

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 april 2018 met nummer RvVb/S/1718/0773
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0139/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Werner BOUTSEN 2. mevrouw Yolanda SMEETS vertegenwoordigd door advocaat Zvonimir MISKOVIC met woonplaatskeuze op het kantoor te 3600 Genk, Collegelaan 14
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van LIMBURG vertegenwoordigd door de heer Tom LOOSE
Tussenkomende partij	de nv LANDI PROJECTONTWIKKELING vertegenwoordigd door advocaat Wim MERTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3580 Beringen, Paalsesteenweg 81

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 november 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 20 september 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en een andere derde tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Peer van 24 april 2017 verworpen.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woongelegenheden en handelsruimte en het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage op de percelen gelegen te 3990 Peer, Markt 7, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nr. 255E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 december 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 5 maart 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

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

Advocaat Zvonimir Adam MISKOVIC voert het woord voor de verzoekende partijen.

De heer Tom LOOSE voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Wim MERTENS voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

De tussenkomende partij dient op 27 december 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Peer een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het “slopen van bestaande woongelegenheden en handelsruimte bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage” op de percelen gelegen te 3990 Peer, Markt 7.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Neerpelt-Bree’, vastgesteld met koninklijk besluit van 22 maart 1978 in woongebied met cultureel-historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2017 tot en met 23 februari 2017, dienen de verzoekende partijen een van de drie bezwaarschriften in.

Infrac adviseert op 21 februari 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 20 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 24 april 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

De aanvraag geeft een nieuwe invulling aan een leegstaand winkelpand, gelegen aan de Markt in het centrum van Peer. De aanvraag past qua bestemming in zijn omgeving. De oppervlakte bestemd voor handelsruimte wordt aanzienlijk verminderd ten voordele van ruimte voor kwalitatief wonen in het centrum.

Het project omvat een handelsruimte en 14 woongelegenheden, verspreid over 2 bouwvolumes. Het volume aan de Markt is bescheiden gehouden waardoor het past in het straatbeeld. De kroonlijsthoogtes van de bestaande (en aanpalende) bebouwing worden aangehouden. Een nieuwe doorsteek verbindt de Markt en de Nieuwstraat. Deze semi-openbare ruimte vormt een nieuwe verbinding en verhoogt de leefbaarheid van het binnengebied. De doorwaadbaarheid van het centrum van Peer wordt verhoogd. De belevingswaarde voor zowel de passerende voetgangers als de bewoners van het project zelf krijgt een extra dimensie.

De doorgang zal tevens dienst doen als toegang voor de hulpdiensten.

Bouwblok B aan de zijde van de Nieuwstraat bestaat aan de straatzijde uit 2 bouwlagen onder een hellend dak. Dit stemt overeen met de omliggende bebouwing. Naar achter toe gaat het bouwblok over in een strakker volume met plat dak. Dit volume refereert naar het volume in het binnengebied van bouwblok A. De 3^{de} bouwlaag van het volume is in setback geplaatst waardoor het geheel grotendeels binnen het gabarit van 2 bouwlagen met een zadeldak blijft. Hierdoor past het project qua schaal in zijn context.

Zowel in de Nieuwstraat als aan de Markt sluit het project qua schaal en architectuur aan bij de bestaande bebouwing. De huidige wanden worden verdergezet zonder nadelige invloed op het straatbeeld en de beleving.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 3 bezwaren ingediend. Om de privacy van de omliggende percelen te vrijwaren is het aangewezen een aantal voorwaarden op te leggen in de vergunning:

- Muren op de perceelsscheiding van minimum 2,60m hoog.*
- Aanplanten van leilindes tegen de zuidelijke tuinmuur.*
- Het zuidelijke dakterras van appartement B.2.1 wordt ontoegankelijk uitgevoerd.*
- Het plaatsen van terrassen (noch voor publiek, noch voor privaat gebruik) in het binnengebied is uitgesloten.*

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 6 juni 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De heer Patrick Meysen tekent eveneens administratief beroep aan.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 augustus 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“... ”

*Beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening
Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een RUP, BPA of verkaveling, gelden voor de beoordeling van de aanvraag de beoordelingscriteria van artikel 4.3.1 – 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).*

Het perceel heeft een oppervlakte van 14a43ca waarop 14 woongelegenheden + een handelspand zal worden opgericht. Hieruit kan men afleiden dat het project een woondichtheid van ca.97wo/ha zal bereiken. Rekening houdend met een gangbare bebouwingsdichtheid van 25-45 wo/ha voor stedelijke projecten, kan men dit als uitermate hoog vaststellen. Men bevindt zich hier in een klein stedelijk stadscentrum van de gemeente Peer en niet in grootstedelijk centrum waar zulke dichtheden mogelijk toelaatbaar zijn. De stad Peer heeft een structuurschets opgesteld van het centrumgebied in Peer. Als referentievoorbeld kan men het projectgebied van de structuurschets aanhalen waarbij men een woondichtheid van ca.48wo/ha voorstelt. Gelet op het feit dat het project in aanvraag niet eens binnen deze structuurschets valt maar er net buiten, dienen op deze locatie lagere dichtheden toegepast te worden.

Overwegende dat bouwblok B tot diep in het perceel gebouwd zal worden en over 3 bouwlagen beschikt; dat er op de derde bouwlaag aparte woongelegenheden bevinden; dat het bouwvolume B tot tegen de achterste perceelsgrens zal gebouwd worden, zal er een aanzienlijke bezonning-en privacyverlies voor de omliggende percelen en bewoners ontstaan. Eveneens ontstaat hier een “wacht”-gevel van min 7m20 hoog die een zeer storend karakter zal hebben op het aanpalend perceel en waartegen in de toekomst niet op aangesloten zal kunnen worden.

De aansluiting van bouwvolume B op de aanpalende percelen aan de Nieuwstraatzijde is ruimtelijk niet aanvaardbaar. Op de hoek van de Nieuwstraat en de nieuwe doorgang bestaat de bebouwing uit 3 volwaardige bouwlagen. Deze 3de bouwlaag zal een unicum zijn in het straatbeeld van de Nieuwstraat en als storend element ervaren worden. Indien de hellende dakvorm die verder op het bouwblok is toegepast zou doorgetrokken worden tot op de hoek, zou het project beter inpassen in het straatbeeld.

De terrassen en leefruimtes tussen de verschillende bouwvolumes liggen op min. 6m tegenover elkaar. De inblik en privacyhinder tussen de appartementen onderling heeft eveneens geen positieve invloed op de woonkwaliteit van het gehele project.

De aanvraag voldoet niet volledig aan de gemeentelijke verordening voor parkeerplaatsen en bergingen.

Het gebouw beschikt over 13 individuele en afsluitbare bergingen in de kelder voor 14 woonegelegenheden.

De bergruimte voorzien in de kelder voor de handelsruimte is kleiner dan de opgelegde 14m². Dit kan echter beschouwd worden als een beperkte afwijking op de verordening.

Terzijde dient vermeld te worden dat in het verleden door de Raad voor Vergunningsbetwistingen een vergunning van een gelijkaardig project in het zelfde gebied binnen de Markt/Nieuwstraat/Noordervest op minder dan 100m gelegen van het project in aanvraag vernietigd werd (A/2014/0328 van dd.6/05/2014). Het arrest stelde onder meer dat door te verwijzen naar de conformiteit met de structuurschets opgesteld door de gemeente Peer, niet in alle redelijkheid kan beslist worden tot de vergunbaarheid van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De verweernota opgesteld door de advocaat, Dhr. Wim Mertens, van de aanvrager is onderzocht en in overweging genomen. De verweernota haalt argumenten aan om de onontvankelijkheid van het beroep van Dhr. Patrick Meysen aan te tonen. Er dient echter op gewezen dat het bedoelde uitvoeringsbesluit waarin bepaald wordt dat de beroeper een omschrijving moet geven van de rechtstreeks of onrechtstreekse hinder die hij zou kunnen ondervinden, niet meer kan toegepast worden.

Daarnaast werd ook een tweede beroep ontvangen van Dhr. en Mevr. Boutsen-Smeets dat tevens gegronde redenen bevat en waarin hinderaspecten worden aangetoond.

Overwegende dat de aanvraag niet past in het geschetste wettelijk en het stedenbouwkundig kader daar de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid niet bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving, kan de vergunning voor het project in de voorliggende aanvraag niet verleend worden.

Aan de deputatie wordt voorgesteld de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 22 augustus 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 20 september 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

Overwegende dat het voorliggend project, een woonontwikkelingsproject betreft bestaande uit meerdere woonegelegenheden met een totaal bouwvolume van meer dan 1 000 m³

(rubriek 10b van bijlage III); dat er een project MER-screeningsnota bij het dossier gevoegd werd; dat de bij de aanvraag gevoegde en omstandig onderbouwde project-MER-screeningsnota besluit dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn; dat rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving, de uitgebrachte adviezen en de bijgevoegde analyse kan op redelijke wijze aangenomen worden dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn en dat het project geen significante negatieve invloed zal hebben op het milieu; dat er bijgevolg geen milieueffectenrapport dient opgemaakt te worden;

Overwegende dat het perceel gelegen is in vogelrichtlijngebied (BVR 17.10.1998); dat omwille van de ligging binnen woongebied er geen bijkomende maatregelen met betrekking tot de beschermde soorten nodig zijn;

Overwegende dat het perceel gelegen is binnen een vastgestelde archeologische zone nl. "Historische stadskern van Peer"; dat de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 2016-12-23 met referentienummer 1480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013; dat na de uitvoering ervan een bekrachtigde nota moet bekomen worden; dat de maatregelen in de bekrachtigde nota uitgevoerd moeten worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het onroerend erfgoed decreet van 12 juli 2013;

Overwegende dat de aanvrager een vergunning aanvraagt voor het afbreken van een bestaande woning met een handelspand, het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en een ondergrondse parkeergarage; dat het project opgedeeld is in twee bouwblokken; dat bouwblok A grenst aan de Markt en over een bouwdiepte van ca. 47m beschikt; dat bouwblok B grenst aan de Nieuwstraat en over een bouwdiepte van 34m t.o.v. de rooilijn aan de Nieuwstraat beschikt; dat de open ruimte tussen de bouwblokken zal worden gebruikt als doorsteek en als verbinding tussen de Markt en de Nieuwstraat; dat bouwvolume A over 2 bouwlagen en een hellend dak aan de zijde van de Markt beschikt; dat de aangesloten achterliggende bebouwing eveneens over 2 bouwlagen beschikt maar afgewerkt is met een plat dak; dat de kroonlijsthoogte en dakvorm van de af te breken bebouwing "de blauwe kiel" zal worden behouden.

Overwegende dat volume A op het gelijkvloers uit een handelsruimte en een appartement bestaat; dat op de verdieping zich nog 3 appartementen bevinden waarvan één in duplex vorm aan de straatzijde van de Markt; dat bouwvolume B beschikt over 3 bouwlagen deels met hellend dak en deels met plat dak; dat aan de zijde van de Nieuwstraat het volume ingeplant is op de rooilijn en aangesloten is tegen de linkerperceelsgrens; dat de bebouwing niet aansluit tegen de rechtergebuur en een vrije opening laat van ca. 7m40 om een doorgang te kunnen bieden naar het binnengebied;

Overwegende dat de inrit naar de ondergrondse garage op het gelijkvloers tegen de linkerperceelsgrens gesitueerd is; dat verder de bebouwing vanaf een bouwdiepte van 12m80 teruggetrokken is t.o.v. de rechterperceelsgrens, waardoor men een private tuin zone creëert met een breedte van ca. 6m; dat de achtergevel van bouwvolume B samen valt met de achterste perceelsgrens; dat de derde bouwlaag van het bouwvolume ter hoogte van de terrassen terugspringt naar achter, en dit aan de zijde van het binnen gebied en de achtergevel; dat op de hoek van de voorgevel van de Nieuwstraat voor een breedte van 2,35m, 3 volwaardige bouwlagen te zien zijn; dat onder beide bouwvolumes een gemeenschappelijke parkeerkelder voorzien is; dat deze over 23 parkeerplaatsen, 13 private bergingen, 1 gemeenschappelijke berging, teller lokalen, regenwaterbufferputten en

een fietsenstalling beschikt; dat er verder nog 3 gemeenschappelijke traphallen met lift beschikbaar zijn die toegang geven tot de bovengrondse appartementen;

Overwegende dat het project zal opgetrokken worden in een strakke en moderne architectuur; dat de gevelmaterialen uit 2 soorten gevelmetselwerk bestaan waarvan één met een gekaleide krijtkleurig kleur en één met een bruin grijs genuanceerde kleur; dat de derde bouwlaag van blok B zal bekleed worden met een gevelbekleding in gepatineerd zink; dat de dakbedekking van de hellende daken zal uitgevoerd worden in zwarte dakpannen;

Overwegende dat het perceel in aanvraag gelegen is in de historische stadskern aan de Markt nr 7 te Peer; dat het perceel momenteel bebouwd is met een gezinswoning in gesloten bebouwing met een gekoppelde achterliggende handelsruimte; dat het perceel vrij diep en volledig vol gebouwd is en grenst langs de achterzijde aan de Nieuwstraat; dat verder het straatbeeld bestaat uit gesloten bebouwingen van woningen, winkels en dienstverlening met een diverse architecturale en historische stijl bestaande uit veelal 2 bouwlagen met een hellend dak;

Overwegende dat voor het perceel volgende vergunningen bekend zijn:

- *Stedenbouwkundige vergunningen*
 - o *2000/00088: het verbouwen van een voorgevel, vergund dd 2000-06-26*
 - o *2000/00113: het vervangen van de uithangborden "Gemeentekrediet" door die van de groep "Dexia", vergund dd 2000-06-13*
- *Milieuvergunningen*
 - o *I/1/35/001: oprichting graanmolen, vergund van 1935-02-11 tot 1965-02-11*

Overwegende dat de aanvraag niet gelegen is in een RUP, BPA of verkaveling, gelden voor de beoordeling van de aanvraag de beoordelingscriteria van artikel 4.3.1 – 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO);

Overwegende dat het perceel een oppervlakte heeft van 14a43ca waarop 14 woongelegenheden + een handelspand zullen worden opgericht; dat er in de directe omgeving projecten met een hogere of gelijkaardige woondichtheid bevinden; dat de woondichtheid van het voorliggende project hierdoor past binnen de directe stedelijke omgeving van centrum Peer; dat er gestreefd moet worden naar een grotere densiteit in de woonkernen, zoals de Vlaamse bouwmeester terecht stelt, daarin gevolgd door de Vlaamse regering in het door haar goedgekeurd Witboek, teneinde de buitengebieden zoveel als mogelijk te vrijwaren en de ecologische voetafdruk te verkleinen; dat dit ook wenselijk is omwille van de grotere vraag naar kleinere woongelegenheden, gelet op de familiale verdunning, en dat deze kleinere woongelegenheden er ook toe leiden dat zij, door hun minder beslag van volume en oppervlakte, ook goed passen in bebouwde kernen;

Overwegende dat er een nieuwe verbinding gecreëerd zal worden van de Markt naar de Nieuwstraat; dat de nieuwe gecreëerde doorsteek voor een betere leefbaarheid en doorwaadbaarheid zal zorgen in het stadscentrum; dat de nieuwe doorsteek een semi-publiek karakter krijgt en dus een positieve belevingswaarde krijgt voor zowel de passerende voetgangers als de bewoners;

Overwegende dat het project open ruimten creëert, waardoor in vergelijking met de huidige toestand een betere toevoer van lucht en licht naar de aanpalende percelen tot stand komt; dat het project een lager profiel vertoont dan de bestaande gebouwen, wat visueel een verbetering voor de omgeving inhoudt, zeker door de verlaging van de bestaande muur van

4,20 meter hoog, gelegen aan de achterzijde van deel B en de rechterzijde van deel A; dat bouwblok B tot tegen de achterste perceelsgrens is gebouwd; dat de blinde muur die er ontstaat maar beperkt hoger is dan de bestaande toestand;

Overwegende dat er toereikende maatregelen en voorwaarden in de verleende vergunning werden opgenomen ter vrijwaring van de privacy op de aanpalende percelen zoals: teruggetrokken verdiepingen, zijdelingse bouwvrije stroken, ontoegankelijke groendaken, blinde muren; dat de voorwaarden die door het college van burgemeester en schepenen werden opgelegd precies ertoe strekken de privacy van de omwonenden te versterken; dat die tegemoet komen aan de klachten die tijdens het openbaar onderzoek en in de beroepschriften zijn geformuleerd; dat de voorwaarde opgelegd in de vergunning van het college van burgemeester en schepenen overgenomen worden en deels aangepast worden m.b.t. hoogte van de gemeenschappelijke muur aan de zuidelijke perceelsgrens; dat op de perceelgrenzen grenzend aan de percelen afd. 1 sectie F nrs. 256M, 256N en 261C, de bestaande of te vervangen muren een minimumhoogte dienen te hebben van 2,60m, gemeten aan de zijde van het perceel van de voorliggende aanvraag; dat deze afsluiting eveneens verder dient getrokken te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C;

Overwegende dat de woonkwaliteit van het project zelf en de woongelegenheden voldoen aan alle eisen die gesteld mogen worden; dat de woongelegenheden aan de binnenzijde van deel B en deel A van elkaar gescheiden zijn door een doorgang van zes meter (gemeten op haar smalste punt); dat bij huidige en nieuwe verkavelingen een zijdelings bouwvrijestreek van 3m de meest gangbare norm is; dat de tussenafstand tussen de zijgevels daar ook niet meer dan 6m bedraagt; dat hierbij voldoende rekening is gehouden voor de woonbeleving en privacy van de bewoners van de tegenover elkaar gelegen appartementen.

Overwegende dat de verweernota opgesteld door de advocaat Wim Mertens, namens de aanvrager, werd onderzocht en in overweging genomen; dat de verweernota argumenten aanhaalt om de onontvankelijkheid van het beroep van Dhr. Patrick Meysen aan te tonen; dat er op dient gewezen te worden dat het bedoelde uitvoeringsbesluit waarnaar verwezen wordt, niet meer kan toegepast worden; dat daarnaast ook een tweede beroep werd ontvangen van Dhr. en Mevr. Boutsen-Smeets dat tevens gegronde redenen bevat en waarin hinderaspecten worden aangetoond;

Overwegende dat de aanvraag past in het geschetste wettelijk en het stedenbouwkundig kader daar de bestemming, visueel-vormelijke elementen en de bouwdichtheid bestaanbaar blijven met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en met de stedenbouwkundige kenmerken van de omgeving;

Overwegende dat de vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- 1. het College van Burgemeester en Schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
- 2. de goedgekeurde bouwplannen en het inplantingsplan te volgen;*
- 3. de voorwaarden opgenomen in het advies van Infracx, afgeleverd op 2017-02-21, na te leven;*
- 4. de voorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Noord-Limburg, afgeleverd op 2017-01-23, na te leven;*

5. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Waterbeheerder Provincie Limburg, afgeleverd op 2017-07-19, na te leven;*
6. *op de perceelgrenzen grenzend aan de percelen afd. 1 sectie F nrs. 256M, 256N en 261C de bestaande muren te behouden of te vervangen tot een minimumhoogte van 2,60m, gemeten aan de zijde van het perceel van de voorliggende aanvraag. Deze afsluiting dient eveneens verder getrokken te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C.*
7. *het dakterras van appartement B.2.1 aan de zuidzijde, over de lengte grenzend aan de perceelsgrens, als een ontoegankelijk groendak uit te voeren.*
8. *leilindes aan te planten over de volledige lengte van de gemeenschappelijke tuinmuur aan de zuidzijde.*
9. *het plaatsen van terrassen (noch voor publiek, noch voor privaat gebruik) in het binnengebied is uitgesloten.*
10. *de aanpalenden en bezwaarindieners te informeren wanneer de afbraakwerken zullen beginnen.*
11. *3 bomen aan te planten zoals aangegeven op het inplantingsplan. De soort en maat is te bepalen in overleg met de gemeente.*
12. *in het gebouw wordt een visueel overzicht verwerkt van de bouwhistorische evolutie van het betrokken pand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van aanwezige historische bouwelementen.*
13. *de lasten verbonden aan de eventuele verplaatsing van nutsvoorzieningen en laanbomen, te zijner laste te nemen.*
14. *de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 2016-12-23 met referentienummer 1480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*

Gehoord het verslag van Inge Moors, lid van het college;

BESLUIT

Artikel 1 Aan Landi Projectontwikkeling NV, Slakweidestraat 38, 3630 Maasmechelen wordt de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van bestaande woongelegenheden en handelsruimte en het bouwen van 14 woongelegenheden, 1 handelsruimte en ondergrondse parkeergarage gelegen aan Markt 7, afdeling 1 sectie F perceelnummer(s) 255 E te Peer volgens de goedgekeurde plannen verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 24 april 2017 en onder volgende voorwaarden:

1. *het College van Burgemeester en Schepenen per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;*
2. *de goedgekeurde bouwplannen en het inplantingsplan te volgen;*
3. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Infrac, afgeleverd op 2017-02-21, na te leven;*
4. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Hulpverleningszone Noord-Limburg, afgeleverd op 2017-01-23, na te leven;*

5. *de voorwaarden opgenomen in het advies van Waterbeheerder Provincie Limburg, afgeleverd op 2017-07-19, na te leven;*
6. *op de perceelgrenzen grenzend aan de percelen afd. 1 sectie F nrs. 256M, 256N en 261C de bestaande muren te behouden of te vervangen tot een minimumhoogte van 2,60m, gemeten aan de zijde van het perceel van de voorliggende aanvraag. Deze afsluiting dient eveneens verder getrokken te worden over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C.*
7. *het dakterras van appartement B.2.1 aan de zuidzijde, over de lengte grenzend aan de perceelsgrens, is als een ontoegankelijk groendak uit te voeren.*
8. *leilindes aan te planten over de volledige lengte van de gemeenschappelijke tuinmuur aan de zuidzijde.*
9. *het plaatsen van terrassen (noch voor publiek, noch voor privaat gebruik) in het binnengebied is uitgesloten.*
10. *de aanpalenden en bezwaarindieners te informeren wanneer de afbraakwerken zullen beginnen.*
11. *3 bomen aan te planten zoals aangegeven op het inplantingsplan. De soort en maat is te bepalen in overleg met de gemeente.*
12. *in het gebouw wordt een visueel overzicht verwerkt van de bouwhistorische evolutie van het betrokken pand. Hierbij wordt gebruik gemaakt van aanwezige historische bouwelementen.*
13. *de lasten verbonden aan de eventuele verplaatsing van nutsvoorzieningen en laanbomen, te zijnen laste te nemen.*
14. *de maatregelen in de archeologienota bekrachtigd op 2016-12-23 met referentienummer 1480 moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die bekrachtigde archeologienota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013. Na de uitvoering ervan moet een bekrachtigde nota bekomen worden. De maatregelen in de bekrachtigde nota moeten uitgevoerd worden overeenkomstig het programma in die nota, de voorwaarden bij de bekrachtiging, en het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013.*

Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 24 april 2017 verliest haar rechtskracht.

...

Ook de heer Patrick MEYSEN vordert met een aangetekende brief van 14 november 2017 de vernietiging van de bestreden beslissing. Dit beroep heeft als rolnummer 1718/RvVb/0136/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering.

Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken.

De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing 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 partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren aan dat zij directe naburen zijn van het project. De vordering is volgens de verzoekende partijen hoogdringend omdat de aanvraag de bestaande woongelegenheden en handelsruimte beoogt te slopen en volgens de verzoekende partijen de bestaande muren niet mogen afgebroken worden. De muren waarvan sprake in de vergunning zijn opgetrokken op de grond die eigendom is van de verzoekende partijen, zodat de muren eveneens hun eigendom zijn.

Er wordt in de aanvraag geen enkele beschermingsmaatregel voor deze muren vermeld waarmee tijdens de afbraak rekening moet gehouden worden. Indien wordt aangevat met de afbraakwerken, zal er onmiddellijk zware en onherstelbare schade berokkend worden aan de eigendom van de verzoekende partijen. Volgens de verzoekende partijen zal de tussenkomende partij de vernietigingsprocedure niet afwachten vooraleer de afbraak- en bouwwerken aan te vatten, zodat de nadelige gevolgen zich op korte termijn zullen realiseren en de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de nadelige gevolgen te voorkomen. De verzoekende partijen wijzen tot slot op het oorzakelijk verband tussen de ernstige nadelen voor de verzoekende partijen en de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen de vereiste duidelijkheid mist om een schorsing te verantwoorden. De verzoekende partijen geven geen enkele verduidelijking over welke muren het precies gaat, noch over de concrete eigendomssituatie met betrekking tot de muren, noch brengen zij enige visualisatie bij of een enkele foto.

Het schorsingsverzoek is enkel ingegeven door de dreigende afbraak van "*muren op eigendom van de verzoekende partijen*", zonder verdere verduidelijking.

De verwerende partij wijst er op dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift tijdens het openbaar onderzoek gevraagd hebben om de bestaande muur te behouden of te vervangen tot een minimumhoogte van 2,60 meter. De verzoekende partijen vragen zich ook af of de muren gemeenschappelijk zijn of niet. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar kwam in zijn advies tegemoet aan de verzuchtingen van de verzoekende partijen. Zo stelde de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat de bestaande muren behouden moeten worden of vervangen door een muur met een minimumhoogte van 2,60 meter. Ook wordt gesteld dat indien wordt aangetoond dat een muur gemeen is, er toestemming dient te zijn van beide bureaus om de werken uit te voeren.

Het college van burgemeester en schepenen heeft zich volledig aangesloten bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en verbindt aan de vergunning de voorwaarde van behoud of vervanging van de bestaande muren tot een hoogte van 2,60 meter op de perceelsgrenzen grenzend aan de percelen 256M, 256N en 261C en over de volledige gemeenschappelijke perceelsgrens tussen 255E en 261C. De tussenkomenende partij heeft in haar verweernota tijdens het administratief beroep gesteld dat de muur geen 5 meter hoog is maar 3,56 en dat de muur op eigendom staat van perceel F255E en niet op 256N.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen omtrent de hoogdringendheid wordt tegengesproken door de stukken van het dossier, waaruit blijkt dat de verzoekende partijen zelf akkoord gingen met een behoud of een vervanging van de bestaande muur tot op een hoogte van 2,60 meter, hetgeen ook als voorwaarde werd opgelegd in de bestreden beslissing.

Zonder enig stavingstuk beweren de verzoekende partijen dat de muur nu op hun eigendom ligt, terwijl de tussenkomenende partij het tegengestelde beweert op basis van haar eigen opmetingsplannen.

Het eventueel gemeen zijn van muren en de eventuele vereiste van instemming van de mede-eigenaar is een discussie over de burgerlijke rechten waarover noch de verwerende partij noch de Raad zich heeft uit te spreken, maar wel de burgerlijke rechtbank.

3.

De tussenkomenende partij voegt toe dat het enkele feit dat de werken relatief gemakkelijk en snel kunnen worden uitgevoerd, de hoogdringendheid niet aantoont. Ook het louter gegeven dat de bestreden beslissing kan worden uitgevoerd vanaf de 36^{ste} dag na aanplakking en dat een beroep bij de Raad geen schorsende werking heeft, volstaat niet.

De tussenkomenende partij heeft nog geen zicht op een concrete datum wanneer de werken worden aangevat omdat ze nog geen overeenkomst heeft gesloten met een aannemer. Het staat dan ook niet vast dat de werken spoedig zullen worden uitgevoerd.

De tussenkomenende partij wijst ook op het tijdsverloop tussen het ingaan van de beroepstermijn op 26 september 2017 en het indienen van het verzoekschrift op 2 november 2017, hetgeen niet getuigt van een acute vrees voor ernstige nadelen.

Ook stelt de tussenkomenende partij dat er geen ernstige nadelen of hinder worden aangetoond. De verzoekende partijen beklagen zich over een zuiver burgerrechtelijk aspect, waarover de Raad zich niet mag uitspreken. De tussenkomenende partij stelt dat zij over alle vereiste eigendomsrechten beschikt om de vergunning uit te voeren. Eventuele schade wordt burgerrechtelijk afgehandeld. In het administratief beroep wordt bovendien geen melding gemaakt van de eigendomskwestie of de vrees voor schade.

De verzoekende partijen tonen geen enkele hinder of nadelen aan van stedenbouwkundige aard, waaruit de tussenkomenende partij afleidt dat de uitvoering van de vergunning aan de verzoekende partijen geen stedenbouwkundige hinder oplevert.

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.

In zoverre de verzoekende partijen opwerpen dat er sprake is van hoogdringendheid omdat de muren die eigendom zijn van de verzoekende partijen zullen worden afgebroken of dat er minstens geen beschermingsmaatregelen getroffen zijn voor deze muren, dient de Raad vast te stellen dat hij niet bevoegd is zich daarover uit te spreken. Geschillen over burgerlijke rechten zoals de voorliggende discussie, behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbank.

De betwisting over wie precies eigenaar is van deze muren behoort evenmin tot de bevoegdheid van de Raad en zal gebeurlijk door de bevoegde burgerlijke rechter moeten beslecht worden.

De door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen vloeien bijgevolg niet voort uit de bestreden beslissing, maar wel uit een eigendomsbetwisting waarover enkel de bevoegde burgerlijke rechter zich kan uitspreken. De beweerde nadelige gevolgen kunnen met andere woorden niet worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Bovendien is het de Raad niet duidelijk welk concreet nadeel de verzoekende partijen zullen ondervinden. De verzoekende partijen preciseren niet over welke muren het gaat en brengen hierover geen enkel stuk bij. Het is niet aan de Raad om op de plannen zelf te onderzoeken of er muren zullen zijn die eigendom kunnen zijn van de verzoekende partijen. Het louter formuleren van een niet-onderbouwde vrees voor schade is niet voldoende.

3.

De verzoekende partijen verstrekken bovendien geen concrete gegevens die aantonen waarom de afhandeling van het vernietigingsberoep, niet kan worden afgewacht en waarom er dus sprake is van hoogdringendheid. Zij voeren enkel aan dat de tussenkomende partij de vernietigingsprocedure niet zal afwachten vooraleer de afbraak- en bouwwerken aan te vatten. Zoals reeds gesteld kan het loutere feit dat de vergunde werken op korte termijn kunnen worden uitgevoerd, op zich de hoogdringendheid niet verantwoorden. De verzoekende partijen geven geen concrete argumentatie waarom het resultaat van de procedure tot vernietiging te laat zal komen.

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 partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv LANDI PROJECTONTWIKKELING is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
3. 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 17 april 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Chana GIELEN

Marc VAN ASCH