de vergunningsaanvraag.*
4. *De voorgestelde bebouwing valt weliswaar binnen het maximale gabariet van het BPA, evenwel is dit geen garantie op zich voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning. Er dient voldaan te worden aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek, hetgeen hier niet zo is. De opmerkingen in verband met het materiaalgebruik betreffen een appreciatiebevoegdheid en vormen geen hinder voor het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. De opmerkingen in verband met het parkeren: hier is een afwijkingsmogelijkheid voorzien middels advies bouwcommissie en goedkeuring van het schepencollege (zie advies dd. 19 juni 2012);*
5. *De vergunningverlenende overheid kan samenwerking tussen eigenaars appreciëren, maar niet afdwingen. Het ontbreken van samenwerking is geen*

weigeringsgrond. Constructieve alternatieven, ruimtelijk goed uitgewerkt zijn uiteraard welkom.

Overwegende dat kan worden aangenomen dat de voorgestelde werkzaamheden geen significant schadelijke effecten veroorzaken aan het watersysteem;

...

Overwegende dat het voorstel dient herbekeken te worden omwille van het bezwaarschrift van de aanpalende eigenaars en in die zin niet vergunbaar is;

De uiterste beslissingsdatum is 17 september 2012.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde ontwerp is niet bestaanbaar met de goede plaatselijke ordening en past niet in zijn onmiddellijke omgeving.

ONGUNSTIG, weigering van de stedenbouwkundige vergunning treffen.

Bart Schops: gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

BESCHIKKEND GEDEELTE

Beslissing schepencollege/voorstel:

Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord met de algemene conclusie van de stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Sint-Truiden en treft de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van twee bestaande handelspanden met bovenliggende vergaderzalen tot één handelspand met drie bovenliggende appartementen.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13-07-2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.

...”

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 28 augustus 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012 beslist de verwerende partij op 8 november 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat overeenkomstig het goedgekeurd gewestplan Sint-Truiden-Tongeren de aanvraag gesitueerd is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

...

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een vergunning geweigerd wordt indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken;

Overwegende dat het voorliggende project beperkt is van omvang (het terrein is kleiner dan 3 are) en niet gesitueerd in een mogelijk of een effectief overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat in het kader van de watertoets het schadelijk effect beperkt is;

dat uit de aanstiplijst van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater blijkt dat de aanvraag eraan voldoet; dat het rioleringsadvies van Infrac van 10 juli 2012 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het pand in voorliggende aanvraag beschermd is als monument bij ministerieel besluit van 10 juli 1997, en dit wegens zijn historische, meer bepaald architectuurhistorische waarde als 19de eeuws herenhuis in neo-classicistische stijl; dat het verplicht in te winnen advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 05 juli 2012 voorwaardelijk gunstig is;

Overwegende dat het brandweeraadvies d.d. 31 maart 2012 de voorwaarden betreffende de brandbeveiliging en –voorkoming van de inrichting vermeldt;

Overwegende dat het ontwerp voorziet in circa 350 m² voor publiek toegankelijke oppervlakte; dat overeenkomstig artikel 2§2 punt 3° van het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (B.S. 02/09/09 en latere wijzigingen), onverminderd de toepassing van artikel 35, dit besluit niet van toepassing is op definitief beschermde monumenten;

Overwegende dat de checklist toegankelijkheid zoals gevoegd bij de aanvraag stelt dat de gelijkvloerse vloerplaat wordt verlaagd zodat de toegang van op het openbaar domein, voortaan kan gebeuren zonder de twee huidige tredes en dat de bovenliggende appartementen toegankelijk zijn via de lift (zonder interne trappen), met uitzondering van het appartement op verdieping 1, waar er gewerkt moet worden met 2 interne treden;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek één bezwaarschrift werd ingediend; dat de bezwaren in hoofdzaak handelen over:

- de achtergevel (die van op de openbare weg thans duidelijk zichtbaar is) wordt volledig ingesloten door het optrekken van appartementen;*
- het oprichten van appartementen aan de achtergevel verstoort het globale beeld en de harmonie van dit beschermd monument en brengt de privacy van de belendende percelen in het gedrang;*
- de constructies die worden opgetrokken zijn strijdig met de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en plegen een inbreuk op de privacy van de bewoners van de belendende panden;*
- in het dossier ontbreken een dwarsdoorsnede, een gevelplan van de wachtgevel en een beschrijving van de wachtgevel (afwerking of bekleding);*
- het concipiëren van een derde verdieping die boven de bestaande kroonlijst uitsteekt en het plat dak dat niet in overeenstemming is met de aanwezige daken in het straatbeeld. De ontworpen hoogten beneemt veel licht aan de 3 achterliggende appartementen (Grote Markt 19);*

- de lichten die voorzien zijn in de achtergevel van de nieuwe uitbreiding zijn strijdig met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake licht en uitzicht;
- het materiaalgebruik in roodbruine baksteen wordt niet aanvaard. Er wordt een voorstel geformuleerd voor het gebruik van een siersteen in witte kleur;
- het ontbreken van parkeerplaatsen;
- dat het college van burgemeester en schepenen de bezwaren ontvankelijk en deels gegrond heeft verklaard;

Overwegende dat voorliggende aanvraag betrekking heeft op een hoekgebouw (3 en halve bouwlaag onder schilddak) en een gelijkvloerse aanbouw langs het Minderbroedersplein;

dat het ontwerp voorziet in de afbraak van de gelijkvloerse aanbouw, een interne verbouwing van het beschermd hoekgebouw en een uitbreiding op het perceelsdeel langs het Minderbroedersplein; dat de bestaande vrijblijvende gevelwand verder wordt afgewerkt; dat het gelijkvloerse niveau ingericht wordt als handelsruimte met een nieuwe interne duplexverdieping; dat op de verdiepingen drie ruime appartementen worden ingericht, telkens 1 per verdieping; dat de huidige gewelfde kelder behouden wordt en onderverdeeld tot bergingen voor de appartementen;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de bepalingen van het geldend BPA/RUP:

- de kroonlijsthoogte kant Minderbroedersplein bedraagt 14,43 meter voor het beschermd hoofdgebouw en 13,34 meter voor het nieuwbouwwolume in plaats van de thematische kroonlijsthoogte 13,00 m;
- het dak van de nieuwe uitbreiding, kant Minderbroedersplein, bestaat uit een platte constructie in plaats van een zadeldak, met zowel voor- als achteraan, een dakhelling tussen 35° en 55°;
- de gelijkvloerse- en tussenverdieping worden bestemd als handelsruimte, waarbij het percentage van de nevenbestemmingen meer dan 50 % bedraagt en de oppervlakte meer dan 200 m² bedraagt;

Overwegende dat het ontwerp afwijkt van de bepalingen geïntegreerde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening :

- artikel 148: de terrassen op de 1ste en 2de verdieping hebben een minimum breedte van 3,00 m doch beslaan niet meer dan 10 % van de voorziene vloeroppervlakte;
- artikel 147: er dient per zelfstandige woning 1 autostandplaats alsook 1 fietsenstandplaats in het gebouw of direct aansluitend erbij in een bebouwbare zone te worden voorzien;
- dat het ontwerp geen aanduiding geeft van 3 autostandplaatsen;
- artikel 163: op het plan is er geen aanduiding van een te voorziene autostandplaatsen en fietsenstandplaatsen (1 per 50 m² vloeroppervlakte handelsruimte);

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de in het omgevingsrapport vermelde afwijkingen gunstig geadviseerd heeft maar de aanvraag geweigerd heeft omdat de aanvraag strijdig is met de bepalingen van het burgerlijk wetboek en het ontbreken van het akkoord van de aanpalende eigenaars;

Overwegende dat artikel 4.4.6. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt: (...)

Overwegende dat stedenbouwkundige voorschriften in artikel 1.1.2. punt 13° gedefinieerd worden als: (...)

Overwegende dat voorliggende aanvraag voldoet aan de 3 gestelde voorwaarden: dat de aanvraag betrekking heeft op een bestaande, in hoofdzaak vergunde constructie; dat het hoofdgebouw dateert uit de 19 de eeuw; dat het pand definitief beschermd is als monument; dat de voorgestelde werken en bestemmingswijziging gunstig geadviseerd zijn door het beleidsveld onroerend erfgoed;

Overwegende dat er afgeweken kan worden van de geldende stedenbouwkundige voorschriften indien het aangevraagde verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1 van VCRO);

Overwegende dat de voormalige horecazaak een functie had als brasserie; dat de voorgestelde handelsfunctie en 3 bijkomende woongelegenheden, gelet op het verstedelijkt gebied, geen overdreven bijkomende mobiliteitsimpact tot stand zullen brengen;

Overwegende dat het hoekpand gelegen is op een belangrijke zichtlocatie vanwege de ligging aan 2 pleinen, Grote Markt en Minderbroedersplein; dat de lage aanbouw en de onbebouwde percelen langs Minderbroedersplein de gevelwand onderbreken en een zicht creëren naar de achterbouwen van het binnengebied; dat vanuit ruimtelijk oogpunt het aangewezen is om het plein te begrenzen met een gesloten gevelwand zoals overigens in het BPA/RUP wordt vooropgesteld; dat voorliggend ontwerp in een gesloten bouwvorm voorziet; dat het nieuwbouwvolume zich naar de reeds bestaande bebouwing op het derde perceel links (nr. 1230M) van het bouwperceel richt; dat deze bebouwing een appartementsgebouw betreft met een wachtgevel op de perceelsgrens en bestaande uit 4 en halve bouwlaag onder zadeldak;

Overwegende dat het vervolledigen van het straatbeeld uiteraard een impact heeft op het binnengebied maar verantwoord is in de gegeven stedelijke context; dat de ontworpen bouwhoogte van 14.34 meter en 16.28 meter in verhouding staat tot de breedte van het Minderbroedersplein en ondergeschikt blijft aan het beschermde bouwvolume; dat de geplande nieuwbouw een sobere architectuur betreft met een in hoofdzaak glazen voorgevel die met zijn gelaagdheid aansluit op de ritmiek en geleding van het bestaande gebouw; dat op het gelijkvloers het nieuwe gevelvlak naar achter wordt geplaatst; dat op de verdiepingen de overgang gevormd wordt door de terrassen die ook gedeeltelijk doorlopen in het bestaande gebouw; dat het nieuwe gebouw onder de kroonlijst van het bestaande hoekgebouw aansluit; dat uit het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed blijkt dat het voorgesteld ontwerp de erfgoedwaarde van het pand ondersteunt;

Overwegende dat inzake het bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek het volgende is te stellen: dat stedenbouwkundige vergunningen verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek een gevelplan werd toegevoegd;

dat naar aanleiding van het beroep bij deputatie de aanvrager volgende gegevens heeft bijgebracht:

- een correcte opmeting (inplanting wachtgevel);

- aangepaste plannen (plan 3/4 en 4/4) wat betreft de scheidingsmuren en lichten en zichten;
- dat detailtekeningen van de constructie van de scheidingsmuren zijn bijgebracht; dat de constructie volledig op het eigen terrein wordt geplaatst;

dat de lichten (en niet zichten gezien er initieel opaal glas werd voorzien) in de achtergevel worden weggelaten;

dat de wachtgevel op de linker zijgevel afgewerkt wordt met zwarte leien in plaats van metalen wandprofielen;

- dat de aanvrager akkoord gaat met het voorstel van de bezwaarindiener wat betreft de gevelafwerking; dat een afwerking in een siersteen (witte kleur) wordt aangebracht in plaats van de initieel voorziene rood-bruine baksteen;
- dat de aanvrager stelt dat er drie garages in de omgeving van het pand beschikbaar zijn; twee garages gelegen aan de Stapelstraat 45 en één garage aan Luikerstraat 49;
- dat verder er een optie genomen is op 3 garages in het complex residentie 'Klokkenpoort' gelegen op circa 140 meter van de bouwplaats;

Overwegende dat vermelde aanpassingen geen fundamentele wijzigingen betreffen; dat de aanpassingen enkel betrekking hebben op kennelijk bijkomstige zaken; dat de bestemming, inplanting en bouwvolume van de gevraagde bouwwerken niet zijn gewijzigd;

dat de werken reeds duidelijk voorgesteld werden op de initieel ingediende plannen;

Overwegende dat artikel 4.3.1.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en latere wijzigingen) bepaalt dat een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen mogelijk is in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie; dat deze aanpassing enkel betrekking mag hebben op kennelijk bijkomstige zaken;

Overwegende dat het beroep voorwaardelijk wordt ingewilligd; dat de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden dat :

- het rioleringsadvies van Infrac d.d. 10/07/2012, het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 05/07/2012 en het brandweeradvies d.d. 31/03/2012 strikt worden nageleefd;
- de achtergevel afgewerkt wordt met een siersteen (witte kleur) in plaats van bruin-rood genuanceerd metselwerk;

Gehoord het verslag van Walter Cremers, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Het door mevrouw Katia Bouve , Mezenlaan 9, 8420 De Haan , namens Est. Smets N.V. ingesteld beroep wordt voorwaardelijk ingewilligd.

Vervolgens wordt aan Est. Smets N.V., Diestersteenweg 190, 3850 Nieuwerkerken de stedenbouwkundige vergunning verleend voor de op de bijgaande plannen aangeduide werken onder de voorwaarden dat

- het rioleringsadvies van Infrac d.d. 10/07/2012, het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed d.d. 05/07/2012 en het brandweeradvies d.d. 31/03/2012 strikt worden nageleefd.
- de achtergevel afgewerkt wordt met een siersteen (witte kleur) in plaats van bruin-rood genuanceerd metselwerk;

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomenende partij betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de verwerende en de tussenkomenende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en) ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

15.

Derde verzoekende partij woont in de onmiddellijke omgeving van het pand waar de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning voor verleent. Bij aanvang van de werken zal hij gestoord worden in zijn privacy, nu hij in zijn onmiddellijke omgeving zal worden geconfronteerd met een constructie die zijn uitzicht vanuit zijn raam aan de achterzijde sterk zal doen verminderen. Hij zal ook worden geconfronteerd met een verminderde lichtinval in zijn woning, wat een moeilijk te herstellen ernstig nadeel is. Er zal een algemene daling zijn van zijn wooncomfort. Zelfs indien de lichten en uitzichten zoals geregeld door het burgerlijk wetboek niet zouden betrokken worden in de beoordeling van de bestreden beslissing, blijft het wel zo dat de schending ervan voor hinder zal zorgen die in hoofde van derde verzoekende partij moeilijk herstelbaar is.

16.

Ook de eerste en tweede verzoekende partijen zullen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel ondervinden. Eerste verzoekende partijen wonen op enkele meters van het pand waarvoor krachtens de bestreden beslissing een stedenbouwkundige vergunning krijgt. Zij zullen derhalve worden geconfronteerd met een gebouw van vier hoog dat hen het uitzicht ontnemt op een kwaliteitsvolle open ruimte. Dit vormt een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

17.

Het voorgaande vormt in hoofde van verzoekende partijen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat niet door een latere vernietiging kan worden hersteld. De uitvoering zal immers tot onherstelbare schade leiden en zal verhinderen dat de bestaande levenskwaliteit van verzoekende partijen gehandhaafd blijft.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

- 2. De verzoekende partijen voeren ter staving van hun beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel de volgende omstandigheden aan in hun verzoekschrift: (...)*
- 3. De uiteenzetting van de verzoekende partijen schiet evenwel schromelijk te kort om een schorsing in kortgeding door uw Raad te verantwoorden.*
- 3.1. Ons college wenst allereerst op te merken dat in hoofde van de tweede verzoekende partij, de heer Patrick Dubois, geen enkel nadeel wordt aangevoerd ter onderbouwing van het schorsingsverzoek.*

Uit de uiteenzetting onder titel B “Het belang” van het verzoekschrift blijkt dat de tweede verzoekende partij, geenszins woonachtig in het centrum van stad Sint-Truiden, maar in de Dekkenstraat in de deelgemeente Zepperen, naakte eigenaar is van het aanpalende pand gelegen Grote Markt 19 en voor de helft onverdeeld vruchtgebruiker is van het kwestieuze perceel.

Op geen enkele wijze wordt evenwel aangetoond in welk opzicht de tweede verzoekende partij concrete, persoonlijke nadelen zou ondervinden ten gevolge van de uitvoering van de vergunning, laat staan dat concreet hard zou worden gemaakt dat deze nadelen dan nog “moeilijk te herstellen en ernstig” zouden zijn in de zin zoals vereist door het hierboven vermelde artikel 4.8.18, §2 VCRO.

Het schorsingsverzoek is dan ook manifest ongegrond in hoofde van de derde verzoekende partij bij gebrek aan uiteenzetting van enig MHEN in hare hoofde.

Meer nog, in het licht van hetgeen reeds gesteld werd onder titel II “De ontvankelijkheid” van de huidige nota, is het beroep in hare hoofde manifest onontvankelijk bij gebrek aan aangetoond belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Nergens wordt immers aangetoond welke hinder of nadelen het vergunningsbesluit zou berokkenen, buiten de loutere (en onvoldoende) omstandigheid dat zij zakelijke rechten heeft op het naastgelegen pand.

- 3.2. Verder wenst ons college tegen te werpen dat onmiddellijk al kan worden vastgesteld dat de uiteenzetting van de eerste en de derde verzoekende partijen omtrent hun beweerd nadelen zeer summier en vaag is. Deze verzoekende partijen beweren simpel dat zij privacyhinder, verminderd uitzicht, verminderde lichtinval en vermindering van woongenot zullen ondervinden bij de uitvoering van het bestreden vergunningsbesluit.*

Hierbij moet evenwel worden vastgesteld dat deze verzoekende partijen zich beperken tot vaagheden en algemeenheden en manifest nalaten concrete en precieze gegevens bij te brengen waaruit enerzijds de "ernst" van de nadelen blijkt die zij ondergaan of dreigen te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten 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.

Volgens de rechtspraak van uw Raad moet in dergelijk geval het schorsingsverzoek worden verworpen (zie bijv. arrest nr. S/2011/0154 van 12 december 2011; arrest nr. S/2011/0159 van 14 december 2011).

Ons college merkt hierbij nog op dat bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen uw Raad trouwens enkel rekening houdt (en kan rekening houden) met wat in dat verband in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen omtrent het MHEN schiet dus schromelijk tekort en mist iedere overtuigingskracht.

Uit de inmiddels gevestigde rechtspraak van uw Raad blijkt duidelijk dat:

- de verzoekende partij op concrete wijze, zonder zich te beperken tot algemeenheden of vaagheden, moet aantonen dat zij persoonlijk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan ondergaan*
- aan de hand van de medegedeelde stukken het voor uw Raad mogelijk moet zijn in te schatten of er al dan niet een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorhanden is*
- dit betekent dat de verzoekende partij voldoende aannemelijke aanduidingen zal moeten geven omtrent de aard en de omvang van het te verwachten nadeel, waarbij zij er niet mag van uitgaan dat de Raad in haar plaats tot reconstructie van het feitenmateriaal doorheen de ganse uiteenzetting van het verzoekschrift zal overgaan (zie RvV, arrest nr. S/2012/0002 van 10 januari 2012).*

De verzoekende partijen laten in casu, zoals reeds gezegd, volkomen na hun zeer summiere en vage beweringen concreet hard te maken met overtuigingsstukken. Er worden blijkbaar enkel "foto's van de omgeving" bijgebracht die geenszins de beweerde nadelen concreet hard maken.

Zo laten de verzoekende partijen na concreet aan te duiden, op basis van een plan met aanduiding van de concrete indeling, inrichting en oriëntatie van hun woning of appartement, dan wel een situatieschets, studie of fotoreportage op welke wijze en in welke mate de beweerde nadelen op het vlak van licht- en zichthinder zich zouden voordoen. De verzoekende partijen maken aldus het effect van de door de bestreden beslissing vergunde werken op hun woningen niet aanschouwelijk, waardoor uw Raad ook niet in de mogelijkheid wordt gesteld een afdoende inschatting ervan te maken (zie bijv. in die zin: arrest nr. S/2011/140 van 7 november 2011 en arrest nr. S/2011/131 van 18 oktober 2011).

Het verzoek tot schorsing in hoofde van de eerste en derde verzoekende partijen moet om deze reden alleen al verworpen worden, nl. bij gebrek aan

voldoende aangetoond en bewezen MHEN.

- 3.3. *Ons college wenst er in dit opzicht trouwens nog op te wijzen dat het kwestieuze perceel gelegen is in de binnenstad van Sint-Truiden, nl. op de hoek van de Grote Markt, het hart van het centrum van de stad, m.a.w. in een uiterst stedelijke omgeving. Volgens het gewestplan zijn de percelen waarop de vergunning slaat, net zoals de percelen waar de eerste en derde verzoekende partijen woonachtig zijn, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Volgens het toepasselijke BPA (zie inventarisstukken nrs. 19.1 en 19.2) zijn de percelen gelegen zowel aan de zijde van de Grote Markt als aan deze van het Minderbroedersplein/de Minderbroedersstraat bestemd tot "handelstraat in woonzone".*

Uiteraard moeten de bewoners van dergelijk gebied rekening houden met de hinder uitgaande van bebouwing die inherent is aan dergelijke zone. Uit het bestreden besluit zelf blijkt in dit opzicht dat:

- inzake de voorgevel aan het Minderbroedersplein (waar zich de aanbouw met een nieuw gedeelte voor appartementen situeert) de thematische kroonlijsthoogte volgens het BPA is bepaald op 13 meter (waar het nieuwbouwwolume in zeer beperkte en toegestane mate van afwijkt, nl. tot 13.34 meter hoogte)*
- het vanuit ruimtelijk oogpunt aangewezen is om het Minderbroedersplein (waar de gevelwand is onderbroken door de bestaande lage aanbouw en de onbebouwde percelen, waardoor zicht wordt gecreëerd naar de achtergebouwen van het binnengebied) te begrenzen met een gesloten gevelwand, zoals overigens in het BPA wordt vooropgesteld*
- het nieuwbouwwolume zich richt naar de reeds bestaande bebouwing op het derde perceel links (nr. 1230M) van het bouwperceel, zijnde een appartementsgebouw met een wachtgevel op de perceelsgrens bestaande uit 4,5 bouwlagen onder een zadeldak*
- het vervolledigen van het straatbeeld uiteraard een impact heeft op het binnengebied (lees, ook dus voor de bewoners van de bestaande gebouwen), maar verantwoord is in de gegeven stedelijke context.*

Deze omstandigheden maken dan ook dat de beweerde nadelen van zicht- en lichthinder de vereiste ernst ontberen om een schorsing van het bestreden besluit te verantwoorden, voor zover ze al concreet hard gemaakt waren met afdoende stavingsstukken, quod non.

Uw Raad heeft trouwens reeds geoordeeld dat het aan de verzoekende partij is om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een verstedelijkte omgeving enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen, waartoe de huidige verzoekende partijen in gebreke blijven, dan wel wat minstens op onvoldoende wijze wordt aangetoond (zie arrest nr. S/2012/60, 28 maart 2012). De huidige eerste en derde verzoekende partijen kunnen gelet op de concrete bestemming van de percelen geenszins aanspraak maken op het behoud van hun uitzicht, dat overigens inmiddels reeds door huidige bebouwing, met o.a. hoogbouw, is aangetast (vergelijk met arrest nr. S/2012/8 van 17 januari 2012).

In dit verband moet overigens worden gewezen op recente rechtspraak van

de Raad in een gelijkaardige situatie waarin uitdrukkelijk werd gesteld dat het uitkijken op een muur in de kern van een stad niet als uitzonderlijk kan worden beschouwd (zie arrest nr. S/2012/156 van 18 juli 2012).

Verder wenst ons college in dit opzicht ook te verwijzen naar hetgeen door de aanvrager terzake in zijn beroepschrift voor ons college werd aangevoerd. De volgende passages uit het beroepschrift m.b.t. het bezwaar inzake lichten en zichten zijn uiterst relevant voor de weerlegging nu voor uw Raad van het ernstig karakter van de beweerde nadelen in hoofde van de eerste en derde verzoekende partijen: (...)

Ons college vraagt uw Raad dan ook zeker de foto's bijgebracht als bijlagen bij het beroepschrift (zie stuk nr. 1.1, m.n. bijlage 10) mee bij zijn beoordeling te betrekken.

Ten slotte moet ook op dit punt nog worden gewezen op de volgende omstandigheden, zoals ze uitdrukkelijk werden opgenomen in de motivering van ons college in het bestreden besluit zelf: (...)

Al deze gegevens spreken de vage, ongestaafde beweringen van de verzoekende partijen van licht- en zichthinder tegen, minstens wordt duidelijk gemaakt dat er geen sprake kan zijn van enig ernstig nadeel in de gegeven omstandigheden. Ons college heeft duidelijk en in alle redelijkheid gemeend dat de aangebouwde nieuwbouw, in het licht van alle vermelde omstandigheden, geen overdreven hinder berokkende aan de naastgelegen eigenaars/bewoners.

Er kan dan ook geen sprake zijn van enig ernstig nadeel in hoofde van de eerste en derde verzoekende partijen.

- 3.4. *Ons college kan ten slotte hieraan nog toevoegen dat voor zover de verzoekende partijen een schorsing aangewezen achten omdat anders het bouwwerk zou worden opgericht met "onherstelbare schade", die "niet door een latere vernietiging kan worden hersteld", uw Raad reeds oordeelde in zijn arrest nr. S/2010/121 van 5 mei 2010): (...)*

Het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen moet dus voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zelf. De duur van de procedure tot vernietiging voor de Raad enerzijds en de hypothetische bewering dat de vergunninghouder in geval van een eventuele vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning niet spontaan tot de verwijdering van de constructie zal overgaan, kunnen niet als dusdanig worden beschouwd als elementen die voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op zich.

..."

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

Wat betreft deze rubriek kan tussenkomende partij verwijzen naar hetgeen hierboven reeds is uiteengezet onder de rubriek "belang van de verzoekende partijen". Het geldt

onder deze rubriek in het kwadraat.

Het is steeds vaste rechtspraak geweest van de Raad van State dat in een procedure waar de rechten van verdediging tot een minimum herleid worden, het van het grootste belang is dat een verzoekende partij op een duidelijke, precieze en concrete wijze zijn beweerd moeilijk te herstellen ernstig nadeel moet omschrijven en aantonen. Vaag blijven is uit den boze en een volstreekte hinderpaal om een schorsing te bekomen, al is het maar omwille van het feit dat een verwerende of tussenkomende partij zich omwille van de vaagheid nog meer beperkt ziet in haar rechten van verdediging.

De verzoekende partij bezondigen zich zodanig aan het vaag blijven in hun omschrijving van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de vordering tot schorsing als manifest ongegrond moet worden verworpen.

...”

De tussenkomende partij stelt onder de titel ‘Belang van de verzoekende partijen’ het volgende:

“ ...

Uit de argumentatie onder het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt men al niet veel wijzer aangaande de hinder en nadelen die de verzoekende partijen zouden leiden.

*De **derde verzoekende partij** zou in de “onmiddellijke omgeving” wonen van het pand. Hij zou gestoord worden in zijn privacy omdat hij zal geconfronteerd worden met een constructie die zijn uitzicht vanuit zijn raam aan de achterzijde sterk zal verminderen. En hij zal geconfronteerd worden met een verminderde lichtinval.*

Dit zijn echter louter beweringen, die door deze partij niet hard worden gemaakt. Waar deze verzoekende partij precies woont tav het bouwperceel wordt niet duidelijk gemaakt. Hoe kan dan beoordeeld worden of wat deze verzoekende partij beweert, ook klopt? Hoe kan tussenkomende partij ter zake een verweer voeren? Het dermate vaag blijven dat een verweer niet mogelijk is?

*Met betrekking tot de **tweede verzoekende partij** is er geen uiteenzetting van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, behalve het poneren dat er één zou zijn.*

*En met betrekking tot de **eerste verzoekende partij** wordt gesteld dat ze slechts op enkele meters van het pand zou wonen en geconfronteerd zal worden met een gebouw van vier hoog dat hen het uitzicht ontnemt op een kwaliteitsvolle open ruimte.*

Hier echter ook weer de vraag : waar situeert zich de woning van de eerste verzoekende partij tav het bouwperceel? Over welke kwaliteitsvolle open ruimte heeft deze verzoekende partij het? En nog : het staat ter plaatse vol van de gebouwen met een vergelijkbare hoogte als op het bouwperceel! Over welk nadeel heeft deze verzoekende partij het dus?

...”

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

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

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de eerste, tweede en derde verzoekende partij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, roepen zij visuele hinder in. Zij wijzen er op dat hun uitzicht op een kwaliteitsvolle open ruimte zal worden ontnomen door de oprichting van een gebouw van vier meter hoog.

De Raad merkt op dat het nadeel, waarvan de eerste, tweede en derde verzoekende partij menen dat het voldoende ernstig en tevens moeilijk te herstellen is opdat het de schorsing van de bestreden beslissing kan verantwoorden, in eerste instantie concreet en precies moet worden omschreven in het inleidend verzoekschrift. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier, dan wel de stukkenbundel van de verzoekende partijen, 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.

De Raad stelt vast dat de overtuigingsstukken van de verzoekende partijen enkel een uittreksel van de kadastrale legger (stuk 3) bevatten en acht foto's van de omgeving met vermelding wat elke foto weergeeft en/of positie van waaruit de foto is getrokken (stuk 4) zonder enige verdere precisering of toelichting waarin het kwaliteitsvolle karakter van de open ruimte zou gelegen zijn.

De Raad is dan ook van oordeel dat de eerste, tweede en derde verzoekende partij nalaten om voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen. De derde verzoekende partij, onverminderd de hoedanigheid waarin zij zich aandient en het belang dat zij meent te kunnen doen gelden, toont evenmin aan waarin het persoonlijk nadeel is gelegen.

Bij gebrek aan nadere gegevens, waarbij de Raad, zoals reeds gesteld, alleen rekening kan houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken, kan de Raad de ernst van het ingeroepen nadeel dan ook niet onderzoeken.

3.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de vierde verzoekende partij met de voorliggende vordering tot schorsing wenst te voorkomen, voert zij aan dat haar wooncomfort zal dalen in het algemeen, met name haar privacy zal worden verstoord en zij zal worden geconfronteerd met een verminderde lichtinval in haar woning. Zij wijst er op dat door de uitvoering van de bestreden beslissing het uitzicht vanuit het raam aan de achterzijde sterk zal verminderen.

Nog los van de omstandigheid dat het pand van de vierde verzoekende partij gelegen is in een verstedelijkt gebied met woonfunctie, meer bepaald in de binnenstad van Sint-Truiden, waarbij in dergelijk gebied van de bewoners een relatief hoge mate van tolerantie mag worden verwacht wat betreft inkijk en schending van de privacy, stelt de Raad vast dat een loutere afname van het uitzicht uit het raam niet zonder meer inkijk met zich meebrengt, minstens laat de vierde verzoekende partij na gegevens bij te brengen om de ernst hiervan te onderzoeken.

Voor wat betreft de vermeende verminderde lichtinval, stelt de Raad vast dat de vierde verzoekende partij evenmin voldoende concrete en precieze gegevens aanreikt die de Raad toelaten om de ernst van het ingeroepen nadeel, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

4.

Aangezien de uiteenzetting van de verzoekende partijen geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hun een ernstig nadeel kan berokkenen, zijn er evenmin redenen om na te gaan of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0269/SA/2/0249.

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 25 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Katrien VISSERS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Katrien VISSERS

Filip VAN ACKER