

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 24 juli 2020 met nummer RvVb-UDN-1920-1046
in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0299-UDN

Verzoekende partij	de bv D.C.R. CLEANING vertegenwoordigd door advocaten Stijn VERBIST en Karel VEUCHELEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2000 Antwerpen, Graaf van Hoornestraat 51
Verwerende partij	de provincie ANTWERPEN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad
Tussenkommende partij	de heer Christiaan WOUTERS vertegenwoordigd door advocaat Ciska SERVAIS met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Posthofbrug 6, bus 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een e-mail van 17 juli 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek van 1 juli 2019 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een handelspand met zes appartementen op de percelen gelegen te 2940 Stabroek, Dorpsstraat 51, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie E, nummer 332E.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 december 2019 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

De tussenkommende partij verzoekt door neerlegging ter griffie op 20 juli 2020 om in de procedure tot schorsing wegens uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 20 juli 2020.

Advocaat Karel VEUCHELEN voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Yannick BALLON *loco* advocaat Ciska SERVAIS voert het woord voor de tussenkomenende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

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.

De tussenkomenende partij dient op 9 mei 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “de afbraak van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van een handelspand met zes appartementen” op het perceel gelegen te 2940 Stabroek, Dorpsstraat 51.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 20 mei 2019 tot en met 18 juni 2019, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 1 juli 2019 een omgevingsvergunning onder voorwaarden aan de tussenkomenende partij.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 10 augustus 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek adviseert op 30 september 2019 voorwaardelijk gunstig.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 oktober 2019 om het beroep van de verzoekende partij in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“...
“

De voorwaarden uit het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) kunnen niet worden uitgevoerd.

In het advies van 27 september 2019 stelt AWV dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien wat de verkeersveiligheid van de gewestweg in het gedrang zal brengen.

AWV legt daarom op dat de aanvrager moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Binnen de voorliggende plannen kan de aanvrager niet voldoen aan deze voorwaarde. De aanvraag voorziet immers bebouwing op de integrale projectsite, zonder enige ruimte om parkeerplaatsen te voorzien.

Wel verwijst de aanvrager zelf voor de nodige parkeerplaatsen naar een aanpalend project waarbinnen parkeerplaatsen zouden kunnen worden voorzien voor het voorliggende project. Dat project is momenteel echter onbestaande en de omgevingsvergunningsaanvraag ervoor werd ingetrokken. Er bestaat dan ook geen enkele (wettelijke) basis om aan te nemen dat parkeerplaatsen van een aanpalend project zouden kunnen worden benut voor het voorliggende project.

In ondergeschikte orde wordt bovendien nog aangehaald dat een verwijzing naar parkeerplaatsen bij een project waarvoor nog geen vergunning bestaat nog onderhevig zullen zijn aan een beoordeling van 1 of meerdere openbare instanties. Daardoor kan de aanvrager niet eenzijdig voldoen aan de voorwaarde opgelegd in het advies van AWV.

Overeenkomstig artikel 74 OVD moeten de voorwaarden immers voldoende precies en redelijk in verhouding tot het vergunde project zijn en moeten zij kunnen worden verwezenlijkt door toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

Het advies moet om die reden als ongunstig worden gelezen.

De aanvraag doorstaat de watertoets niet.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project neemt geen bijkomende verharding in. Echter betreft het project betreft een hernieuwbouw met een aanzienlijke oppervlakte (>40m²) op een site waar de bestaande bebouwing nog niet voldeed aan de vereisten van de hemelwaterverordening.

*Bij herbouw blijft de hemelwaterverordening dan ook van toepassing (cfr. art. 3, 1° van de hemelwaterverordening: Dit besluit is van toepassing op het bouwen, **herbouwen** of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m².*

Uit het advies van Aquafin volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de hemelwaterverordening omwille van (samengevat):

- Het hergebruik is niet in overeenstemming met de dimensionering, waardoor de hemelwaterput te dikwijls vol zal staan.*
- Er wordt voorzien in onvoldoende infiltratieoppervlakte (of groendaken).*
- Er is onduidelijkheid over het volume van de buffervoorziening omdat de nota en het hemelwaterformulier elkaar tegen spreken.*

Er kan dan ook niet worden uitgesloten dat de aanvraag een schadelijk effect zal hebben op de hemelwaterhuishouding. De voorzorgplicht legt in dat geval op dat de vergunning dient te worden geweigerd.

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:

Het project is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

(...)

Het project heeft echter geen aanvaardbare mobiliteitsimpact.

De aanvraag voorziet in een nieuwe handelszaak en 6 bovenliggende woonentiteiten. Er wordt echter geen enkele autostalplaats voorzien op het eigen terrein.

Zoals eerder in dit verslag reeds aangehaald verwijst de aanvrager naar een aanpalend project voor parkeervoorzieningen, maar dit project is onbestaande en de omgevingsvergunningsaanvraag hiervoor werd ingetrokken. Er is dan ook geen enkele zekerheid of er enige autostalplaats kan gekoppeld worden in een aanpalend project.

Bovendien oordeelde de Raad voor Vergunningsbetwistingen reeds meermaals dat de bestaande toestand dient te worden gehanteerd bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Aangezien de autostalplaatsen van het vermeende aanpalende project onbestaande zijn, kunnen zij dan ook niet in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de voorliggende aanvraag.

(...)

Het project heeft een onwenselijke impact op de waterhuishouding.

Zoals eerder in dit verslag reeds opgenomen voorziet de aanvrager niet in voldoende maatregelen om de waterhuishouding te verbeteren, aangezien er onvoldoende infiltratie-, hemelwateropvang- en buffervoorzieningen worden gehanteerd.

...”

Na de hoorzitting van 22 oktober 2019 verklaart de verwerende partij het beroep van de verzoekende partij op 24 oktober 2019 ongegrond en verleent onder voorwaarden een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

PLANOLOGISCHE TOETS

(...)

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. Volgens het vastgestelde gewestplan van Antwerpen (goedgekeurd bij KB van 3 oktober 1979) situeert de aanvraag zich in woongebieden met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

*De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en*

inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In de (woon)gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

De projectsite is gelegen op de hoek van de Meidoornlaan en de Dorpsstraat. De Dorpsstraat kent een ruime lengte waarlangs het gewestplan een zone aanduidt als 'CHE-gebied'. Deze aanduiding kent zijn oorsprong in de aanwezigheid van een ruim aantal panden dat is opgenomen op de inventaris van het onroerend erfgoed, dat deel uitmaakt van de dorpsbebouwing die in de 20ste eeuw voornamelijk werd aangevuld met rijhuizen en zich concentreert langsheen de Dorpsstraat en de Kleine Molenweg, die er verticaal mee verbonden is.

De bebouwing op de projectsite is echter niet bebouwd met een constructie die beschikt over enige eigen culturele, historische of esthetische waarde, noch leunt zij aan tegen een gebouw dat voorkomt op de Vlaamse inventaris van het onroerend erfgoed. Het wijzigen van de bestaande bebouwing doet geen afbreuk aan de culturele, historische of esthetische waarde van de Dorpsstraat.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid is niet van toepassing op voorliggende aanvraag.

De deputatie treedt het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) niet bij.

In het advies van 27 september 2019 stelt AWV dat er onvoldoende parkeerplaatsen worden voorzien wat de verkeersveiligheid van de gewestweg in het gedrang zal brengen en legt daarom op dat de aanvrager moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De deputatie oordeelt dat AWV hiermee voorbij gaat aan de specifieke ligging van de aanvraagssite op een hoekperceel met de gewestweg. Het perceel is onvoldoende diep (gemeten vanuit de gewestweg) om parkeerplaatsen op het eigen terrein te kunnen voorzien, zonder daarbij de verkeersveiligheid van het kruispunt met de gewestweg in het gedrang te brengen.

Verder verwijst de deputatie naar de ligging in de kern van Stabroek, de ligging binnen een grootstedelijke context en de ligging langsheen een gewestweg met voldoende verbindingen van het openbaar vervoer in de omgeving. Daaruit volgt dat de noodzaak om parkeerplaatsen te voorzien op het eigen perceel ondergeschikt is aan de verkeersveiligheid van het kruispunt met de gewestweg.

Het advies van AWV wordt om deze redenen dan ook niet bijgetreden.

De aanvraag doorstaat de watertoets, mits het opleggen van voorwaarden.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project neemt geen bijkomende verharding in. Echter betreft het project betreft een hernieuwbouw met een aanzienlijke oppervlakte (>40m²) op een site waar de bestaande bebouwing nog niet voldeed aan de vereisten van de hemelwaterverordening.

*Bij herbouw blijft de hemelwaterverordening dan ook van toepassing (cfr. art. 3, 1° van de hemelwaterverordening: Dit besluit is van toepassing op het bouwen, **herbouwen** of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 m².*

Uit het advies van Aquafin volgt dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de hemelwaterverordening omwille van (samengevat):

- *Het hergebruik is niet in overeenstemming met de dimensionering, waardoor de hemelwaterput te dikwijls vol zal staan.*
- *Er wordt voorzien in onvoldoende infiltratieoppervlakte (of groendaken).*
- *Er is onduidelijkheid over het volume van de buffervoorziening omdat de nota en het hemelwaterformulier elkaar tegen spreken.*

Hieraan kan tegemoet worden gekomen door het opleggen van volgende voorwaarden:

- *Het hergebruik van de hemelwaterput dient geoptimaliseerd te worden, alle toiletten op de eerste verdieping dienen eveneens aangesloten te worden op de hemelwaterput.*
- *De infiltratieoppervlakte dient minimaal 1 m² per 25 m² afwaterende oppervlakte te bedragen. De infiltratie moet voorzien worden onder de klinkerverharding thv de Dorpsstraat.*
- *Er de buffervoorziening dient uitgevoerd conform het hemelwaterformulier. • In de Dorpsstraat wordt momenteel een project opgestart. Hierbij wordt een gescheiden stelsel aangelegd. RWA dient aangesloten te worden op het geplande RWA-stelsel. Concrete afspraken dienen gemaakt te worden in kader van het Aquafinproject 23.123 (zie paragraaf 3.3).*
- *Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bijv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder. De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag.*
- *Voor de effectieve realisatie van de aansluiting op een bestaande leiding dient een aanvraag tot aansluiting te gebeuren bij Aquafin. Het aanvraagformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Stabroek onder de rubriek 'aansluiting op riolering'.*

Er hoeft geen milieueffectenrapport te worden opgesteld.

Het project valt onder bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2014 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (project-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met de kenmerken van het project, de omgeving en de bijgevoegde projectm.e.r.-screeningsnota blijkt dat de mogelijke milieueffecten van het project niet aanzienlijk zijn.

GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING EN RISICO'S MILIEUASPECTEN:

Het project is kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van de relevante 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.

Bij de beoordeling van het project wordt rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

*Bij de beoordeling van het project kan de bijdrage van het project aan de verhoging van het **ruimtelijk rendement** in rekening gebracht worden, met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en indien verantwoord in de betrokken omgeving.*

Het project werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor het project noodzakelijke of relevante elementen.

Het project is in principe functioneel inpasbaar.

Zoals reeds in dit verslag aangehaald is het slopen van het bestaande pand in functie van het oprichten van een nieuwbouw principieel aanvaardbaar.

Langsheen de Meidoornlaan komen nog meergezinswoningen voor, zoals duidelijk blijkt uit volgende foto (bron: Google Streetview):

(...)

Deze meergezinswoningen hebben eveneens overwegend een profiel van 3 bouwlagen onder plat dak en aan dezelfde straatzijde komen ook uitkragingen voor.

Morfologisch maakt het project een overgang van het profiel van 3 bouwlagen onder plat dak – wat gangbaar is langs de Meidoornlaan – naar de 2 bouwlagen onder zadeldak – die paalt aan de zijde van de Dorpsstraat.

De deputatie oordeelt dat het project een aanvaardbare mobiliteitsimpact heeft.

De aanvraag voorziet in een nieuwe handelszaak en 6 bovenliggende woonentiteiten. Hiervoor wordt geen enkele autostalplaats voorzien op het eigen terrein. De deputatie verwijst met betrekking tot dit onderdeel naar de afweging van het advies van AWW. De ligging in de kern van Stabroek, de nabijheid van openbaar vervoer en de ligging palend aan een kruispunt met een druk bereden gewestweg maken de wenselijkheid van parkeerplaatsen op het eigen terrein ondergeschikt aan de verkeersveiligheid van het voorliggende kruispunt.

Het voorliggende project creëert geen rechtstreekse hinder voor bomen waar de beroeper naar verwijst.

Het voorliggende project paalt niet onmiddellijk aan de bomen van de beroeper. Dit project zal dan ook niet onmiddellijk ingrijpen op het wortelstelsel van de betreffende bomen.

Er is geen duidelijkheid of een eventuele droogzuiging tijdens de werken de bomen permanente schade zal toebrengen.

Los van de stedenbouwkundige impact van de aanvraag, wordt opgeworpen dat de aanvrager zijn werken als goede huisvader moet uitvoeren en dat schade die veroorzaakt worden door de manier van uitvoeren van de betreffende werken kunnen leiden tot burgerrechtelijke schadevergoedingen. Deze worden echter niet beoordeeld in deze administratieve beroepsprocedure, aangezien de deputatie hiervoor niet bevoegd is.

Het project veroorzaakt geen onaanvaardbare inkijk.

De aanvraag is gelegen in de verstedelijkte kern van Stabroek. Enige inkijk op percelen is te verwachten in dergelijke dense kern. Het voorliggende project respecteert echter alle afstanden inzake het nemen van lichten en zichten zoals die zijn opgenomen in het Burgerlijk Wetboek (BW).

Er kan dan ook op redelijke wijze worden aangenomen dat eventuele inkijken de normale burenhinder niet zullen overstijgen.

Het project heeft geen negatieve impact op de waterhuishouding, mits het opleggen van voorwaarden.

Zoals eerder in dit verslag reeds opgenomen voorziet de aanvrager niet in voldoende maatregelen om de waterhuishouding te verbeteren, aangezien er onvoldoende infiltratie-, hemelwateropvangen buffervoorzieningen worden gehanteerd.

Om hieraan tegemoet te komen worden volgende voorwaarden opgelegd:

- Het hergebruik van de hemelwaterput dient geoptimaliseerd te worden, alle toiletten op de eerste verdieping dienen eveneens aangesloten te worden op de hemelwaterput.*
- De infiltratieoppervlakte dient minimaal 1 m² per 25 m² afwaterende oppervlakte te bedragen. De infiltratie moet voorzien worden onder de klinkerverharding thv de Dorpsstraat.*
- Er de buffervoorziening dient uitgevoerd conform het hemelwaterformulier.*
- In de Dorpsstraat wordt momenteel een project opgestart. Hierbij wordt een gescheiden stelsel aangelegd. RWA dient aangesloten te worden op het geplande RWA-stelsel. Concrete afspraken dienen gemaakt te worden in kader van het Aquafinproject 23.123 (zie paragraaf 3.3).*
- Gravitaire kelderaansluitingen zijn niet toegelaten. Indien er afvoerpunten van het gebouw (bijv. klokrooster) lager gelegen zijn dan het straatniveau t.h.v. de leiding dient de aansluiting beveiligd te worden tegen terugstroming. Dit kan door aan te sluiten via een terugslagklep of pomp. Een terugslagklep dient te worden geplaatst in de aankomende leidingen en niet in de infrastructuur van de rioolbeheerder. De aansluiting dient te gebeuren op een diepte van 80 cm onder het straatniveau. Afwijkingen hiervan kunnen eventueel toegelaten worden mits een gemotiveerde aanvraag.*
- Voor de effectieve realisatie van de aansluiting op een bestaande leiding dient een aanvraag tot aansluiting te gebeuren bij Aquafin. Het aanvraagformulier is terug te vinden op de website van de gemeente Stabroek onder de rubriek 'aansluiting op riolering'.*

BEOORDELING VOORWAARDEN/LASTEN6 VERBONDEN AAN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Zoals reeds eerder gesteld kunnen de voorwaarden uit het advies van AWV niet worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager, bouwheer, gebruiker of exploitant.

De overige voorwaarden zijn voldoende precies en kunnen worden gerealiseerd door enig toedoen van de aanvrager.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek neemt op 4 mei 2020 akte van de melding van de heer Daniël KONINGS voor een bronbemaling voor het bouwen van een nieuwbouw op het terrein waarop voorliggende aanvraag betrekking heeft. Deze melding kadert in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 9 juni 2020 de vernietiging van deze beslissing (rolnummer 1920-RvVb-0676-A) en vordert eveneens op 17 juli 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging ervan (rolnummer 1920-RvVb-0676-UDN).

3.1.

De nv MEVACOM dient op 12 juli 2019 bij college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de afbraak van de bestaande toestand en het bouwen van 28 appartementen met ondergrondse parking op een terrein gelegen te Stabroek, Meidoornlaan 12. Dit terrein paalt aan het perceel waarop de thans bestreden beslissing betrekking heeft.

De verwerende partij verleent op 19 maart 2020 in graad van administratief beroep een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 mei 2020 de vernietiging van deze beslissing bij de Raad. Dit beroep heeft als rolnummer 1920-RvVb-0590-A.

3.2.

De nv MEVACOM dient op 19 december 2019 bij college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een (gewijzigde) aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor de afbraak van de bestaande toestand en het bouwen van 28 appartementen met ondergrondse parking op het terrein gelegen te Stabroek, Meidoornlaan 12.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek verleent op 6 april 2020 een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De verzoekende partij heeft tegen deze beslissing administratief beroep aangetekend bij de verwerende partij die over het beroep bij het in beraad nemen van de voorliggende zaak nog geen uitspraak heeft gedaan.

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 bij uiterst dringende noodzakelijkheid 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verwerende 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 BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij omschrijft de uiterst dringende noodzakelijkheid als volgt:

“ ...

21. Het is duidelijk dat de begunstigde van de vergunning de uitspraak van Uw Raad in het kader van de door verzoekende partij vernietigingsprocedure niet zal afwachten voor de uitvoering van de bestreden beslissing. De aannemer is op het projectgebied namelijk reeds gestart met de werken door afbraak van het bestaande gebouw.

Volgens rechtspraak van Uw Raad kan van een verzoekende partij als lid van het betrokken publiek niet verwacht worden dat zij in alle omstandigheden kan inschatten of een uitvoerbaar geworden vergunningsbeslissing ook daadwerkelijk uitgevoerd zal worden. Wanneer er voldoende indicaties zijn dat de werken opgestart worden, moet verzoekende partij met de nodige spoed en diligentie optreden en niet wachten tot de werken zich in een eerder vergevorderd stadium bevinden. De onmiddellijke sloop van bestaande gebouwen nadat de vergunning uitvoerbaar wordt, zoals in voorliggend geval kan conform rechtspraak van Uw Raad een aanwijzing zijn dat de overige werken snel zullen aangevat worden.

Door de sloop van bestaande gebouwen kan dus in casu rechtmatig afgeleid worden dat de bouwwerken snel zullen aangevat worden. De ruwbouw van het vergunde gebouw kan zich op korte termijn voltrekken waardoor de visuele hinder zich reeds zal voordoen. De gemiddelde doorlooptijd van een vernietigingsprocedure bedraagt 16 - 17 maanden. Op deze termijn is het met zekerheid mogelijk om de bestreden beslissing zo uit te voeren dat de nadelige effecten beschreven onder onderdeel III.2 van dit verzoekschrift zich reeds manifesteren. De uiterst dringende noodzakelijkheid in casu vloeit daarenboven tevens voort uit de bemaling die de aannemer op zeer korte termijn plant uit te voeren en die ernstige schade dreigt te veroorzaken aan de waardevolle bomen van verzoekende partij.

22. Hoewel van de bemaling tevens afzonderlijk melding is gedaan bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek, maakt deze bemaling tevens onderdeel van voorliggende vergunning. Dit blijkt o.a. uit het feit dat het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek een voorwaarde heeft opgenomen die betrekking heeft op de bemaling in haar vergunningsbeslissing in eerste aanleg dd. 01 juli 2019 [stuk 12] en dat verwerende partij in bestreden beslissing (onterecht) het volgende oordeelt:

(...)

Met het oog op de bemaling werd in opdracht van de bouwheer een studie uitgevoerd van het effect en de mogelijke risico's dat de bemaling zal hebben op de omliggende grote rode beuken, zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Stabroek in de aktenaam dd. 04 mei 2020. Uit dit verslag dd. 01 juli 2020 van

boomadviseur Wouter Van den Eynde opgesteld in opdracht van de bouwheer naar aanleiding van bestreden beslissing blijkt dat de bemaling zal uitgevoerd worden in de periode augustus, september en oktober. Op pagina 10 van het verslag staat namelijk:

(....)

Dat de bouwheer de uitkomst van het ingestelde vernietigingsberoep niet wenst af te wachten, blijkt bovendien uit het feit dat de pomp, waarmee de bemaling naar alle waarschijnlijkheid zal uitgevoerd worden, recentelijk reeds op de werf geplaatst:

(...)

Door de nakende uitvoering kan de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet afgewacht worden. Bovendien kan een reguliere schorsingsprocedure niet doorlopen worden. Luidens de jaarverslagen van Uw Raad moet met een gemiddelde behandelingsduur van zes maanden rekening gehouden worden. Binnen deze behandelingstermijn zou de bemaling reeds uitgevoerd zijn en zal de schade aan de waardevolle inheemse bomen van verzoekende partij onomkeerbaar zijn waardoor een uitspraak inzake de schorsing onherroepelijk te laat komt. Volgens het verslag van de bouwheer zou de activiteit namelijk slechts drie maanden in beslag nemen (cfr. supra).

23. De bemaling zal naar alle waarschijnlijkheid ernstige en onherstelbare schade toebrengen aan de waardevolle bomen van verzoekende partij, meer bepaald de twee rode beuken aan de voorzijde van het perceel van verzoekende partij:

(...)

De boomeffectenanalyse opgesteld in opdracht van de bouwheer dd. 01 juni 2020 stelt namelijk:

(...)

24. De bemaling wordt zelfs uitgevoerd in een periode die vitaal is voor deze bomen. Zoals aangegeven in bovenstaand citaat, dient bemaling uitgevoerd te worden tijdens de wintermaanden wanneer de dagen korter zijn en de nachten langer en kouder, waarin de groei nagenoeg stilstaat. De bemaling in casu wordt niet uitgevoerd in de winterrustperiode maar in het groeiseizoen (van april tot oktober) waardoor de kans op schade exponentieel groter is.

25. Tot slot dient vermeld te worden dat het in de huidige klimatologische omstandigheden, die gekenmerkt wordt door structureel lage tot zeer lage grondwaterstanden, het des te meer kwalijk is om nu de bemaling uit te voeren.

26. Het verslag bepaalt uitdrukkelijk dat deze bemaling invloed zal hebben op de hoogstammige bomen in de omgeving en stelt milderende maatregelen voor waarvan geenszins gegarandeerd is of deze zullen worden toegepast en of deze afdoende zijn om onherroepelijke schade aan de bomen te voorkomen of te compenseren. Omwille van de grote tijdsdruk door de timing van de bouwheer en de dreigende onherroepelijke schade aan de hoogstammige bomen van de verzoekende partij, is de uiterst dringende noodzakelijkheid kennelijk aanwezig.

27. Verzoekende partij heeft met de vereiste spoed en diligentie opgetreden. De eerdere afbraak van het bestaande gebouw op het projectgebied was tekenend voor de intentie van de bouwheer om de vergunning uit te voeren ondanks het ingestelde vernietigingsberoep maar bracht geen concrete nadelige effecten voor verzoekende partij met zich mee waardoor een schorsingsberoep op dat moment niet gegrond zou geweest zijn. De aangevoerde nadelige gevolgen aan de bomen waren op dat moment niet imminent en dus niet aangetoond. Binnen de periode van een week nadat verzoekende partij echter op de hoogte werd gebracht dat de bemaling zou uitgevoerd worden in de maanden augustus,

september en oktober, heeft verzoekende partij voorliggend verzoek tot schorsing ingediend.

...

2.

De tussenkomen partij antwoordt:

“ ...

11.

Uw Raad is van oordeel dat van een verzoekende partij mag worden verwacht dat ze met de gepaste spoed optreedt en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of anderszins zelf nadelig heeft beïnvloed (RvVb nr. UDN/2015/0006, 24 maart 2015, PETERBROECK).

In casu dient Uw Raad vast te stellen dat verzoekster niet met de gepaste diligentie heeft opgetreden. De bestreden beslissing dateert immers reeds vanaf 24 oktober 2019. Het is pas op 19 december 2019, en dus op de valreep voor het verstrijken van de termijn van 45 dagen, dat verzoekster een beroep tot vernietiging heeft ingediend.

Verzoekster heeft ervoor gekozen om een vernietigingsberoep in te stellen zonder een vordering tot schorsing. Nochtans kon de omgevingsvergunning van 24 oktober conform artikel 35 en 49 Omgevingsvergunningsdecreet worden uitgevoerd binnen een termijn van 35 dagen na de aanplakking. Het is de keuze geweest van verzoekster om geen bijhorende vordering tot schorsing in te stellen. De gevolgen van het niet instellen van een vordering tot schorsing kunnen niet dienen ter verantwoording voor het aanwenden van een procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Verzoekster verwijst hiervoor naar volgend zeer relevant arrest van Uw Raad:

(...)

Er is zelfs meer.

Uit het feitenrelaas is gebleken dat verzoekster reeds medio mei is begonnen met de afbraak van de bestaande gebouwen. Het krantenknipsel uit de Gazet van Antwerpen toont dit genoegzaam aan.

Dit startschot van de werken kon perfect de aanleiding zijn om een normale vordering tot schorsing in te dienen dan wel een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

Ook hierna heeft verzoekster geen enkele stap in die richting genomen. Men wacht dan nog eens twee maanden om pas op 17 juli 2020 onderhavige procedure in te leiden. Eén en ander heeft duidelijk te maken met het overmaken van de boomeffectenanalyse door de raadvrouw van verzoeker tot tussenkomst aan de raadsman van verzoekster.

Deze effectenanalyse heeft enkel betrekking op de melding aangaande de bronbemaling en heeft met de bestreden beslissing niets te zien (waarover later meer).

Het gaat dan ook niet op om nu te poneren dat de behandeling van een gewone schorsingsprocedure bij Uw Raad ca. zes maanden bedraagt. Indien verzoekende partijen een schorsingsverzoek hadden ingesteld, hadden zie hierover al langs een uitspraak kunnen bekomen van Uw Raad.

Verzoekende partijen hebben zelf de beweerde uiterst dringende noodzakelijkheid gecreëerd. Uw Raad heeft hierover reeds duidelijk het volgende geoordeeld:

(...)

Uw Raad dient vast te stellen dat verzoekster in casu evenmin diligent heeft gehandeld en haar eigen hoogdringendheid heeft

14.

Vervolgens moet een verzoekende partij ook een oorzakelijk verband aantonen tussen die nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat die kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (vaste rechtspraak: zie recent nog RvVb 18 februari 2020, nr. RvVb-UDN-1920-0588; RvVb 17 februari 2020, nr. RvVb-UDN-1920-0554; RvVb 14 februari 2020, nr. RvVb-UDN-1920-0553; RvVb 3 februari 2020 met nummer RvVb-UDN-1920-0500).

Uit de omschrijving van de uiterst dringende noodzakelijkheid blijkt overduidelijk dat verzoekster nadelen -quod non- inroept die betrekking hebben op de bronbemaling en die geen enkele uitstaans hebben met de bestreden beslissing.

Verzoekster tracht hier op pagina 12 een totaal onaanvaardbare wending aan te geven dat de bemaling onderdeel is van de omgevingsvergunning zoals afgeleverd door de deputatie. Dit is absoluut onjuist.

De bronbemaling maakt geen deel uit van de vergunningsaanvraag, laat staan dat er een specifieke voorwaarde m.b.t. de bronbemaling is opgenomen in de bestreden vergunning.

De voorwaarden luiden namelijk als volgt:

(...)

Er is dus geen enkel oorzakelijk verband tussen de beweerde nadelige gevolgen en de bestreden omgevingsvergunning.

15.

Wat de beweerde ernstige nadelen en gevolgen zelf betreft, stelt verzoeker tot tussenkomst vast dat verzoekster simpelweg poneert dat de bemaling onherstelbare schade zal toebrengen aan de waardevolle bomen op het perceel van verzoekster.

Het is frappant te moeten lezen dat verzoekster zelf aangeeft op pagina 13 van het verzoekschrift dat deze schade "naar alle waarschijnlijkheid" zal optreden. Verzoekster geeft hiermee zal aan dat dit absoluut geen vaststaand feit is, hetwelk een vordering tot schorsing bij UDN kan verantwoorden.

Het is duidelijk dat verzoekster maar wat poneert.

Op verzoek van verzoeker tot tussenkomst werd een boomeffectenanalyse uitgevoerd waaruit duidelijk blijkt dat de bronbemaling en het bouwproject zelf geen nefaste invloed heeft op de waardevolle bomen op het perceel van verzoekster.

Het is voldoende om het besluit van deze studie te citeren teneinde de totaal onderbouwde stellingen van verzoekster te ontkrachten:

(...)

De vordering tot schorsing bij UDN is ongegrond.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet.

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 gewone schorsingsprocedure 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.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

Om de uiterst dringende noodzakelijkheid van haar vordering te staven, betoogt de verzoekende partij in essentie dat met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing eerstdaags een aanvang zal worden genomen. De verzoekende partij voert aan dat de afbraak van de bestaande bebouwing (die haar naar eigen zeggen op zich niet benadeelt) reeds werd gerealiseerd en dat momenteel alles in gereedheid wordt gebracht om de eigenlijke uitvoering van de bestreden beslissing aan te vatten.

Aangezien de ruwbouwwerken zich op korte termijn zullen voltrekken, zal de door de verzoekende partij gevreesde visuele hinder derhalve weldra een feit zijn. De gemiddelde doorlooptijd van de behandeling van een vordering tot vernietiging spoort, nog volgens de verzoekende partij, niet met de snelheid waarmee de werken kunnen worden uitgevoerd zodat de nadelige gevolgen waarop zij het belang bij haar beroep steunt zich evenzeer zullen hebben gemanifesteerd.

De verzoekende partij wijst in dit verband tevens op de negatieve effecten van de met de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing gepaard gaande bronbemaling op de waterhuishouding in het algemeen en in het bijzonder op de waardevolle bomen die zich op het onroerend goed bevinden waarvan zij eigenaar is.

3.1.

Nog los van de vraag of de verzoekende partij met de nodige diligentie is opgetreden, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partij niet overtuigt van het feit dat de voorliggende vordering uiterst dringend noodzakelijk is.

Zo moet vooreerst opgemerkt worden dat de voorgehouden visuele hinder bezwaarlijk, en zeker niet zonder meer, te verzoenen valt met de hoedanigheid van de verzoekende partij, namelijk een rechtspersoon. De Raad ziet immers niet in of en desgevallend in welke mate een rechtspersoon zintuiglijke hinder kan ervaren. Uit het betoog van de verzoekende partij kan de Raad alvast geen

elementen afleiden die het tegendeel doen aannemen. De verwijzing naar de negatieve effecten van de bronbemaling is evenzeer ontgaan van elk nut aangezien de gewraakte bronbemaling het voorwerp uitmaakt van een andere beslissing. De omstandigheid dat de verzoekende partij ook deze beslissing aanvecht (zaak met rolnummer 1920-rvvb-0676-udn) en dat de bronbemaling niet los kan worden gezien van de tenuitvoerlegging van de thans bestreden beslissing, hiertoe zelfs essentieel lijkt, doet geen afbreuk aan voorgaande overweging.

3.2.

In zoverre de verzoekende partij nog aanvoert dat de nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, die zij ter adstructie van haar belang aanwendt, zich evenzeer op korte termijn zullen manifesteren zodat de behandeling van de vordering tot vernietiging haar belangen niet zal kunnen waarborgen, kan hieruit evenmin, minstens niet zonder meer, afgeleid worden dat de voorliggende vordering uiterst dringend noodzakelijk is.

De Raad merkt op dat een verzoekende partij zich in beginsel op dezelfde hinderlijke en nadelige gevolgen kan baseren om zowel haar belang als de hoogdringendheid van haar vordering aan te tonen. De beoordeling van deze of gene hinder om vast te stellen of een verzoekende partij belang heeft bij haar vordering heeft evenwel een andere finaliteit dan het antwoord op de vraag of diezelfde hinderlijke en nadelige gevolgen ook tot de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering kunnen doen besluiten.

Daar waar de voldoende aannemelijk gemaakte vrees voor welbepaalde nadelige gevolgen in beginsel kan volstaan om een verzoekende partij het vereiste belang bij haar vordering te verschaffen, veronderstelt de uiterst dringende noodzakelijkheid als schorsingsvoorwaarde een grotere nauwkeurigheid en zorgvuldigheid in de bewijsvoering. De toelichting van de verzoekende partij omtrent haar belang, in zoverre uitgebreider dan haar betoog over de uiterst dringende noodzakelijkheid, ontbeert op dit punt de vereiste nauwkeurigheid en zorgvuldigheid.

De verandering van het uitzicht van de omgeving, inijk en privacy vallen bovendien evenzeer als zintuiglijke hinder te catalogeren. De omstandigheid dat de zaakvoerder van de verzoekende partij, die evenwel geen partij is in het geding, het onroerend goed van de verzoekende partij bewoont, doet aan voorgaande overwegingen geen afbreuk.

Ook de mobiliteitsimpact van het project als gevolg van een schending van de gemeentelijke parkeernorm, kan niet zonder meer nuttig aangewend worden om tot de uiterst dringende noodzakelijkheid van de voorliggende vordering te besluiten. De verzoekende partij nodigt de Raad aldus immers uit tot een oordeel over de grond van de zaak. De gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing staat op zich evenwel los van de vraag of de vordering ook uiterst dringend noodzakelijk is.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid 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 uiterst dringende noodzakelijkheid niet aantoont, 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 bij uiterst dringende noodzakelijkheid.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 24 juli 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Filip VAN ACKER