

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 3 april 2018 met nummer RvVb/S/1718/0716  
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0856/SA

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Marie-Rose BEKKERS</b> 2. de heer <b>Arthur VERMEULEN</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Luc RAEYMAEKERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2260 Westerlo, Baksveld 3 E
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>ANTWERPEN</b>
Tussenkomen de partij	de bvba <b>Greet SNEYERS</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Joris GEBRUERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 augustus 2017, geregulariseerd op 11 september 2017, de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 15 juni 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 20 februari 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning met praktijkruimte op de percelen gelegen te 2200 Herentals, Hikstraat 33, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummers 99 F 5 en 100 R 2.

## II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De voorzitter van de Raad stelt met een beschikking van 14 november 2017 vast dat het beroep op het eerste gezicht klaarblijkelijk onontvankelijk is, omdat de verzoekende partijen verzuimd zouden hebben tijdig het verschuldigde rolrecht te storten. De verzoekende partijen hebben een verantwoordingsnota ingediend. Met een beschikking van 5 december 2017 heeft de voorzitter van de Raad vastgesteld dat het beroep klaarblijkelijk niet onontvankelijk is en dat de procedure dient te worden voortgezet volgens de gewone rechtspleging.

2.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomenende partij met een beschikking van 1 februari 2018 toelating om in de debatten tussen te komen.

De voorzitter vraagt de tussenkomenende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een keuze van woonplaats in België te doen overeenkomstig artikel 7, §1 Procedurebesluit en een inventaris van de overtuigingsstukken die allemaal overeenkomstig de inventaris genummerd zijn bij te voegen. De tussenkomenende partij heeft haar verzoekschrift geregulariseerd op 13 februari 2018.

3.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing maar wel het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomenende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 27 februari 2018.

Advocaat Anneleen BARBIER *loco* advocaat Luc RAEYMAEKERS voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Joris GEBRUERS voert het woord voor de tussenkomenende partij.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

5.

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

## III. FEITEN

1.

Op 7 juni 1989 werd een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een winkel tot dokterspraktijk verleend.

Op 25 september 1995 werd een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van garages en een scheimuur en het bouwen van een garage en tuinmuur verleend.

2.

De tussenkomen partij dient op 19 oktober 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen van een woning met praktijkruimte*” op de percelen gelegen te 2200 Herentals, Hikstraat 33.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer II, ‘Gedempte Vaart - deel 1 Belgiëlaan’ goedgekeurd op 21 november 1983, in een strook voor hoofdgebouwen, een strook voor binnenplaatsen en tuinen I en een strook voor binnenplaatsen en tuinen II.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 november 2016 tot en met 15 december 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 13 februari 2017 voorwaardelijk gunstig:

“ ...

Planologische voorschriften

*Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het goedgekeurde niet vervallen bijzonder plan van aanleg (BPA) nr. II Gedempte Vaart deel 1 Belgiëlaan van MB 21 november 1983.*

*Het voorliggende terrein ligt volgens de gegevens van het geldende BPA voor de eerste 17,00 m in een strook voor hoofdgebouwen. Hier achter is een strook met een diepte van 10,00 m gelegen in een strook voor binnenplaatsen en tuinen I. Hier achter is een strook voor binnen plaatsen en tuinen II gelegen.*

*De aanvraag voldoet aan het geldende BPA behalve voor wat betreft:*

- *De kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling. De bestaande dakhelling kan worden geacht vergund te zijn en is steiler dan deze van de aanpalende woningen. De bestaande dakhelling wordt behouden en ook de bestaande dakconstructie. Enkel de dakbedekking wordt vernieuwd en geïsoleerd. Deze werken kunnen om deze reden verantwoord worden. Er gebeuren, volgens de ingediende documenten, geen volumewijzigingen aan het hoofdgebouw vooraan.*
- *De gevelmaterialen van het hoofdgebouw. Een deel van de nieuwe dokterspraktijk wordt afgewerkt met hout. Dit gevelmateriaal is echter meer en meer gebruikelijk bij residentiële woningen. Hout wordt trouwens enkel achteraan toegepast, en is daardoor niet zichtbaar in het straatbeeld. Deze afwijking kan worden verantwoord.*
- *2 overdekte autostaanplaatsen in de zone voor binnenplaatsen en tuinen I. De garage die zich tegen de dokterspraktijk bevindt is vergund. Deze kan behouden worden en afgewerkt met een gevelmateriaal zoals voorgesteld. De nieuwe garage wordt opgericht in een zone waar geen nieuwe bijgebouwen kunnen worden toegelaten. Bijgebouwen moeten volgens het geldende BPA opgericht worden op een afstand van minstens 10,00 m achter de strook voor hoofdgebouwen. Voor deze inplanting kan geen afwijking verantwoord worden omdat de 10,00 m strook achter de strook voor hoofdgebouwen, effectief als bouwvrije tuinzone in de*

voorschriften van het BPA is opgenomen. De nieuwe garage wordt daarom in rood geschraapt op de plannen.

- Het aanleggen van parkeerplaatsen moet volgens de geldende voorschriften binnen de bouwstroken gebeuren. De strook voor binnenplaatsen en tuinen I is slechts een bouwstrook vanaf 10,00 m afstand van de strook voor hoofdgebouwen. 2 van de voorgestelde parkeerplaatsen en de fietsenstalling houden onvoldoende afstand van de strook voor hoofdgebouwen. Deze kunnen niet verantwoord worden en kunnen ook niet als afwijking aangevraagd worden. Deze mogen niet uitgevoerd worden zoals ze nu voorgesteld worden.

#### Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

##### Functioneel – verenigbaarheid - verweving - relatie - mobiliteit

Het perceel ligt ongeveer 400 m (vogelvlucht) ten noord van de Grote Markt van Herentals. De buurt wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door gesloten bebouwing. Met een mix van woningen, appartementen en diensten.

De functie in het gebouw van woning met dokterspraktijk blijft behouden. De oppervlakte van de dokterspraktijk neemt toe met de voorgenomen werken. Deze functies passen in deze stedelijke omgeving.

De aanvraag heeft enige impact op de mobiliteit. De dokterspraktijk wordt uitgebreid, waardoor er meerdere patiënten tegelijk behandeld kunnen worden. De bouwheer voorziet voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen op het eigen terrein, en zelfs wanneer 1 garage en 2 parkeerplaatsen geschraapt worden, is er toch nog voldoende parkeermogelijkheid en ruimte voor een fietsenrek om het project te kunnen verantwoorden. Bovendien ligt het terrein in de kern van de stad, waar ook op het openbare domein nog ruimte is om te parkeren wanneer de private parkings volzet zijn.

##### Ruimtelijk - schaalaspecten

Het bestaande reliëf wordt behouden volgens de bijgevoegde nota.

Aan de bestaande perceelstructuur worden geen wijzigingen aangebracht. Het achterste deel werd verkocht volgens de architect, maar dit gebeurde al voordat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend.

De woondichtheid op het perceel blijft behouden.

De schaal van de uitbreiding is eerder beperkt in verhouding met de oppervlakte van de bestaande bebouwing. Bovendien betreft de aanvraag een dokterspraktijk op de gelijkvloerse verdieping. Bij de gelijkvloerse verdieping worden geen leefruimten behouden. Daardoor kan in de Herentalse stadskern zelfs een grotere bouwdiepte dan de gebruikelijke 17,00 m worden verantwoord, maar bij voorliggend project laten de geldende stedenbouwkundige voorschriften van het BPA dit niet toe.

##### Architectuur - cultuuraspecten - esthetiek

De architectuur van het gebouw wordt aangepast, maar respecteert de bestaande omgeving. De gevelmaterialen en dakmaterialen zijn gebruikelijk en in harmonie met deze omgeving.

De duurzaamheidsklasse van het hout voor de gevelafwerking moet gekozen worden in functie van de blootstelling aan het buitenklimaat.

Het betrokken perceel geniet niet van enige bescherming als erfgoedwaarde en staat ook niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. In de onmiddellijke omgeving zijn wel enkele monumenten en waardevolle gebouwen aanwezig. De voorgestelde

wijzigingen aan het gebouw verstoren deze omgeving niet en het gebouw zal niet alle aandacht in het straatbeeld van deze gebouwen afleiden met deze afwerking.

#### Hinderaspecten - privacy - comforteisen

De werken mogen het goede nabuurschap niet in het gedrang brengen. Van de voorgestelde werken aan het gebouw wordt geen hinder verwacht. Van de functies in het gebouw, wonen en dokterspraktijk wordt ook geen bijkomende hinder verwacht.

Enkel met betrekking tot de mobiliteit wordt met het schrappen van een deel van de verharding en van de garage gevraagd om toch nog een fietsenrek te voorzien.

Hinder door het creëren van nieuwe autostaanplaatsen en een fietsenstalling in de achtertuin wordt niet verwacht, rekening houdend met de inrichting van het bestaande binnengebied en het aantal parkeerplaatsen en garages, dat hier al aanwezig is.

Het dakterras respecteert volgens de ingediende plannen voldoende afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen. Het terras reikt dieper dan gebruikelijk, maar dit kan worden verantwoord. Dit terras reikt tot een bouwdiepte van ongeveer 14,20 m gemeten vanaf de voorgevel. Dit is binnen de maximaal toegelaten bouwdiepte op deze verdieping, welke 15,00 m bedraagt.

De woon- en leefkwaliteit kunnen met de voorgestelde volumes en open ruimten gegarandeerd worden. Er worden voldoende mogelijkheden voorzien om de nodige binnen- en buitenruimte te creëren.

#### Impact op natuur - inkleding - buffering

Het perceel beschikt ter hoogte van de voorgenomen werken niet over een bijzondere natuurwaarde en er moeten dus geen specifieke maatregelen genomen worden om de impact op de natuur te minimaliseren. Het niet bebouwde deel van het terrein moet als tuin worden aangelegd.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 20 februari 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij en verwijst hiervoor naar de motieven zoals opgenomen in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

Het college van burgemeester en schepenen staat de gevraagde afwijking van het BPA nr. II gedempte vaart deel 1 Belgiëlaan toe, voor de toepassing van het gevelmateriaal hout omwille van volgende redenen:

Dit gevelmateriaal is meer en meer gebruikelijk bij residentiële woningen.

Hout wordt trouwens enkel achteraan toegepast, en is daardoor niet zichtbaar in het straatbeeld.

De vloer-terrein-index neemt niet toe met deze gevelafwerking.

Tijdens het openbaar onderzoek werden hierover geen bezwaren ingediend.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen legt volgende voorwaarden op:

(...)

- De nieuwe garage, het fietsenrek en 2 parkeerplaatsen worden voorgesteld in een bouwvrije zone volgens het geldende BPA. Deze mogen niet uitgevoerd worden en worden daarom in rood geschrapt op de plannen.

- *Een fietsenrek moet geïntegreerd worden op de verharding die nog over blijft op 10,00 m uit de achtergevelbouwlijn.*  
..."

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 30 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Naar aanleiding van het door de verzoekende partijen ingestelde administratief beroep legt de tussenkomende partij een verweernota neer op 10 april 2017.

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt naar aanleiding van het beroep over de aanvraag op 24 april 2017 het standpunt in eerste administratieve aanleg.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning gedeeltelijk te verlenen. Hij adviseert om een vergunning onder voorwaarden te verlenen voor het verbouwen van een woning met praktijkruimte en geen vergunning te verlenen voor de bijkomende garage en 4 parkeerplaatsen in de tuinzone. Deze zone dient als tuin aangelegd en onderhouden te worden. In zijn verslag motiveert hij dit als volgt:

“ ...

**8. LEGALITEIT: voorwaardelijk OK**

- ***Er worden een 2 inpandige parkeergarages, 2 parkeerplaatsen in de openlucht en een fietsenberging voorzien in de strook voor binnenplaatsen en tuinen I. Een bijkomende garage is conform het BPA enkel mogelijk in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II.***

*art. 1.02 strook voor binnenplaatsen en tuinen I*

*2° plaatsing van de gebouwen*

*a) op niet-hoekpercelen*

*1) gevel gericht naar het hoofdgebouw  
Op min. 10m uit de achtergevelbouwlijn*

*2) overige gevels*

*Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op min. 3m afstand ervan met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen onder 0.04 4° van voorgaand artikel.*

*De inpandige garage die zich tegen de praktijk bevindt, is vergund. Deze kan bijgevolg behouden blijven. De bijkomende garage wordt voorzien tegen deze bestaande garage. Bijgebouwen moeten volgens het BPA gelegen zijn op min. 10m achter de achtergevelbouwlijn. De bijkomende garage, 2 parkeerplaatsen in de openlucht en de fietsenberging zijn bijgevolg gelegen in de bouwvrije tuinzone. Een bijkomende garage is conform het BPA enkel mogelijk in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II.*

**De overige 2 parkeerplaatsen in openlucht worden voorzien in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II, waar enkel bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven toegelaten.**

art. 1.03 strook voor binnenplaatsen en tuinen II

a) indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw een of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn:

bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven

b) indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is:

behalve bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven, is de oprichting toegelaten van bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw.

In deze zone zijn enkel bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven toegelaten.

**Conform de terminologie van het BPA blijkt dat met een bergplaats en een hok effectief gebouwen worden bedoeld, geen parkeerplaatsen in de openlucht.**

art. 0.01 terminologie

5° bergplaats

Gebouw dat tot berging wordt aangewend, met uitsluiting van enig bedrijf

22° hok

Gebouw bestemd voor het onderbrengen van huisdieren zonder handels- of bedrijfsdoeleinden

Bijgevolg dienen de bijkomende garage, 4 parkeerplaatsen in openlucht en de fietsenberging te worden geschrapt uit de vergunning.

**Na schrapping van de tweede inpandige garage en de 4 parkeerplaatsen in de tuinzone, wordt er niet voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor deze twee ontbrekende parkeerplaatsen dient een financiële compensatie te worden betaald aan de gemeente Herentals.**

art. 0.04 Algemeen geldige voorschriften

9° parkeer-, laad- en stopplaatsen

1. Parkeerruimte

A. algemene voorschriften

1. Binnen de grenzen van het perceel waarop het gebouw wordt opgericht of verbouwd en binnen een bouwstrook dient tegelijkertijd een parkeerruimte te worden aangelegd met een min. stallingscapaciteit zoals hierna bepaald onder punt 5.

2. Indien het niet mogelijk of niet wenselijk is de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk op het bouwperceel te voorzien kan, op eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar, door het college van burgemeester en schepenen vergunning

worden verleend om de parkeerruimte binnen een bouwstrook aan te leggen op een perceel of te voorzien in een gebouw dat gelegen is of zich bevindt in een straal van 400m, gemeten vanaf de grenzen van het bouwperceel, en waarover de aanvrager de beschikking heeft hetzij in eigendom, hetzij ingevolge overeenkomst zoals hierna bepaald onder B,8,C.

3. Indien de vereiste parkeerruimte, zoals bepaald onder de punten 1 en 2 hierboven, geheel of gedeeltelijk niet kan of mag worden aangelegd zal door de aanvrager een belasting of compensatoire vergoeding aan het gemeentebestuur moeten worden betaald naar rato van de ontbrekende parkeerruimte, zodra deze is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door de hogere overheid. In afwachting daarvan is het onderhavig lid niet van toepassing.

In de bestaande, vergunde toestand bevat het pand reeds een dokterspraktijk en een woning. Het gedeelte dat wordt behouden voor bewoning verkleint echter in voorliggende aanvraag. Het praktijkgedeelte vergroot met +/-99m<sup>2</sup>. Voor deze bijkomende praktijkoppervlakte dienen 2 bijkomende parkeerplaatsen te worden voorzien op het eigen terrein. Door het schrappen van de bijkomende garage en de vier parkeerplaatsen in de openlucht kan echter niet aan deze norm voldaan worden. Voor deze twee ontbrekende parkeerplaatsen dient een financiële compensatie te worden betaald aan de gemeente Herentals.

(...)

#### **9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING:** voorwaardelijk OK

(...)

#### **De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.**

Zoals reeds eerder geoordeeld is de aanvraag gelegen in een BPA hetwelk reeds de verschillende uitgangspunten inzake de goede ruimtelijke ordening regelt, zo ook het parkeren. In de bestaande, vergunde toestand bevat het pand reeds een dokterspraktijk en een woning. Het gedeelte dat wordt behouden voor bewoning verkleint echter in voorliggende aanvraag. Het praktijkgedeelte vergroot met +/-99m<sup>2</sup>. Voor deze bijkomende praktijkoppervlakte dienen 2 bijkomende parkeerplaatsen te worden voorzien op het eigen terrein. Door het schrappen van de bijkomende garage en de vier parkeerplaatsen in de openlucht (omwille van de voorschriften van het BPA) kan echter niet aan deze norm voldaan worden. Voor deze twee ontbrekende parkeerplaatsen dient een financiële compensatie te worden betaald aan de gemeente Herentals.

De bestaande erfdienstbaarheid wordt op deze manier op geen enkele manier verzaamd aangezien het nog steeds de bewoner is dewelke gebruik kan maken van deze doorgang naar de reeds vergunde en bestaande autogarage.

Het ontbreken van 2 parkeerplaatsen kan in deze centrumomgeving opgevangen worden door de vlotte bereikbaarheid van het pand met het openbaar vervoer. Zo is de aanvraag in de nabijheid gelegen van het station van Herentals en van andere openbare vervoersmodi. Ook in de onmiddellijke nabijheid van de aanvraag, meer bepaald op 180m, is een grote parking aanwezig waar klanten en bezoekers eenvoudig de wagen kunnen stallen. De fietsenberging in functie van de bewoners kan ook opgevangen worden in de bestaande garage, aangezien deze groot dimensioneert werd.

...”



Na de hoorzitting van 13 juni 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 15 juni 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens de voorgebrachte plannen, maar met schrapping van de bijkomende inpandige garage en met behoud van de parkeerplaatsen in open lucht en fietsenstalling. De verwerende partij beslist:

“ ...

**De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan.**

*Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.*

(...)

**De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg Gedempte Vaart - deel 1 d.d. 21 november 1983.**

*Volgens het plan situeert de aanvraag zich in strook voor hoofdgebouwen, strook voor binnenplaatsen en tuinen I, strook voor binnenplaatsen en tuinen II.*

- **De kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling zijn niet conform het opgelegde profiel.**

art. 1.01 Strook voor hoofdgebouwen

1° profiel  
(tekening)

*De kroonlijsthoogte dient 6m te bedragen, de dakhelling 45° en de nokhoogte 10,5m. Voorliggende aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,92m en een nokhoogte van 12,45m.*

- **Gedeeltes van de voorgevel en de achterbouw worden voorzien van houten gevelbekleding.**

art. 1.01 Strook voor hoofdgebouwen

6° welstand van de gebouwen

b) materialen

1) gevels:

Gevelsteen.

Geen vanaf de openbare weg zichtbare blinde gevels

*De (inpandige) zones rond de beide inkomhallen worden voorzien in hout en de volledige achterbouw wordt voorzien van een houten gevelbekleding i.p.v. gevelsteen.*

- **Er worden 2 inpandige parkeergarages, 2 parkeerplaatsen in de openlucht en een fietsenberging voorzien in de strook voor binnenplaatsen en tuinen I en 2 parkeerplaatsen in de openlucht in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II.**

**Een bijkomende garage is conform het BPA enkel mogelijk in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II.**

art. 1.02 strook voor binnenplaatsen en tuinen I

1° bebouwing

*Bergplaatsen en hokken waarvan de gezamenlijke oppervlakte 25% van de perceeloppervlakte niet overschrijdt indien het perceel bestemd is voor een aaneengesloten gebouw en 10% van de perceeloppervlakte indien het perceel bestemd is voor een kopgebouw.*

*Die beperking geldt niet bij hoekgebouwen.*

2° plaatsing van de gebouwen

a) op niet-hoekpercelen

1) gevel gericht naar het hoofdgebouw  
Op min. 10m uit de achtergevelbouwlijn

2) overige gevels

*Hetzij op de perceelsgrens, hetzij op min. 3m afstand ervan met dien verstande dat, indien de achtergrens van het perceel samenvalt met de zijgrens van een ander perceel, de plaatsing op die perceelsgrens slechts is toegelaten vanaf 10m uit het verlengde van de achtergevelbouwlijn bepaald voor dat ander perceel, behoudens de mogelijkheid van gekoppelde bebouwing ingevolge de bepalingen onder 0.04 4° van voorgaand artikel.*

*De in pandige garage die zich tegen de praktijk bevindt, is vergund. Deze kan bijgevolg behouden blijven. De bijkomende garage wordt voorzien tegen deze bestaande garage. Bijgebouwen moeten volgens het BPA gelegen zijn op min. 10m achter de achtergevelbouwlijn. Een bijkomende garage is conform het BPA enkel mogelijk in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II.*

art. 1.03 strook voor binnenplaatsen en tuinen II

1° bebouwing

a) indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw een of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn: bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven

b) indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is: behalve bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven, is de oprichting toegelaten van bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw.

2° plaatsing van de gebouwen

a) indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw een of meer lokalen bevat die voor huisvesting bestemd of geschikt zijn:  
bergplaatsen, hokken, werkplaatsen voor kleinbedrijven

*b) indien de benedenverdieping van het hoofdgebouw geen enkel lokaal bevat dat voor huisvesting bestemd of geschikt is:*

*behalve bergplaatsen, hokken en werkplaatsen voor kleinbedrijven, is de oprichting toegelaten van bijgebouwen met dezelfde bestemming als die van de benedenverdieping van het hoofdgebouw.*

*De deputatie is van mening dat de 2 parkeerplaatsen en de fietsenberging in de strook voor binnenplaatsen en tuinen I en de 2 overige parkeerplaatsen in de strook voor binnenplaatsen en tuinen II, geen bebouwing betreft en bijgevolg mogelijk zijn in deze zones.*

***De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke verordening hemelwater.***

***De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de gewestelijke verordening toegankelijkheid. Het advies van INTER d.d. 06.02.2017 wordt bijgetreden en aangevuld.***

*Zoals reeds gesteld in het advies is de helling niet conform de regelgeving maar omdat voorliggende aanvraag een renovatie betreft is een afwijking mogelijk. Om toch zeker een draaicirkel van 1,5m te kunnen garanderen, dient de leuning ingekort te worden, conform in rood aangepast op de plannen. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.*

*De inkomdeur naar de praktijk heeft een breedte van 1,1m. Om te kunnen voorzien in een vrije zone van 50cm breedte aan krukszijde, dient de inkomdeur van de praktijk te worden ingekort tot een breedte van 98cm, conform in rood aangepast op de plannen. Dit wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd.*

***De aanvraag doorstaat de watertoets.***

*(...)*

***De aanvraag is voorwaardelijk in overeenstemming met de doelstellingen of zorgplichten die gehanteerd worden binnen andere beleidsvelden dan de ruimtelijke ordening.***

*Het verschil in de passen tussen het straatniveau en de binnen-pas van de woning is te wijten aan de bestaande situatie van het pand. De aanvrager zorgt wel voor een verbeterde inkompartij in functie van toegankelijkheid door een interne helling te voorzien voor de inkom van de praktijk. Om te kunnen voldoen aan de regelgeving van toegankelijkheid dient men het advies van Inter te volgen en dient men ter hoogte van de inkompartij de leuning op de helling in te korten zodat een vrije draaicirkel van 150cm kan bereikt worden. Ook de inkomdeur dient gewijzigd te worden in breedte zodat er ter hoogte van de klink een vrije ruimte is van 50cm. Mits deze bepalingen worden gerespecteerd voldoet de aanvraag aan de vereisten inzake toegankelijkheid.*

***De aanvraag wijkt op een geldige manier af van de stedenbouwkundige voorschriften (artikel 4.4.1 tot en met artikel 4.4.9 VCRO). Het betreffen beperkte afwijkingen.***

- **De kroonlijsthoogte, nokhoogte en dakhelling zijn niet conform het opgelegde profiel.**

art. 1.01 Strook voor hoofdgebouwen

1° profiel

De kroonlijsthoogte dient 6m te bedragen, de dakhelling 45° en de nokhoogte 10,5m. Voorliggende aanvraag voorziet in een kroonlijsthoogte van 6,92m en een nokhoogte van 12,45m.

De aanvraag gaat uit van een verbouwing van de bestaande situatie met o.a. behoud van de verschillende vloerplaten en behoud van de dakhelling. De bestaande toestand heeft eveneens een kroonlijsthoogte van 6,80 meter en een gelijke nokhoogte met deze van de aanvraag. De direct aanpalende panden hebben eveneens een kroonlijsthoogte van respectievelijk 7,30 meter en 7,43 meter. De nokhoogte is dan weer iets lager bij de aanpalende dan bij deze van de aanvraag. Gelet op de bestaande context en gezien de directe omgeving zorgt de gevraagde afwijking voor een betere inpasbaarheid in het straatbeeld en een betere aansluiting met de aanpalende. Bovendien is de afwijking beperkt daar het slechts gaat om een afwijking van 5° op de dakhelling en 95cm op de kroonlijsthoogte. In verhouding met de opgegeven maten zijn deze afwijkingen beperkt en aanvaardbaar.

- **Gedeeltes van de voorgevel en de achterbouw worden voorzien van houten gevelbekleding.**

art. 1.01 Strook voor hoofdgebouwen

6° welstand van de gebouwen

De (in pandige) zones rond de beide inkomhallen worden voorzien in hout en de volledige achterbouw wordt voorzien van een houten gevelbekleding i.p.v. gevelsteen.

Hout als gevelmateriaal is meer en meer gebruikelijk bij residentiële woningen. Het hout wordt trouwens enkel achteraan toegepast en is daardoor niet zichtbaar in het straatbeeld en sluit beter aan bij het natuurlijk karakter van een tuinomgeving. Tijdens het gevoerde openbaar onderzoek werden hierover geen bezwaren ingediend. De afwijking is ook beperkt aangezien het beperkt in de voorgevel wordt toegepast en dus het visuele aspect in de straat niet aantast.

**De brandweer bracht een voorwaardelijk gunstig advies uit.**

(...)

**De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.**

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het

*algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.*

### **Omgeving:**

*De aanvraag is gelegen aan de Hikstraat.*

*De straat wordt gekenmerkt door een mix van een- en meergezinswoningen in voornamelijk gesloten bebouwing. Iets verderop en aan de overzijde van de straat bevindt zich een vrijstaande eengezinswoning. De panden bestaan uit 1 tot 3 bouwlagen onder verschillende dakvormen.*

*Handels- en kantoorfuncties op het gelijkvloers zijn voorkomend.*

*Zowel het rechter als het linker aanpalend pand betreft een woning met een kantoorfunctie op het gelijkvloers, bestaande uit 2 bouwlagen onder een zadeldak.*

### **De aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving.**

*De aanvraag is gelegen in de kern van de stad Herentals waar verschillende voorzieningen voorkomen. Ook praktijkruimtes komen voor in deze omgeving voor verschillende beroepen. Uiteraard is ook wonen bestaand in de kern van een stad, waardoor de aanvraag zich functioneel kan inpassen in de omgeving.*

### **De aanvraag veroorzaakt geen negatieve mobiliteitsimpact.**

*Zoals reeds eerder geoordeeld is de aanvraag gelegen in een BPA hetwelk reeds de verschillende uitgangspunten inzake de goede ruimtelijke ordening regelt, zo ook het parkeren. In de bestaande, vergunde toestand bevat het pand reeds een dokterspraktijk en een woning. Het gedeelte dat wordt behouden voor bewoning verkleint echter in voorliggende aanvraag. Het praktijkgedeelte vergroot met +/-99m<sup>2</sup>. Voor deze bijkomende praktijkoppervlakte dienen 2 bijkomende parkeerplaatsen te worden voorzien op het eigen terrein. Ondanks het schrappen van de bijkomende garage (omwille van de voorschriften van het BPA) kan er worden voldaan aan de norm. Er worden 4 bijkomende parkeerplaatsen in de openlucht voorzien.*

### **De schaal- en het ruimtegebruik is inpasbaar mits schrapping van de bijkomende tweede garage.**

*De aanvraag verschilt qua bouwvolume met het bestaande gebouw op de site. Op het gelijkvloers wordt de praktijkruimte uitgebreid doch binnen de contouren van het toegelaten profiel volgens het geldende BPA. De betreffende aanvraag is voorzien op een perceel dat deel uitmaakt van een bijzonder plan van aanleg. De projecten die kunnen ontstaan zijn afhankelijk van de grafische en stedenbouwkundige voorschriften van dit plan.*

*De aanvraag is conform de voorschriften van het BPA. Het BPA met bijhorende voorschriften werd ten tijde van de opmaak eveneens getoetst aan haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, zodat ook voor dit project kan worden geoordeeld dat het verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening mits de schrapping van de niet toegelaten garage.*

**Visueel vormelijk zal het gebouw zich beter integreren in de omgeving.**

*Het gebouw krijgt na de werken een grondige facelift. De aanvraag krijgt een hedendaags karakter door de toepassing van de nieuwe materialen. Er wordt voorzien in een nieuwe voorgevel en isolatie voor de rooilijn, conform het rooilijndecreet. De aanvraag is visueel-vormelijk inpasbaar in het straatbeeld.*

**Gevreesde hinder van cliënteel en andere bezoekers dewelke achteraan moeten parkeren wordt beperkt, aangezien de nieuw te realiseren garage worden geschrapt uit de aanvraag.**

...”

De verwerende partij verleent de vergunning volgens de voorgebrachte plannen, met schrapping van de bijkomende inpandige garage maar met behoud van de parkeerplaatsen in open lucht en de fietsenstalling.

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

Deze exceptie moet slechts onderzocht en beoordeeld 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**

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

## **A. Hoogdringendheid**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen houden voor dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige gevolgen, die voortvloeien uit de bestreden beslissing, te voorkomen. Zij stellen dat zij zullen geconfronteerd worden met schade van een zekere omvang én met aanzienlijke ongemakken of nadelen.

De verzoekende partijen zijn van oordeel dat ingevolge de bestreden beslissing er maar liefst vijf wagens achteraan het perceel kunnen parkeren, evenals een heel aantal fietsen en dat dit een enorm verschil vormt op het vlak van mobiliteit en op het vlak van het af- en aanrijden van wagens en fietsers. De verzoekende partijen wijzen er op dat er om de zoveel tijd nieuw cliënteel zal aankomen en vertrekken.

Verder voeren zij aan dat de tussenkommende partij de werkzaamheden reeds heeft gestart op 13 januari 2017, en dus alvorens de vergunning werd verleend. De verzoekende partijen wijzen er op dat de scheidingsmuur tussen het perceel van de tussenkommende partij en hun perceel toen reeds werd verwijderd, er een afvalcontainer werd geplaatst en ook het rollend werkmaterieel heen en weer reed over hun perceel en door de doorgang, wat schade veroorzaakte. De verzoekende partijen lieten dit alles vaststellen door een gerechtsdeurwaarder op 26 januari 2017.

Volgens de verzoekende partijen zal de doorgang veel sneller verslijten en zullen er veel vaker onderhoudswerken dienen uitgevoerd te worden, wanneer het cliënteel en het personeel van het laserontharingskabinet dagelijks op- en af rijdt door de doorgang, wat een ernstige verzwaring van de lasten van de erfdienstbaarheid zal teweeg brengen.

De verzoekende partijen voeren aan dat de bestreden beslissing een vervijfvoudiging van het aantal parkeerplaatsen toestaat. Zij argumenteren verder dat niet alleen de bewoners van de woning nummer 33 gebruik zullen maken van de doorgang, die exclusief eigendom is van de verzoekende partijen, maar ook dat het personeel en cliënteel hiervan gebruik zouden maken. Zij vervolgen dat een laserontharingsbeurt geen hele dag duurt en dat er naast de praktijkruimte 3 laserkabinetten worden voorzien. De verzoekende partijen leiden hieruit af dat dagelijks meer dan 32 patiënten gebruik zullen maken van hun eigendom en dat al deze mensen inkijk zullen hebben op hun perceel. Zij menen dat dit onophoudend op- en af gerij zal zorgen voor verstoring van hun privacy en de rust op hun perceel, waarbij zij wijzen op ernstige geluidsoverlast. Bijkomend wijzen zij er op dat de doorgang slechts enkele meters breed is en dat er een zeer gevaarlijke situatie gecreëerd wordt wanneer zo veel autovoertuigen als fietsers zich dagelijks doorheen de doorgang moeten begeven.

De verzoekende partijen halen ook nog aan dat ze hun pand zelf willen verhuren en dat er al enkele parkeerplaatsen verhuurd zijn, maar dat er ook reeds enkele huurders hebben afgehaakt, nu zij weten dat er geen sprake is van rustig huurgenot. Zij vrezen dat het zeer moeilijk zal worden om hun pand te verhuren.

De verzoekende partijen stellen dat het voor hen onmogelijk is om aan te tonen op welk moment de werken zullen hervat worden. Zij vervolgen dat de werken reeds gestart zijn in januari 2017, nog voordat een vergunning was afgeleverd en dat de tussenkommende partij staat te popelen om de

werken te hervatten en niet zinnens zal zijn een uitspraak in de vernietigingsprocedure af te wachten.

De verzoekende partijen besluiten dat het wachten op een vernietiging meer dan normale moeilijkheden zou scheppen om alsnog de afbraak te bekomen, eens de werken zijn uitgevoerd en dat de schade dan onherstelbaar zal zijn.

2.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

3.

De tussenkomenende partij voert aan dat het loutere feit dat de vergunning uitvoerbaar is, en de start der werken niet voldoende is om een hoogdringendheid te veronderstellen. Ook het ingestelde vernietigingsberoep schorst de vergunning niet en volgens de tussenkomenende partij voeren de verzoekende partijen geen concrete afdoende gevolgen aan die een schorsing van de bestreden beslissing zouden verantwoorden. Zij wijst er ook op dat de bestreden beslissing aan de verzoekende partijen werd betekend op 7 juli 2017 terwijl zij hun verzoekschrift pas op 10 augustus 2017 hebben ingediend, wat wijst op een afwezigheid van hoogdringendheid.

De tussenkomenende partij stelt dat enkel rekening kan gehouden worden met wat de verzoekende partijen uiteenzetten onder de titel 'V. Hoogdringendheid' zodat geen rekening kan gehouden worden met het deel 'Belang' waarin de verzoekende partijen gewag maken van zekere hinder en nadelen. Ook bijkomende toelichting op de zitting kan niet in aanmerking genomen worden.

Met betrekking tot de mobiliteit stelt de tussenkomenende partij dat de bestreden beslissing helemaal geen enorm verschil maakt. Zij wijst er op dat het achterliggende perceel reeds vóór de aanvraag werd gebruikt om wagens te stallen en dat het gebruik van de doorgang berust op een contractueel overeengekomen erfdienstbaarheid zodat de verzoekende partijen dit gebruik dan ook dienen te tolereren.

Zij vervolgt dat het achterliggende perceel niet wordt gebruikt door haar cliënteel, maar enkel door één personeelslid. Volgens de tussenkomenende partij kan dergelijke vermeerdering in gebruik onmogelijk een ernstig nadeel vormen dat de hoogdringende behandeling zou rechtvaardigen. Zij is van oordeel dat dit des te meer geldt aangezien de verzoekende partijen hun perceel niet gebruiken en geen bewijs van huurovereenkomsten bijbrengen die de bevindingen van de tussenkomenende partij inzake leegstand van de garageboxen zouden tegenspreken.

De tussenkomenende partij stelt verder dat zij haar project wenst te realiseren en ontkent dan ook niet dat de uitvoering van de bestreden beslissing een aanvang genomen heeft. Zij argumenteert dat de scheidingsmuur tot haar exclusieve eigendom behoort en dat de verzoekende partijen niet aantonen dat het slopen ervan hen heeft benadeeld. Zij vervolgt dat het plaatsen van een afvalcontainer en het gebruiken van rollend materieel de gebruikelijke gang van zaken is bij verbouwingenwerken.

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat door het gebruik van de doorgang deze sneller zal verslijten, wijst de tussenkomenende partij er op dat er door het jarenlange vroegere gebruik van de parking, vóór haar aanschaf van het pand, reeds schade is opgetreden aan de asfaltlaag. Volgens de tussenkomenende partij is deze schade dus geenszins het gevolg van de beperkte werken, die zij heeft laten uitvoeren. De tussenkomenende partij brengt een foto bij van de toestand op 28 september 2017 en stelt dat het volstrekt ongeloofwaardig is om de gedateerde toestand van het asfalt toe te



schrijven aan de beperkte werken die door haar werden uitgevoerd. Tot slot stelt de tussenkomenende partij nog dat dit een zuiver burgerrechtelijke kwestie betreft.

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat het bijkomende verkeer de rust verstoort en dat huurders van de parkeerplaatsen hierdoor zouden hebben afgehaakt, antwoordt de tussenkomenende partij dat zij dit op geen enkele wijze concreet aantonen. Daarnaast kan, volgens de tussenkomenende partij, ook de vraag gesteld worden welke huurders er gebruik maken van de parkeerplaatsen en welk gebruik de verzoekende partijen maken van het achterliggende perceel.

Wat betreft de verkeersonveilige situatie en de aantasting van de privacy door inkijk, herhaalt de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen geen gebruik maken van het perceel, noch dat het perceel wordt gebruikt door huurders. Zij stelt dat de bewering dat er dagelijks meer dan 32 patiënten gebruik zullen maken van het recht van doorgang totaal uit de lucht is gegrepen en dat er geen patiënten gebruik zullen maken van de doorgang. Volgens de tussenkomenende partij kan er dan ook geen sprake zijn van een verkeersonveilige situatie.

De tussenkomenende partij voegt nog toe dat de Raad het kennelijk onredelijk karakter van de situatie zal willen opmerken, waarbij zij aanhaalt dat de verzoekende partijen geen enkel redelijk belang hebben om op te komen tegen haar opwaarderingproject, gelet op het feit dat het pand van de verzoekende partijen sinds 2009 leegstaat en zij het laat verkommeren.

Zij vervolgt dat het enkel de verzoekende partijen zijn die het bouwproject van de tussenkomenende partij bestrijden met een bezwaarprocedure bij de gemeente, een administratieve beroepsprocedure bij de verwerende partij en zelfs een jurisdictionele procedure bij de Raad, terwijl de verwerende partij het beroep van de verzoekende partijen integraal heeft verworpen en zelfs nog meer heeft vergund in vergelijking met de gemeente. Tot slot wijst de tussenkomenende partij er op dat de verzoekende partijen een zuiver misleidend eenzijdig verzoekschrift tot staking van de werken hebben neergelegd tegen haar en dat dit ook het oordeel was van de rechtbank van eerste aanleg, die de beschikking op eenzijdig verzoekschrift voor het grootste deel heeft vernietigd. Zij is ook van oordeel dat in de gerechtelijke procedure ten gronde genoegzaam zal blijken dat de vorderingen van de verzoekende partijen zowel feitelijke als juridische grondslag missen.

Tot slot merkt de tussenkomenende partij op dat uit de voorgeschiedenis tussen partijen overduidelijk blijkt dat de verzoekende partijen geen kans onbenut laten om haar te treiteren met allerhande procedures. Zij haalt ter illustratie aan dat de eerste verzoekende partij, na het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg, twee ambtenaren ten persoonlijke titel heeft gedagvaard, omdat zij het niet kon verkroppen dat de stedenbouwkundige vergunning werd verleend.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

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

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

aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De bestreden beslissing vergunt het verbouwen van een woning met praktijkruimte. Het hoofdvolume wordt voornamelijk verbouwd binnen zijn bestaande volume. De bestaande aanbouw aan de achterzijde wordt grotendeels afgebroken. Enkel de bestaande garage blijft behouden. Er wordt een nieuwe aanbouw voorzien tussen de garage en het hoofdvolume.

Het ontwerp voorziet dat het gelijkvloers volledig wordt heringericht met een praktijk (bestaande uit een praktijkruimte, 3 laserkabinetten, balie, wachtzaal, kitchenette en eetplaats voor personeel), één inpandige garage en een inkomhal voor de bovenliggende woning. De eerste verdieping en de daklaag worden als één woning ingericht. In de bestreden beslissing wordt de bijkomende inpandige garage uitgesloten.

De praktijk wordt voorzien van een private tuin. Achter deze private tuinzone worden vier parkeerplaatsen en een fietsenberging voorzien. Deze parkeerplaatsen en fietsenberging zijn bereikbaar via een gemeenschappelijke doorgang (erfdienstbaarheid) in de voorgevel. Er wordt geen afsluiting voorzien tussen deze zone voor parkeerplaatsen en het linker aanpalend perceel.

Het eigendom van de verzoekende partijen betreft het onroerend goed gelegen naast de te verbouwen woning met praktijkruimte of het voorwerp van de bestreden beslissing. Het verweer van de verzoekende partijen richt zich uitsluitend tegen de vier bijkomende parkeerplaatsen en de fietsenberging te voorzien aan de achterkant van het perceel en te bereiken via de gemeenschappelijke doorgang die, volgens de verzoekende partijen, hun exclusieve eigendom is. De verzoekende partijen vrezen onder meer een verzwaring van de erfdienstbaarheid van doorgang, een verstoring van de rust en geluidsoverlast door het bijkomend verkeer, een verkeersonveilige situatie en een aantasting van hun privacy door inkijk.

3.

Een zaak is alleen maar 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen "onherroepelijk schadelijk" zouden zijn.

De verzoekende partij moet wel, concreet en met voldoende aannemelijk en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de ingeroepen nadelen te voorkomen. De verzoekende partij dient aan te tonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met aanzienlijke ongemakken of nadelen.

#### 4.

##### 4.1

Het loutere feit dat een stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar is geworden en de vergunninghouder 'kan' starten met de werken, volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen. Ook de verwijzing naar de moeilijke herstelbaarheid en dus het 'voldongen feit' waarvoor de verzoekende partijen zich zouden geplaatst zien mocht er niet geschorst worden, toont op zich geen hoogdringendheid aan.

##### 4.2

In het kader van een vordering tot schorsing oordeelt de Raad over de ingeroepen nadelige gevolgen die niet kunnen opgevangen worden met de vernietigingsprocedure. Deze nadelige gevolgen kunnen samenvallen met het ingeroepen belang, maar zijn niet noodzakelijk hetzelfde.

In tegenstelling tot wat de tussenkommende partij voorhoudt, verwijzen de verzoekende partijen, wat de in te roepen nadelige gevolgen betreft, niet naar hun uiteenzetting inzake het belang. Zij wijden een afzonderlijke uiteenzetting aan deze nadelige gevolgen onder de hoofding 'Hoogdringendheid'.

##### 4.3

De Raad merkt evenwel op dat de ingeroepen nadelen niet noodzaken tot het nemen van een schorsingsbeslissing.

In de mate de verzoekende partijen opwerpen dat er sprake is van hoogdringendheid omdat de erfdienstbaarheid van doorgang (in de voorgevel naar het achterliggend deel waar parkeerplaatsen van beide partijen gelegen zijn) verzwaaard wordt door het bijkomend gebruik van aantal gebruikers en het veelvuldiger gebruik ervan, wat zou noodzaken tot veelvuldiger onderhoud, dient de Raad vast te stellen dat hij niet bevoegd is zich uit te spreken over het al dan niet geschonden zijn van burgerlijke rechten. Indien de vergunde werken zouden uitgevoerd worden met miskennis van de subjectieve rechten van de verzoekende partijen, dan zal het in voorkomend geval de burgerlijke rechter zijn die bevoegd zal zijn om zich uit te spreken lastens degene die de rechten schendt.

De Raad oordeelt verder dat de verzoekende partijen nogal vaag blijven over het huidige gebruik van hun onroerend goed. De Raad stelt vast dat de verzoekende partijen in de aanhef van hun verzoekschrift aangeven dat zij woonachtig zijn te 2250 Olen, Geelseweg 65 en dat zij het feitenrelaas in hun verzoekschrift aanvangen met te stellen dat zij eigenaar zijn van het onroerend goed, gelegen te 2200 Herentals, Hikstraat 31 (oud nummer 35). Daarnaast brengt de tussenkommende partij stukken bij waaruit blijkt dat het pand van de verzoekende partijen sinds 2009 leegstaat. Uit dit alles besluit de Raad dat de verzoekende partijen niet woonachtig zijn in het onroerend goed, gelegen naast de bestreden beslissing. Dit alles brengt met zich mee dat de verzoekende partijen de door hen gevreesde nadelen des te concreter en aannemelijker moeten omschrijven en aantonen.

Waar de verzoekende partijen voorhouden dat de privacy van hun onroerend goed zal worden verstoord, dat er inkijk zal worden genomen worden op hun perceel en dat er sprake is van ernstige geluidsoverlast door de uitvoering van voorliggend project, stelt de Raad vast deze aangevoerde hinder louter hypothetisch van aard is, gelet op het feit dat de verzoekende partijen niet woonachtig zijn op het naburige perceel. De Raad is verder ook van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij persoonlijk getroffen zouden worden door een 'verzwaarde' mobiliteitsproblematiek/ onveilige verkeerssituatie bij de uitvoering van de bestreden beslissing. De Raad is dan ook van oordeel dat de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen moeten afgewezen worden, aangezien deze nadelen hen als niet-bewoner niet persoonlijk kunnen raken

en dus geen aantasting kunnen zijn van hun persoonlijke levenssfeer. In de mate de discussie gaat over de 'verzwaring' op zich van de erfdienstbaarheid en dus over de vraag of de doorgang al dan niet mag gebruikt worden door andere personen dan de tussenkomende partij, stelt de Raad opnieuw vast dat hij daarvoor niet bevoegd is.

In zover de verzoekende partijen tot slot aanvoeren dat zij hun eigendom wensen te verhuren, maar dat er reeds enkele verhuurders hebben afgehaakt omdat het rustig huurgenot niet kan gegarandeerd worden en dat het bijgevolg zeer moeilijk zal worden om het pand te verhuren, moet vastgesteld worden dat dit neerkomt op een financieel nadeel. De verzoekende partijen verstrekken echter geen enkel gegeven over het bestaan en de omvang van de vermeende financiële nadelen die zij inroepen. Zij tonen dan ook niet aan dat de financiële nadelen die zij menen te zullen ondergaan, dermate omvangrijk zijn dat zij de duur van de vernietigingsprocedure niet kunnen overbruggen, zodat zij een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zouden kunnen verantwoorden.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

## **B. Ernstige middelen**

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 3 april 2018 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Hilde LIEVENS