

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOorzitter van de vierde kamer

ARREST

nr. S/2015/0089 van 20 juli 2015
in de zaak RvVb/1415/0404/SA/0386

In zake: de heer **Bert GERAETS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN
kantoor houdende te 3500 Hasselt, Gouverneur Roppesingel 131
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Veerle DEDOBBELEER

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:* de nv **BECAPI**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38 bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 10 maart 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 december 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven van 11 augustus 2014 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een garage, woning en magazijn en nieuwbouw van een ondergrondse parking, commerciële ruimten en appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 3000 Leuven, Diestsevest 68 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie H, nr. 36m9 en 36x11.

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 van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 7 juli 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frederik RINGOOT, die loco advocaten Koen GEELEN en Wouter MOONEN verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Veerle DEDOBBELEER die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Thomas RYCKALTS die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv BECAPI verzoekt met een aangetekende brief van 26 mei 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 29 mei 2015 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 29 april 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van garage, woning en magazijn en nieuwbouw van een ondergrondse parking, commerciële ruimten en appartementen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Leuven’, 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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 mei 2014 tot en met 4 juni 2014, worden drie bezwaarschriften ingediend, door onder meer de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Leuven weigert op 11 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt als volgt:

“ ...

Deze aanvraag is om volgende reden niet in overeenstemming met de voorschriften van de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven:

De bouwdiepte van het gelijkvloers bedraagt meer dan 46 meter en heeft een hoogte van 4,10 tot 6,30 meter. De ABL laat hier slechts een bouwdiepte toe van 15 meter met een hoogte van 3,50 meter (voor de zone tussen 12 en 15 meter bouwdiepte).

Deze afwijking wordt in een extra bijlage bij de bouwaanvraag als volgt gemotiveerd (een aantal argumenten werden samengevat):

- **Argument 1:** *De ABL is niet van toepassing. Artikel 2.1.1 stelt dat dit het geval is voor gebouwen die de schaal van een woongebouw ver overschrijden. Het aandeel van het wonen in dit project bedraagt slechts 1/3 van de oppervlakte en 1/4 van het volume.*
- **Argument 2:** *Het perceel is niet geschikt om op het gelijkvloers enkel bebouwd te worden tot 15 meter diep. Het gebouw is dan te klein voor een rendabele commerciële functie of kantoren en de tuin zou geen enkele meerwaarde hebben en slecht onderhouden worden. Een extensief groendak, op het volledig bebouwde gelijkvloers, is een meerwaarde voor zowel de bewoners van het project als voor de naburig gelegen woningen. Enkel wonen in deze zone is niet kwalitatief omwille van het gebrek aan privacy en lawaai. Door de oriëntatie heeft de achtergevel geen natuurlijke lichtinval. De bestaande achteruitbouwen links en rechts, de toekomstige sokkelgebouwen achter het perceel en de hoge gebouwen op de koppen van deze gebouwenrij, zorgen ervoor dat een eventuele tuin zich in een donker put zou bevinden.*
- **Argument 3:** *In het Ruimtelijk Structuurplan Leuven is de Diestsevest opgenomen in de lijst van “primaire multifunctionele assen” waar vooral kleine en middenschalige bedrijven (tussen 500 en 5000m²) ingeplant worden.*
- **Argument 4:** *De commerciële panden en kantoorgebouwen aan deze zijde van de Diestsevest zijn allen middenschalige bedrijven en op de koppen zelfs (zeer) grootschalig. Woongebouwen vormen hier eerder een uitzondering. Er wordt verwezen naar de uitbreiding van de kopgebouwen tot 7 etages. Deze hoogte beslaat nu al 1/3 van de straatwand.*
- **Argument 5:** *Vanaf de bovenliggende etages kunnen wel kwalitatieve stadwoningen worden gebouwd. Gezien de nabijheid van het station is het de ideale locatie voor eerder kleine woningen. Op die manier wordt de mix van stedelijke functie versterkt.*
- **Argument 6:** *Het gebouw van 2 etages hoog in de achteruitbouwzone wordt volledig gesloopt. Dit gebouw beslaat quasi de helft van het perceel en strikt zich uit over de volledige diepte van het terrein. Dit is een grote verbetering voor het bouwblok.*
- **Argument 7:** *Het kleine beetje groen dat er nu is wordt vervangen door een grote groene daktuin boven op de volleidge achteruitbouw van het project. Zoals hierboven reeds aangehaald is dit voor de woningen veel kwalitatiever dan een dieper gelegen veel kleinere tuin. Maar ook voor de (directe) burens is dit een meerwaarde in vergelijking met de bestaande (of een nieuwe) grondgebonden tuin.*

Deze argumenten worden als volgt weerlegd:

- **Behandeling argument 1:** Dit artikel wordt hier toch enigszins verkeerd geïnterpreteerd. De schaal, waarover men het in de toelichting bij dit artikel heeft, is toch groter dan het voorgestelde project. Het gaat hier trouwens om oa. ziekenhuizen, scholen en andere grootschalige gemeenschapsfuncties, niet hinderlijke bedrijven en grootschalige kantoorcomplexen. De redenering wordt ook opgebouwd vanuit het nieuwe project en niet vanuit een bestaande toestand. Het is niet logisch dat een argumentatie tot afwijking wordt gevoerd vanuit de (nieuwe) toestand waarvoor de afwijking wordt gevraagd. De in artikel 2.1.1 bedoelde gebouwen zouden de ruimtelijke draagkracht van dit perceel zwaar overschrijden. De voorschriften van de ABL blijven bijgevolg van toepassing op deze aanvraag.
- **Behandeling argument 2:** Wij zien geen enkele reden waarom de bebouwing niet zou kunnen beperkt worden tot 15 meter op het gelijkvloers. De rendabiliteit van commerciële ruimtes en kantoren mag nooit een argument worden om de ruimtelijke draagkracht van een perceel te overschrijden en om af te wijken van de stedenbouwkundige voorschriften.

Er wordt aangehaald dat de achterzijde van het gebouw noordelijk georiënteerd is en bijgevolg nooit kwalitatief kan belicht worden. De achtergevel ligt echter niet op het noorden, maar op het noordoosten. Dat er bij een bouwdiepte van slechts 15 meter op het gelijkvloers slechts een donkere put zou gecreëerd worden lijkt bij een perceelsbreedte van bijna 19 meter volledig onjuist. Veel bestaande (smallere) stadstuinen zijn ommuurd zonder aan kwaliteit in te boeten.

Het argument dat wonen op de begane grond niet aangewezen is en dat er een probleem zou zijn met privacy en lawaai wordt niet aangetoond en onderbouwd. Het staat eveneens volledig haaks op de bestaande toestand van de Leuvense vesten. De Leuvense vesten worden voor een heel groot deel bewoond en zijn dus door de bewoners als wel leefbaar bevonden. Er is dus geen enkele reden en aanwijzing waarom dat het op dit perceel anders zou zijn.

Er wordt ook verwezen naar de toekomstige bebouwing achteraan. Voor dit perceel is er echter nog geen stedenbouwkundige vergunning afgeleverd. De aanvrager baseert zich enkel op het geldende BPA.

Aanvoeren dat de tuin slecht zal worden onderhouden door ofwel een handels- of kantoorfunctie kan juist een argument zijn om enkel woonfunctie in het gebouw onder te brengen. Dat het extensieve groendak een meerwaarde is voor de omwonenden kan enkel door hen zelf beoordeeld worden. Tegen dit aspect werd er ook bezwaar ingediend (zie behandeling openbaar onderzoek).

Hoewel er een gunstig advies werd verleend door Centrummanagement Leuven vzw, wordt er in dit advies toch ook aangehaald dat de kans op leegstand, van de voorliggende commerciële ruimte, zeer groot is.
- **Behandeling argument 3:** Het Ruimtelijk Structuurplan Leuven is een richtinggevend document en heeft geen enkele verordenende waarde. De uitwerking hiervan zit vervat in de RUP's, verkavelingen en stedenbouwkundige verordeningen die nadien zijn opgesteld. Er is binnen de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven duidelijk gekozen om de afbakening van het kernwinkelgebied klein te houden. Met uitzondering van de Diestsestraat, reikt deze zone nergens tot aan de vesten. Enkel daar wordt de mogelijkheid voorzien om gelijkaardige percelen op het gelijkvloers volledig te bebouwen. Bijkomend dient ook aangehaald te worden dat zelfs in het kernwinkelgebied de hoogte van het gelijkvloers steeds beperkt dient te worden tot 3,50 meter.

Het feit dat deze aanvraag gelegen is op een "primaire multifunctionele as", wilt niet per definitie zeggen dat dit ten koste van de ruimtelijke kwaliteit moet zijn. Zowel

middenschalige, als grootschalige bedrijven dienen zich steeds ruimtelijke in te passen op hun perceel en in hun omgeving.

- **Behandeling argument 4:** *Een groot gedeelte van de kleinere percelen langs deze zijde van de vest, heeft nog steeds een woonfunctie. Soms volledig, soms enkel op de verdiepingen. In het vorige argument wordt aangehaald dat het perceel gelegen is op een “primaire multifunctionele as”, maar daar wordt juist duidelijk gekozen voor gemengde stedelijke functies, waaronder ook het wonen. Dit project is een bijkomende druk op de reeds bestaande woonfuncties en zal toekomstige woonfuncties hypothekeren.*

Er wordt ook meermaals verwezen naar de hoge bebouwing op de koppen van deze gebouwenrij. Deze koppen maken echter, met uitzondering van de Boerenbond en het links aanpalende gebouw, deel uit van een BPA waar wel dergelijke bebouwing is toegelaten. Het voorliggende project ligt echter in woongebied en valt bijgevolg terug op de ABL.

- **Behandeling argument 5:** *Indien het de intentie van de bouwheer is om de stedelijke mix te versterken, dan zou er gekozen worden voor eengezinswoningen (groter dan 110m²) met een kwalitatieve buitenruimte. De bestaande woonfuncties van omliggende gebouwen voorzien immers al in kleinere woongelegenheden (kamers, appartementen).*

De conclusie dat de nabijheid van een station ideaal is voor het inrichten van kleine woningen, wordt niet gemotiveerd of aangetoond. Het omgekeerde kan evengoed gesteld worden; bv. “grotere woningen verhogen de woon- en omgevingskwaliteit van een stationsbuurt”. Dergelijke stellingen kunnen niet zomaar geponeerd worden zonder uitgebreid en feitelijk onderbouwd te zijn.

- **Behandeling argument 6:** *De sloop van de gebouwen met 2 bouwlagen in de tuinzone is een verbetering ten opzichte van de bestaande toestand. Er wordt echter voorgesteld om deze bebouwing te vervangen over het gehele perceel met een extra hoge bouwlaag (4,10 meter) en achteraan het perceel zelfs met een extra bouwlaag (hoogte van 6,30 meter).*

Niet enkel de sloop, maar ook de gevraagde nieuwe toestand en de gevraagde afwijkingen moeten een verbetering betekenen voor het perceel en zijn omgeving. Door het perceel over het gehele perceel te bebouwen ontstaan er nieuwe elementen die strijdig zijn met de ABL, want het huidige perceel is momenteel slechts voor de helft bebouwd in tuinzone. Een tegemoetkoming aan de voorschriften (het slopen van de bestaande gebouwen) kan slechts als argument dienen indien er na de werken geen nieuwe elementen ontstaan die in strijd zijn met de voorschriften en met de goede ruimtelijke ordening.

- **Behandeling argument 7:** *Dit argument werd reeds behandeld in “Behandeling argument 2”.*

Een extensief groendak heeft ook niet dezelfde beleving en waarde als een gewone tuin. In de ABL is de zone voorbij de 15 meter bouwdiepte voorzien als tuinzone. Dit wil zeggen dat deze zone ook als tuin moet kunnen aangeplant worden. Los nog van het feit dat het voorgestelde volume met commerciële ruimte al een inbreuk is op de stedenbouwkundige regelgeving betreffende bouwvolume, is er dus ook een tegenstrijdigheid met de toegelaten bestemming. Een commerciële activiteit met groendak is geen kwalitatieve afwijking van de toegelaten bestemming (grondgebonden tuin).

Tuinen zijn tevens vrij van constructie (ABL), enkel constructies ondersteunend aan de tuinfunctie kunnen worden toegelaten.

Op dergelijk groendak kunnen er bijna geen aanplantingen gebeuren, geen bomen, struiken en gras, geen bloemen, enkel minimale vegetatie. Zoals ook in 1 van de bezwaren van het openbaar onderzoek werd aangehaald, heeft het voorgestelde

groendak niet dezelfde ecologische waarde als een grondgebonden tuin. De tuinen van de aanpalende percelen komen hierdoor nog meer onder druk te staan.

Bijkomend zijn de bouwdiepte van de kelder, de hoogte van de achtergevel, de afstand van de terrassen tot de perceelsgrenzen, de kroonlijsthoogte van de 5^{de} bouwlaag (teruggetrokken volume valt niet binnen de maximaal toegelaten gabariet) niet in overeenstemming met de ABL en met het burgerlijk wetboek. Deze afwijkingen werden niet aangehaald, noch gemotiveerd.

De verwijzing, in de vraag tot afwijking, naar mailverkeer uit 2008 toont niet aan over welk soort volume het precies gaat en dateert van voor de Algemene Bouwverordening van de stad Leuven. Leuven is ook sinds 1 juli 2008 (dus van na de mail) ontvoogd en dient dus geen rekening meer te houden met het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Een stedenbouwkundig attest is slechts 2 jaar geldend. De mail is geen officieel bestuursdocument en is reeds 6 jaar oud. Er kan dus geen rekening gehouden worden met dit argument.

De draagkracht en bouwdichtheid van dit perceel wordt ruim overschreden en de voorliggende aanvraag voorziet geen kwaliteitsverbetering voor het perceel en zijn directe omgeving.

Voorliggende aanvraag komt niet voor vergunning in aanmerking. (eigen onderlijning)

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 16 december 2014 beslist de verwerende partij op 18 december 2014 om het beroep ontvankelijk te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied.

De voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.

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

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze

omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterkelder onder de afrit van de parkeerkelder met een inhoud van 12000l, en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten, met overloop naar de infiltratievoorziening onder de kelder. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1/03/2013 (BS 29/04/2013) dient er voor de aanvraag een project MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een screeningsnota maakt deel uit van het aanvraagdossier. Er wordt ingegaan op de disciplines waterkwaliteit en –kwantiteit, grondwater, bodem, landschap, geluid, geur en mobiliteit.

In de nota zijn de mogelijke effecten onderzocht en worden milderende maatregelen toegelicht. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn in de huidige opstelling en rekening houdende met de reeds voorziene maatregelen.

d) De aanvraag valt onder de toepassing van de verordening Toegankelijkheid van 5 juni 2009. Gezien de appartementen toegangen hebben over meer dan twee niveaus en de handelszaak over meer dan 600m² voor het publiek toegankelijke oppervlakte beschikt. Bij de aanvraag is voor de beide delen een ingevulde checklist toegevoegd waarin geen afwijkingen gevraagd worden. Op de plannen zijn er twee parkeerplaatsen met een ruime breedte (parkeerplaatsen 1 en 8), verder zijn de nodige breedtes voor looppaden, toegangen en deuropeningen niet overal afleesbaar voorgesteld, is ook niet overal de vrije draairuimte afleesbaar, noch de wijze waarop niveauverschillen worden opgevangen. Wel is duidelijk dat er geen ingrijpende wijzigingen nodig zouden zijn om te voldoen. Aan elke vergunning dient te worden verbonden dat moet voldaan worden aan de normbepalingen. Deze voorwaarde biedt hier een afdoende waarborg voor de toegankelijkheid.

e) De aanvraag valt onder de toepassing van de parkeerverordening van de stad Leuven. Voor de handelsruimte geldt dat 1 parkeerplaats per 75m² handelsruimte vereist is, en 1 fietsenstalling per 50m². Voor de appartementen dienen 7 bewoners- en 2 bezoekersparkeerplaatsen aanwezig te zijn en 7 fietsenstallingen. Dat brengt het aantal vereiste parkeerplaatsen op 19 en fietsenstallingen op 25. Met 9 fietsenstallingen is hieraan niet voldaan, maar de parkeergarage is ook toegankelijk voor fietsers en biedt 5 extra parkeerplaatsen, zodat hier zeker voldoende ruimte is om de behoefte aan bijkomende ruimte voor fietsen (bijvoorbeeld die voor de bewoners en personeel) in deze kelder op te vangen.

f) De aanvraag valt onder de algemene bouwverordening van Leuven. De aanvraag is in verschillende opzichten in strijd met de algemene bouwverordening. De belangrijkste strijdigheid zit in het basisconcept van het project, dat uitgaat van een volledige terreinbezetting, daar waar de verordening aanstuurt op een afbouw van de bebouwing in de diepte en het behoud van een tuinstrook. Een bebouwingswijze die hooguit ondergeschikte en kleinschalige complementaire functies aan het wonen toelaat. De voorliggende opvatting is iets wat wel toegelaten is binnen het kernwinkelgebied van Leuven, maar daarbuiten niet.

De aanvrager wenst in deze een afwijking van de algemene bouwverordening en stoelt deze op ruimtelijke motieven, gesterkt door de voorafbesprekingen die er zijn geweest met de stad. Art.1.2.1. regelt de mogelijke afwijkingen van de algemene bouwverordening. Daarin kunnen de elementen die door de aanvrager worden aangebracht inzake 'grootschalige niet-woonprogramma's' of 'innovatieve oplossing' niet worden weerhouden. In principe gaat het hier om een beperkt perceel in een gewone aaneensloten bebouwing, waarop de 'gewone' toepassing van de verordening geenszins belemmerd wordt.

Wel kan vastgesteld worden dat de site zeer specifieke kenmerken heeft, die alsnog een afwijking kan verantwoorden. Zoals uit de plaatsbeschrijving blijkt maakt de plaats deel uit van een rijbebouwing tussen drie andere stedenbouwkundige gehelen (Novotel, busstelplaats en grootschalige bebouwing aan de 'kop' van het bouwblok gericht naar het station). De strook bebouwing waarvan de betrokken panden deel uitmaken, strekt zich uit over een lengte van 240 meter over de Diestsevest. In deze strook zijn ca.20 onderscheiden eigendommen te tellen, die allen achteraan grenzen aan de busstelplaats. De helft van deze panden beschikken over een volledige terreinbezetting, bij enkele panden is nog een beperkte open, maar verharde, ruimte aanwezig. Slechts bij 4 panden is er nog sprake van een enigszins reële tuinstrook, waarvan één deel uitmaakt van de voorliggende aanvraag. De situatie wil dat twee van de drie overblijvende tuinstroken net palen aan het eigendom van de aanvrager.

Wanneer nu wordt ingestemd met het volledig dichtbouwen van het perceel, wordt de toestand bevestigd zoals die al bestaat over een straatlengte van samen ca. 190m over 240m (80%), en wordt het aandeel opgetrokken naar 87%. Er kan niet ontkend worden dat dit enige impact kan hebben op de leefbaarheid op die enkel resterende tuinstroken, maar dit dient gerelativeerd gezien de nu al aanwezige hoge tuinmuren. In elk geval kan de aanwezigheid van nog enkele resterende tuingronden bezwaarlijk ter verantwoording ingeroepen worden om voor de hele strook de klassieke doelstellingen van de verordening als woningen met tuinstroken na te streven, noch kan een 'eilandje' van vier resterende tuinen nog van enige betekenis zijn binnen deze context. Hier is er een heel uitzonderlijke historisch gegroeide situatie met een sterke vermenging van functies dewelke zich langs deze zijde van de Diestsevest heeft ontwikkeld en het wonen nagenoeg geheel verdrongen heeft. Om die reden werd binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan de plaats ook benoemd als een 'primaire multifunctionele as'. Hier is het realistischer om de historisch gegroeide situatie, die de ruimte nu al voor zo'n 80% heeft bepaald te laten doorzetten over de hele strook, en voor de resterende panden eenzelfde vermenging KMO-handel/kantoren/diensten/wonen als eindbestemming voorop te stellen. De omgevingskenmerken zijn in deze wel héél specifiek en kunnen een afwijkende ordening van de algemene bouwverordening verantwoorden. Concreet komt dit neer op een afwijking van een aantal voorschriften met betrekking tot bouwdieptes (kelder, benedenverdieping), bouwhoogte (achterbouw), en nog kleinere afwijkingen die hiermee samenhangen.

De aanvraag tot afwijking dient vergezeld te gaan van een gedetailleerde motiveringsnota met oplistings van elk artikel waarop wordt afgeweken. Deze nota ontbrak bij de aanvraag, maar de beroeper gaat nu in detail in op elke afwijking en motiveert deze. Een dergelijke motiveringsnota is geen verplicht dossierelement vanuit het uitvoeringsbesluit inzake de dossiersamenstelling, en is geen element dat in wezen het bouwplan bepaalt of bij het openbaar onderzoek gekend moet zijn, maar slechts een ondersteunend document voor de vergunningsverlenende overheid. Het is mogelijk om

de motivering nog toe te voegen tijdens de beroepsprocedure.

g) Gezien de aanvraag in afwijking op de algemene bouwverordening wordt aangevraagd, dringt een louter ruimtelijke afweging zich op, waarin de algemene stedenbouwtechnische principes worden betrokken. Ruimtelijk is een handelsfunctie hier gepast, wat ook bevestigd wordt in het advies van 'centrummanagement Leuven vzw'. Er wordt gewaarschuwd inzake de beperkte toegankelijkheid voor toelevering, dewelke beperkingen kan opleggen aan de aard van de handel die kan worden gedreven, maar dit is een kwestie die dient uitgeklaard te worden bij de behandeling van de socio-economische vergunning. Verder is een bovenbouw met 7 appartementen, met een gemiddelde oppervlakte van ca. 90m² en een verscheidenheid in typologieën ook gepast voor deze bijzonder goed ontsloten kernstedelijke omgeving.

Een merkelijke toename van het aantal verkeersbewegingen is niet te verwachten, gezien het voorliggende fragment van de ringweg nu al een zeer drukke verzamel- en verbindingsweg is, en de plaats zo georganiseerd is dat de handelszaken zich enten op de bestaande heel intense verkeersstroom, eerder dan dat ze bijkomend verkeer zullen aantrekken. De verkeersbewegingen die daarnaast uitgaan van zeven woongelegenheden zullen ook verwaarloosbaar zijn tegenover wat er vandaag al is. De ligging van het pand binnen wandelafstand van het bus- en treinstation maakt ook dat kan verwacht worden dat een aanzienlijk deel van de bewoners/klanten hier gebruik zullen van maken. De bestemming van het pand is verenigbaar met de omgeving.

Inzake schaal en afmetingen van het gebouw past dit zich ook goed in de omgeving. Voor de hoofdbouw aan de straat werd aan de straatzijde de kroonlijst van het links aanpalende pand nagenoeg aangehouden (12m). De totale hoogte van het gebouw is beperkt door voor een terugwijkende bouwlaag te kiezen binnen het theoretische profiel van een zadeldak. Het platte dak van de terugwijkende bouwlaag houdt qua hoogte het midden tussen de nokhoogtes van beide aanpalende panden. De beide aanpalende panden zijn daarbij qua hoogte volledig conform met wat typerend is voor de hele gebouwenrij, dus met deze schaal zal het nieuwe pand zich moeiteloos inpassen binnen het straatbeeld. Wat betreft de achterzijde van het pand, is de plandoorsnede gemaakt ter hoogte van een uitbouw op de terugwijkende bouwlaag, een uitbouw die in het achterste gevelvlak doorloopt, maar dit slechts over 1/3^{de} van de breedte van de gevel. Dit is het principe van de 'dakkapel in het gevelvlak', maar daarbij is het niet correct te stellen dat de dakrand ter hoogte van deze uitbouw de kroonlijsthoogte bepaalt.

De kroonlijst is aan de achterzijde wel degelijk gelijk aan die van de voorzijde, met ook hier een terugspringing van 2.95m van de bovenste laag, die gangbaar (ook binnen de verordening) als een 'dakverdieping' wordt opgevat. De bouwdiepte op de verdiepingen wordt daarbij tot 12m beperkt, zodat hiermee voldaan is aan wat gangbaar vereist wordt en voor dit onderdeel van de bebouwing ook in overeenstemming is met de algemene bouwverordening.

Inzake de achterbouw, met een hoogte van 4.10m tot op de achterste perceelsgrens, dient gesteld te worden dat dit ongeveer de hoogte is van de twee aanpalende tuinmuren (lager of gelijk), wat zichtbaar is op de dwarse terreinsnede. Er ontstaat dus geen bijkomende licht- of zichtderving ten aanzien van deze aanpalende tuinstroken. De mogelijkheid tot een vergelijkbare invulbouw op de aanpalende percelen bestaat. De hoogte van deze bebouwing is aanvaardbaar. Ter hoogte van de achterste perceelsgrens wordt hier, over beperkte oppervlakte en voldoende afstand tot de perceelsgrenzen, nog bovenop een bijkomende verhoging gerealiseerd als 'lichtschacht'.

Dit sluit aan op de huidige bebouwing die voorkomt op de achtergelegen busstelplaats nabij deze perceelsgrens (hogere loods) en de toekomstige bebouwing die daar ook in het kader van het BPA kan verwacht worden.

De woongelegenheden beschikken verder over afdoende comfort, afdoende berging en buitenruimte en overvloedige lichtinval. Inzake de dakterrassen dient opgemerkt te worden dat aan de achterzijde een schending ontstaat met het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten die ook een ruimtelijke weerslag heeft inzake de privacy op de aanpalende percelen. Hier kan evenwel aan verholpen worden door de nodige terrasafscherming op te leggen. Vanuit architecturaal standpunt is het gebouw hedendaags en functioneel opgevat met grote glaspartijen aan de voorzijde en meer kleinschalige geveluitvoering aan de achterzijde. De horizontale geleding van het links aanpalende pand werd daarbij hernomen. In deze heterogene omgeving dringt zich geen verdere bijzondere afstemming op.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
 - een bouwprogramma met een handelsfunctie en daarboven wonen is typerend voor deze multifunctionele as en past zich in in deze goed ontsloten en uitgeruste stedelijke stationsomgeving;*
 - een afwijking van de algemene bouwverordening op basis van het art. 1.2.1. van deze verordening is hier mogelijk gezien de zeer specifieke kenmerken van de plaats. In deze ruimtelijk samenhangende strook ontstond al over 80% van de lengte een gelijkaardige situatie waarbij de traditionele invulling met woningen, waar de algemene bouwverordening op aanstuurt volledig in de verdringing is geraakt en een heropleving daarvan hier ook moeilijk ruimtelijk verdedigbaar is;*
 - er is in een overgedimensioneerde ondergrondse parking voorzien, die ook het mogelijk tekort aan fietsenstallingen bovengronds kan ondervangen;*
 - de schaal en het bouwvolume zijn afgestemd op de omliggende bebouwing en zijn voor wat betreft het hoofdgebouw volledig afgestemd op de algemene bouwverordening;*
 - de achterbouw komt niet boven de bestaande tuinmuren uit, zodat de hinder op de onmiddellijk aanpalende perceel verwaarloosbaar is;*
 - de appartementen zijn voldoende groot en zijn kwalitatief opgevat met afdoende parkeerruimte, buitenruimte, bergruimte en lichtinval.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Er bestaat enkel een noodzaak tot het onderzoek van de ontvankelijkheid van de vordering tot schorsing indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad een bestreden beslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening indien de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van minstens één ernstig middel.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de Partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“..."

In het voorliggende geval is er inderdaad sprake van spoedeisendheid in hoofde van de verzoekende partij.

De vrees voor schade van enig belang

Conform de beschreven beginselen besproken onder punt 5.1 moet er sprake zijn van een vrees voor schade van enig belang.

De verzoekende partij heeft bij de omschrijving van zijn belang onder punt 4.1 reeds het nadeel omschreven dat hij vreest te zullen lijden indien het gebouw dat vergund werd, zou worden opgetrokken. De verzoekende partij wil dit hier herhalen :

Ten eerste zal de woondruk en de gebruikslast die uitgaat van het aanpalende gebouw & perceel sterk stijgen

Op het aanpalende perceel is er op dit ogenblik slechts één woongelegenheden en één commerciële ruimte. De bestreden beslissing laat een gebouw toe met 7 woonéenheden + meerdere grote commerciële ruimtes.

Het is op zich duidelijk dat er van dergelijk gebruik van het perceel een hogere druk uitgaat naar de aanpalende percelen. Er zullen meer bewoners zijn, die het gebouw bewonen; er zullen meer bezoekers zijn; er zullen meer klanten zijn in de handelszaken zijn van het pand; er zullen meer voertuigbewegingen zijn van bewoners, bezoekers en klanten. Kortom een hogere woon- en gebruiksdruk.

Daarbij moet er op gewezen worden dat de verzoekende partij (als persoon die deze druk ondergaat) zeer kwetsbaar is voor deze druk, omdat hij op zijn perceel zijn woonst heeft. Hij moet de verhoogde druk derhalve ondergaan in zijn private woonsituatie.

Ten tweede zal de constructie zelf tot een verhoogde last leiden.

Het gehele aanpalende perceel wordt volledig ontgraven om over de gehele oppervlakte van het perceel een ondergrondse bouwlaag te bouwen met daarbovenop over de gehele oppervlakte van het perceel één bouwlaag.

Het mag duidelijk zijn dat de last die de aanpalende constructie zelf uitgaat afgewenteld wordt op de aanpalende percelen. Naast de vrees voor schade door de bouwwerken, is het in elk geval zo dat de waterhuishouding (zowel deze van het grondwater als deze van het oppervlaktewater) zal gewijzigd worden. Er wordt een betonnen kuip ingebouwd over de gehele grondoppervlakte : het grondwater wordt eenvoudigweg naar de aanpalende percelen geperst.

Het perceel zelf verliest ook elke mogelijkheid om regenwater in de bodem te laten indringen.

Vermits de gehele achterzone wordt dichtgebouwd, zal het uitzicht dat de verzoekende partij vanuit zijn woning & tuin zal hebben veranderen (elk groen verdwijnt op het aanpalende perceel).

Ten derde zal de verstoring die uitgaat van de bewoners van het op te trekken gebouw te hoog stijgen.

Thans ondervindt de verzoekende partij weinig hinder van de aanpalende buur. Er is maar één buur en het aanpalende gebouw is geen hoog gebouw.

Dit zal veranderen gelet op de hoogte van het op te trekken gebouw gecombineerd met het groter aantal woongelegenheden. Het is duidelijk dat dit zal leiden tot een groter aantal mogelijke inkijken van aanpalende bewoners op het terrein en de woning van de verzoekende partij. Deze inkijken kunnen genomen worden van een grotere hoogte bij vergelijking aan het huidige gebouw.

En tenslotte is er een bijzondere hinder door de wijze waarop het ontworpen gebouw op de 3^e & 4^e verdieping aansluiting vindt op de woning van de verzoekende partij.

Alhoewel het ontworpen gebouw aan de voorzijde even hoog is als het gebouw van de verzoekende partij, is dit aan de achterzijde heel anders. De achterzijde van de woning van de verzoekende partij is op de hoogste verdieping (deze paalt aan de 3^e verdieping van het ontworpen gebouw) slechts 9 meter diep. Aangezien de 3^e verdieping van het ontworpen gebouw 12 meter diep is zullen de kamers op de hoogste verdieping van het gebouw van de verzoekende partij geconfronteerd worden met een muur van 3 meter diep aan de rechterzijde. Deze muur is van aard om licht- en zoninval in deze kamers weg te nemen.

Daarnaast wordt er aan de aanpalende zijd van het ontworpen gebouw bovenop de 3^e verdieping een terras voorzien. Dit terras komt ongeveer 3 meter voorbij het zadeldak van de woning van de verzoekende partij. Vanop dit terras van het aanpalende gebouw kan men daarom rechtstreeks in de kamers op de hoogste verdieping van het gebouw van de verzoekende partij kijken.

Het hierboven geschetste nadeel moet beschouwd worden als "een vrees voor schade van enig belang" zoals gehanteerd wordt als criterium voor de hoogdringendheid.

Een onmiddellijke beslissing is wenselijk

De "vrees van enig belang" is onvoldoende. De vrees van enig belang moet ook een onmiddellijk beslissing wenselijk maken. Daaromtrent wenst de verzoekende partij het volgende toe te lichten.

De verwerende partij heeft aan BECAPI nv een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een garage, een woning en een magazijn en het bouwen van een ondergrondse parkeergarage, commerciële ruimten en appartementen.

Het beroep dat bij deze door de verzoekende partij bij uw Raad wordt ingediend heeft geen schorsende werking.

Dit impliceert dat de bestreden vergunning onmiddellijk uitvoerbaar is, en de houder ervan bijgevolg kan overgaan tot het slopen van de bestaande constructies en het aanvatten van de bouwwerken.

Enkel een schorsingsarrest kan BECAPI nv ervan weerhouden om over te gaan tot uitvoering van de middels het bestreden besluit afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

De verzoekende partij gaat er van uit dat de gewone procedure bij Uw Raad ongeveer een jaar of langer in beslag zal nemen. Dit betekent dat de voorziene werken in grote mate (zeker wat de contouren van het gebouw betreft) uitgevoerd zullen zijn vooraleer de gewone procedure bij uw Raad haar beslag zal hebben gehad.

Het is een vaststaand gegeven dat het voor personen die opkomen tegen een gebouw bijzonder moeilijk is om dit gebouw te doen verwijderen of te doen aanpassen, eens het gebouw is opgetrokken. Uw Raad heeft ook in het verleden reeds de vaststelling gemaakt dat het voor een persoon die opkomt tegen het optrekken van een gebouw, quasi onmogelijk is om de hinder die van dit gebouw uitgaat in natura te doen verdwijnen eens dit gebouw ook daadwerkelijk is opgetrokken. Het verwijderen of het aanpassen van een gebouw waarvan de vergunning vernietigd is, is nog steeds een zeldzaamheid in het Vlaams Stedenbouwrecht.

Dit betekent dat de personen die tegen een gebouw opkomen, er alle belang bij hebben om het optrekken van een onwettelijk gebouw zo snel mogelijk te doen stoppen. Daartoe is het belangrijk dat de uitwerking van de onwettelijke bouwvergunning geschorst wordt.

De Raad van State aanvaardde in haar rechtspraak omtrent schorsingsverzoeken in het kader van stedenbouwkundige vergunningen stelselmatig dat het uitvoeren van bouwwerken gedurende de vernietigingsprocedure er inderdaad toe zou leiden dat de verzoekende partij, die om de vernietiging van een stedenbouwkundige vergunning verzoekt, voor een voldongen feit zou komen te staan indien de vergunning alsnog wordt vernietigd, aangezien het niet realistisch zou zijn in zo'n geval alsnog de afbraak van de werken te bevelen.

...

De belangenafweging leidt niet tot een andere conclusie

Uw Raad dient bij de beoordeling van de spoedeisendheid de belangen af te wegen. De verzoekende partij is van oordeel dat deze belangenafweging niet tot een andere conclusie zal leiden.

Het belang van de verzoekende partij is hierboven reeds voldoende uiteengezet.

De verzoekende partij wijst er op dat de schorsing van een onwettelijke vergunning zelfs in het belang van de bouwheer is. Het is immers ook voor de bouwheer onwenselijk dat hij start met het optrekken van een gebouw waarvan wellicht later wordt vastgesteld dat de vergunning onwettelijk is en moet worden vernietigd. Dit houdt het risico in dat de bouwheer opgescheept zit met een gebouw dat niet vergund is. De investering van de bouwheer dreigt daarmee verloren te gaan, doordat het wellicht nadien moet worden

afgebroken indien er een herstellvordering wordt ingesteld dan wel dat het niet economisch kan worden gebruikt omdat het niet behoorlijk vergund is.

De afweging van de belangen brengt derhalve mee dat het zowel in het belang van de verzoekende partij als in het belang van de bouwheer is; in elk geval laat ze niet toe om tot een andere conclusie te komen dan dat de zaak spoedeisend is.

De verzoekende partij toont voldoende aan dat er een ernstige vrees bestaat dat er ernstige nadelen verbonden zijn aan het afwachten van de uitkomst van de procedure ten gronde.

*De hoogdringendheid moet worden aanvaard.
..."*

De verwerende partij repliceert:

*"...
Wanneer uw Raad in casu rekening houdt met de concrete elementen in voorliggende zaak, zal hij moeten besluiten dat er geenszins een hoogdringende spoedeisendheid voorhanden is.*

De feitelijkheid bestaat er in casu immers enkel in dat een vergunning werd afgeleverd voor de nieuwbouw van een ondergrondse garage, commerciële ruimten en appartementen.

Nergens blijkt uit de uiteenzetting van verzoekende partij dat de vergunde werken dreigen te worden aangevat, of reeds aangevat zijn. Ook brengen verzoekende partijen geen stavingsstukken bij die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, noch zetten zij in hun verzoekschrift uiteen waarom de zaak dermate hoogdringend is om enkel in een beroep tot schorsing te worden behandeld.

Verzoekende partij maakt de hoogdringendheid dan ook niet aannemelijk in hun uiteenzetting.

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

De tussenkomende partij stelt:

*"...
4.- Uit bovenstaande blijkt dat spoedeisendheid moet worden aangetoond door verzoekende partij aan de hand van concrete gegevens en dat de verzoeker zich niet mag beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar integendeel zeer concrete gegevens moet aanvoeren die er op wijzen dat de spoedeisendheid zijn oorzaak vindt in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Het feit dat de aangehaalde rechtspraak werd gewezen in het kader van een UDN-procedure doet geen afbreuk aan deze vaststelling, mits in deze procedure eveneens hoogdringendheid vereist is.*

Zolang dat er dus geen sprake is van enig begin van uitvoering van de bestreden beslissing is de vereiste hoogdringendheid niet aanwezig en dient het verzoek tot schorsing te worden afgewezen.

5.- Verzoekende partij toont evenwel op geen enkele wijze aan met behulp van concrete gegevens dat er sprake is van spoedeisendheid, noch enige begin van uitvoering van de bestreden beslissing. Tot op heden is nog geen enkele aanvang genomen met de uitvoering van de vergunning: de bestaande bebouwing is nog steeds ter plaatse aanwezig. Naar inzien van verzoekende partij tot tussenkomst getuigt verzoekende partij niet van de vereiste hoogdringendheid maar poogt zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te omschrijven.

...

Zowel de rechtspraak die verzoekende partij aanhaalt, als de problematiek zij omschrijft betreffen een moeilijk te herstellen nadeel die geenszins hoogdringendheid impliceert.

Er kan dus maar sprake zijn van hoogdringendheid, wanneer enige werken van uitvoering van de bestreden beslissing aanvang nemen. Heden is er allerm minst enig begin van uitvoering op het perceel van verzoekende partij tot tussenkomst zodat er geen spoedeisendheid voorhanden is die volgt uit de uitvoering van bestreden beslissing.

Verzoekende partij slaagt er niet in op het tegendeel te bewijzen.

6.- Verzoekende partij slaagt er bovendien evenmin in om schade van enig belang aannemelijk te maken.

Ten eerste wordt de schade voor verzoeker omschreven in uiterst vage begrippen zoals "druk" en "last" zonder concreet te beschrijven welke nadelen de bestreden beslissing brengt aan verzoekende partij. Zonder concrete omschrijving is het voor de Raad van Vergunningsbetwistingen echter onmogelijk om te oordelen of sprake is van schade van enig belang.

De schade van enig belang die verzoekende partij hier aanhaalt, ontbeert overigens elke ernst nu verzoeker uitgaat van loutere hypothesen en vermoedens.

Zo bepaalde Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds eerder omtrent de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel:

"Het is aan de verzoekende partij om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen. Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij ambtshalve op dit punt te onderzoeken. De verzoekende partij draagt de bewijslast en dient de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken." (RvVb nr. S/2012/0177 van 29 augustus 2012).

Bij de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel werd door Uw Raad van Vergunningsbetwistingen steeds vereist dat aangehaalde nadelen voldoende concreet werden gemaakt om te kunnen oordelen of de nadelen ernstig waren. Er is geen enkele reden om aan te nemen waarom dit niet het geval zou zijn voor de omschrijving van 'schade van enig belang'.

In casu worden de hinderaspecten waar verzoekende partij naar verwijst geenszins concreet en precies aangeduid. Dit is evenwel nodig wil de Raad de belang en de omvang van de opgeworpen schade van verzoekende partij kunnen onderzoeken (RvVb

(3e k.) nr. S/2010/0003, 24 februari 2010, TROS-Nieuwsbrief 2010 (samenvatting), afl. 7-8, 10).

Verzoekende partij toont bovendien op geen enkele wijze aan hoe deze zogenaamde 'verhoogde druk en last' een zodanige impact heeft om het leefomgeving en het woongenot van verzoekende partij, dat het de normale grenzen van tolerantie overstijgt.

...

Gelet op de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, de bestaande diepe bebouwing op het perceel, de ligging van de percelen tussen een drukke busstelplaats van de Lijn en de stadsring van Leuven, tonen eens te meer aan dat de 'normale tolerantie' die ter plaatse verwacht kan worden vrij hoog ligt.

Simplistische bewering als verhoogde last en druk op de bewoning volstaan dan ook niet om een 'schade van enig belang' te staven.

7.- Ten overvloede wenst verzoekende partij in tussenkomst er op te wijzen dat verzoekende partij tevens vermeende schade aan rechten van burgerlijke aard aanhaalt (zoals schade omwille van bouwwerken, recht op lichten en zichten). Of de aanvraag al dan niet strijdig is met deze grieven – quod non - betreft eerder een burgerrechtelijke dan een stedenbouwkundige aangelegenheid. Betwistingen omtrent burgerrechtelijke aspecten vallen uitsluitend onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter. Vergunningen hebben een zakelijk karakter, zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten (artikel 4.2.22, § 1 VCRO).

De geschillenbeslechting over de burgerlijke rechten komt echter niet toe aan de vergunningverlenende overheid, noch Uw Raad van Vergunningsbetwistingen (RvVb nr. A/2014/0594 van 26 augustus 2014).

Ook kan de door verzoeker aangehaalde 'schade door de bouwwerken', i.c. het uitgraven van het terrein, niet weerhouden worden als een 'schade van enig belang'.

Tijdelijke hinder tijdens de uitvoering van de werken, kan niet, minstens niet kennelijk zonder meer, ingeroepen worden als een moeilijk te herstellen ernstig nadelen waarvoor een grond tot schorsing van de vergunning bestaat. Dergelijke hinder is inherent aan de uitvoering van de werken, heeft in principe geen blijvend karakter (zie RvVb nr. S/2012/0159 van 18 juli 2012).

Geschillen over gebeurlijke schade die wordt toegebracht aan het eigendom van de verzoeker behoort de exclusieve bevoegdheid van de burgerlijke rechter om gebeurlijke toegebrachte schade te vergoeden (R.v.St., Guns, nr. 49.968, 27 oktober 1994

8.- In een derde punt gaat verzoekende partij spreken van een 'verstoring die uitgaat van de bewoners van het op te trekken gebouw'.

Het loutere feit dat het aantal woongelegenheden toeneemt en de bestaande handelszaak vervangen wordt door een nieuwe handelszaak, is onvoldoende om te kunnen spreken van een schade van enig belang. Zoals door de deputatie ook terecht werd aangehaald, wordt de omgeving gekend door diverse meergezinswoningen. Op het perceel is daarnaast altijd al een handelszaak op het gelijkvloers aanwezig geweest.

...

Wat de precieze gedragingen zullen zijn van de latere bewoners van de appartementen, heeft geen verband met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

9.- Als laatste punt ter staving van de 'vrees voor schade van enig belang' betreft de wijze waarop de 3^{de} & 4^{de} verdieping van het gebouw aansluiting vindt op de woning van verzoekende partij.

Meer bepaald hebben beide bouwlagen een diepte van 12m, terwijl het pand van verzoekende partij op deze hoogte slechts een diepte heeft van 9m. De schade die verzoeker aanhaalt, betreft dan ook het zicht dat hij zal hebben op een 3m diepe wachtmuur en de verminderde lichtinval die hiermee gepaard gaat.

Daarnaast wordt bovenop de 3^{de} verdieping een terras voorzien, van waaruit inzage zou zijn in de kamers op de hoogste verdieping van verzoekende partij.

Vooreerst moet worden opgemerkt dat een bouwdiepte van 12m op de verdiepingen volledig in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige normen in stedelijk gebied, zoals in casu ook verwoord werd in artikel 4.2.1. van de Algemene Bouwverordening van de Stad Leuven (ABL). Ook verzoekende partij zal later met zijn pand kunnen aansluiten bij deze verhoogde bouwdiepte op de verdiepingen.

Uit de foto's van de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving blijkt bovendien zeer duidelijk dat verschillende panden reeds over een bouwdiepte van 12m op de verdiepingen beschikken. Hieruit kan bezwaarlijk 'schade van enig belang' worden weerhouden.

Daarnaast, wat betreft de terrassen op de bovenste verdiepingen, moet worden opgemerkt dat de stedenbouwkundige vergunning is verleend onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat "de dakterrassen aan de tuinzijde worden zijdelings, en dwars daarop over 60 cm vanaf de perceelsgrenzen, afgeschermd met ondoorzichtige lichtdoorlatende schermen van minstens 1.80m hoog".

Er kan dan ook geen sprake zijn van rechtstreekse inkijk. De beweringen van verzoeker op dit punt zijn manifest onjuist.

10.- Bovenstaande uiteenzetting wijst erop dat verzoekende partij onvoldoende concrete gegevens aanhaalt die een schorsing van de bestreden beslissing zouden verantwoorden, gelet op een compleet gebrek aan hoogdringendheid.

De vereiste hoogdringendheid wordt niet aangetoond.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet bepaalt dat het verzoekschrift de redenen omschrijft op grond waarvan om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing wordt verzocht.

Artikel 56, §1, 2° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift, in geval van een vordering tot schorsing, een uiteenzetting bevat van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Artikel 57, 1° van hetzelfde besluit bepaalt dat de verzoeker bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die aantonen dat de schorsing hoogdringend is.

Uit deze bepalingen volgt dat het aan een verzoekende partij toekomt om door middel van uiteenzettingen in het verzoekschrift en desgevallend door het overleggen van stukken, te overtuigen dat bestreden beslissing om redenen van hoogdringendheid moet worden geschorst.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert, onder meer, dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er, op het ogenblik van het instellen van de vordering tot schorsing, redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt. Indien een verzoekende partij ervoor kiest om de schorsing te vragen op het ogenblik van het instellen van de vordering tot vernietiging, dan moet de verzoekende partij overtuigen dat er reeds op dat ogenblik redenen zijn om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen.

2.

De bestreden beslissing betreft het oprichten van een nieuw gebouw met appartementen, commerciële ruimten en een ondergrondse parking, na de sloop van de bestaande bebouwing op het betrokken perceel.

De verzoekende partij zet onder verschillende subtitels uiteen dat zij vreest voor schade van enig belang, dat een onmiddellijke beslissing wenselijk is en dat een belangenafweging niet leidt tot een andere conclusie.

Onder de subtitel "Een onmiddellijke beslissing is wenselijk" zet de verzoekende partij in essentie uiteen dat een vordering tot vernietiging geen schorsende werking heeft, hetgeen impliceert dat de houder van de vergunning de bestreden vergunningsbeslissing onmiddellijk kan uitvoeren, dat enkel een schorsingsarrest de tussenkomende partij ervan kan weerhouden om over te gaan tot uitvoering en dat het een vaststaand gegeven is dat het bijzonder moeilijk is om, eenmaal opgericht, een gebouw te doen verwijderen of te doen aanpassen.

De "vrees voor schade van enig belang" van de verzoekende partij heeft betrekking op de nadelige gevolgen die zij vreest te zullen lijden indien het nieuwe gebouw zou worden opgetrokken.

3.

Het loutere gegeven dat de bestreden beslissing, zoals elke stedenbouwkundige vergunning, kan uitgevoerd worden na het verlenen ervan (vanaf de 36^{ste} dag na de aanplakking) en het gegeven dat een beroep tot vernietiging bij de Raad geen schorsende werking heeft, volstaat niet ter adstructie van de voorwaarde van hoogdringendheid. De verzoekende partij moet overtuigen dat er concrete omstandigheden zijn waardoor het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht.

Het blijkt niet dat de in de bestreden beslissing vergunde sloopwerken zijn of dreigen te worden aangevat. De verzoekende partij laat het daadwerkelijk aanvatten door de vergunninghouder van de sloopwerken volledig onbesproken. Nochtans kan de oprichting van het nieuwe vergunde gebouw niet eerder worden aangevat dan na deze voorafgaandelijke werken.

Het gegeven dat er mogelijks in de toekomst een hoogdringendheid kan ontstaan, kan de schorsing van de bestreden beslissing thans niet verantwoorden. Dit geldt des te meer nu een schorsingsvordering kan worden ingesteld wanneer de daartoe vereiste hoogdringendheid zich zou aandienen.

Het blijkt dan ook niet dat er thans redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijn die de behandeling van een vernietigingszaak noodzaakt.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partij niet overtuigt dat de zaak bij hoogdringendheid moet worden behandeld. Er is niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet bepaalde voorwaarde van hoogdringendheid.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 20 juli 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Nathalie DE CLERCQ