

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0082 van 6 oktober 2015
in de zaak 1011/0684/SA/3/0603

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jo GOETHALS
kantoor houdende te 8850 Ardooie, Brugstraat 39
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomende
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Sven BOULLART
kantoor houdende te 9000 Gent, Voskenslaan 419
waar woonplaats wordt gekozen

3. het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Antoon LUST
kantoor houdende te 8310 Assebroek-Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 11 maart 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de stilzwijgende weigeringsbeslissing van de deputatie van de provincieraad van [REDACTED]

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de [REDACTED] van 3 september 2010 waarbij aan de

eerste en tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw en drie woongelegenheden, stilzwijgend afgewezen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend maar wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 1 juni 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Nathalie DE CLERCQ die loco advocaat Jo GOETHALS verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Sven BOULLART die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij en advocaat Antoon LUST die verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Na de hoorzitting van 1 juni 2011, met andere woorden na het sluiten van de debatten, dienen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 15 juli 2011 een verzoek tot heropening van debatten in. Ter verantwoording verwijzen ze naar de omstandigheid dat het pand gelegen te [REDACTED] op de inventaris van het bouwkundig erfgoed werd opgenomen.

De Raad is evenwel van oordeel dat dit nieuwe element niet van die aard is dat het de heropening van de debatten zou kunnen verantwoorden aangezien zowel de stilzwijgende beslissing van de verwerende partij als de beslissing van de derde tussenkomende partij dateert van voor vermelde opname zodat dit gegeven niet kan worden betrokken bij de beoordeling van de vraag of in deze de schorsingsvoorwaarden zijn vervuld.

Het verzoek tot heropening van de debatten wordt verworpen.

IV. TUSSENKOMST

1.

De heer en mevrouw █████ verzoeken met een aangetekende brief van 2 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om de eerste en de tweede tussenkomende partij toe te laten tot de debatten met betrekking tot de vordering tot schorsing aangezien zij beschouwd kunnen worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Een definitieve uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van █████ verzoekt eveneens met een aangetekende brief van 2 mei 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 18 mei 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om de derde tussenkomende partij toe te laten tot de debatten met betrekking tot de vordering tot schorsing als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. FEITEN

1.

Op 15 maart 2002 en 21 maart 2003 verleent de derde tussenkomende partij een vergunning voor de sloop van de bestaande bebouwing en een nieuwbouw. Deze vergunningen werden respectievelijk op 12 augustus 2002 (nr. 109.730) en op 17 april 2003 (nr. 118.449) bij uiterst dringende noodzakelijkheid geschorst door de Raad van State. Op 28 oktober 2008 vragen de eerste en de tweede tussenkomende partij een nieuwe stedenbouwkundige vergunning aan die op 7 januari 2010 in graad van administratief beroep wordt geweigerd door de verwerende partij.

2.

Op 26 april 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en tweede tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de █████ een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“oprichten van een appartementsgebouw met 3 wooneenheden”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘█████’ gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het perceel is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Het perceel is gelegen in het gezichtsveld en de onmiddellijke omgeving van, alsook palend aan het bij koninklijk besluit van 9 juli 1974 goedgekeurd beschermd monument █████

De [REDACTED] is opgenomen in de [REDACTED]

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 mei 2010 tot en met 5 juni 2010, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

[REDACTED] brengt op 6 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

[REDACTED] brengt op 11 mei 2010 een gunstig advies uit.

[REDACTED] brengt op 17 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Raakvlak, de intergemeentelijke dienst voor archeologie, brengt op 21 mei 2010 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 29 juni 2010 een gunstig advies uit.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 12 juli 2010 een gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 augustus 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

“ ...

Gelet op de vervallen toestand en de gering erfgoedwaarde van het bestaande gebouw en gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed (Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen) is er geen bezwaar tegen de sloop van de bestaande bebouwing.

Gelet op het feit dat de nieuwbouw aansluit op de linkerbuur, zich integreert in het straatbeeld en gekenmerkt wordt door een sobere vormgeving gelet op de aanpassing van de plannen waarbij er geen terras meer voorzien wordt ter hoogte van de 2^{de} verdieping, gelet op het voorzien van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein, gelet op het gunstige advies van Onroerend erfgoed en het Agentschap Wegen en Verkeer, gelet op het de weerlegging en de ongegrond verklaring van de geuite bezwaren, is de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Ik sluit mij volledig aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

...”

De derde tussenkomende partij verleent op 3 september 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en tweede tussenkomende partij. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Op vraag van de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing werden de plannen 3/3 aangepast op 26 mei 2010: i.p.v. een zinken kroonlijst werd een beperktere houten kroonlijst voorzien in de voorgevel.

De aanvraag werd met gunstig advies doorgestuurd naar het agentschap Ruimte en Erfgoed om advies, mits volgende voorwaarden nageleefd worden en onder voorbehoud van een gunstig advies van het Agentschap Wegen en Verkeer:

- * Slaapkamer 2 op de tweede verdieping voldoet aan artikel 28 van de gemeentelijke bouwverordening, nl. glasoppervlakte minstens 1m²;*
- * De poort wordt 's avonds steeds gesloten;*
- * Een signalisatiesysteem wordt aangebracht in de doorrit om een vlotte circulatie van auto's te verzekeren;*
- * De nieuwe wachtgevel wordt uitgevoerd in parementmetselwerk, in een met de rechter buur overeengekomen kleur, conform artikels 30 t.e.m. 32 van de gemeentelijke bouwverordening;*
- * De te verhogen schouw van de rechterbuur wordt opgetrokken in volsteens baksteenmetselwerk, conform artikel 33 van de gemeentelijke bouwverordening;*
- * Strikte navolging van de gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de afkoppeling van hemelwater afkomstig van gebouwen en verharding en de aansluiting op de openbare riolering;*
- * Strikte navolging van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;*
- * De tuinkamer wordt niet ingericht noch verhuurd als een afzonderlijke woonentiteit;*
- * Uitvoering van het schrijnwerk in gemoffeld aluminium, in een grijstint die nog te bepalen is in samenspraak met de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing, voor aanvang van de werken;*
- * De borstwering dient aan de straatzijde uitgevoerd in glas en aan de achtergevel in ondoorzichtig materiaal.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de tweede en de eerste verzoekende partij elk afzonderlijk op respectievelijk 27 en 29 oktober 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 december 2010 om deze beroepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

*CONCLUSIE EN VOORSTEL De aanvraag is gesitueerd in de [REDACTED]
Op het perceel komt momenteel een verwaarloosde en leegstaande, voormalige café [REDACTED] voor. Het af te breken pand zelf is niet opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed in de [REDACTED]*

.

*Het ontwerp voorziet in het afbreken van de voormalige [REDACTED]
en het bouwen van een meergezinswoning met drie appartementen, vier parkeerplaatsen in de tuinzone bereikbaar via een doorrit.*

De gewestelijke cel onroerend erfgoed besloot dat er geen bezwaren zijn tegen afbraak. De raadgevende commissie voor stedenschoon bekeek de verschillende ontwerpen en koos reeds lang en unaniem voor behoud van de gevel, wegens A-locatie.

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening dd 25.04.06 voor wat betreft het plaatsen van een garagepoort, de dakvorm met terrassen, te ruime dakdoorbrekingen en betreffende het materiaal van het schrijnwerk. Vooral de afwijking van de dakdoorbrekingen is aanzienlijk, het aanvaarden van metalen schrijnwerk en idem

poort merkwaardig. Het lijkt niet aangewezen op deze twee laatste punten dermate belangrijk af te wijken, anderzijds betreft het een gemeentelijke verordening en achten zowel het schepencollege als de gewestelijke ambtenaar de afwijking aanvaardbaar.

De aanvraag is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, de wijziging van de bestaande toestand is onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op wenselijkheid van behoud.

Naar vormgeving en materiaal van de gevel toe kan gesteld worden dat het nieuwe ontwerp beter is dan het vorige. Het is delicaat uitspraken te doen over de kwaliteiten van de gevel, het is aangewezen de bestaande gevel te vergelijken met de nu voorgestelde, met aandacht voor de materialen en het ritme.

Het nieuwe voorstel is beter dan het vorige, maar het materiaal en de vormgeving van het schrijnwerk vreemd. Ook het voorzien van een poort is merkwaardig. Waarom geen behoud van de bestaande baksteengevel zonder poort?

Er wordt niet aangesloten op de rechterbuur, zoals te zien op de doorsnede buur rechts, zie plan 3/3, een belangrijke wachtgevel zal ontstaan, en dit zuidelijk tov de rechtse buurwoning. Dankzij het aangepaste volume van de achterbouw zal de schaduwwerking echter beperkt blijven.

In principe kan een beperkte meergezinswoning niet uitgesloten worden, het is echter de vraag op welke manier deze woontypologie verenigbaar is met deze specifieke onmiddellijke omgeving. Een compromis met twee woongelegenheden lijkt aangewezen.

Plaatsbezoek leert dat het een gevaarlijke bocht betreft. Het schepencollege zou een systeem opleggen als voorwaarde om het inrijden te vergemakkelijken. Waarom geen twee woongelegenheden zonder parkeerplaats?

In zitting van 07.01.10 werd door de Deputatie een vergunning geweigerd voor hetzelfde perceel. Het nieuwe ontwerp komt tegemoet aan een aantal voorheen door de Deputatie geformuleerde bezorgdheden, door het verkleinen van de achterbouw, het ritmeren van de gevel en het terras op de tweede verdieping te supprimeren.

Anderzijds blijven de nadelige dynamiek in de tuinzoen, de inrit aan de straat, een grote bouwdiepte op de verdiepingen, vooral rechts.

Het ontwerp voorziet afbraak van de bestaande baksteengevel, metalen schrijnwerk, een belangrijke afwijking inzake dakdoorbrekingen, drie woongelegenheden, een sectionale poort in een bocht en parkeren in de tuin.

*Om die redenen wordt voorgesteld de vergunning te weigeren.
..."*

Na de hoorzitting van 21 december 2010 laat de verwerende partij na een beslissing te nemen binnen de decretaal bepaalde vervalttermijn van 105 dagen zodat het administratief beroep van de verzoekende partijen wordt geacht stilzwijgend te zijn afgewezen.

Dit is de bestreden beslissing.

Naar aanleiding van deze beslissing stellen de verzoekende partijen op 4 maart 2011 op eenzijdig verzoekschrift een vordering bij uiterste hoogdringendheid in bij de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED] Op dezelfde dag legt de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED]

aan de eerste en tweede tussenkomende partij het verbod op tot het uitvoeren of laten uitvoeren van de vergunning van 3 september 2010 verleend door de derde tussenkomende partij en stilzwijgend bevestigd door de verwerende partij en dit op straffe van een dwangsom van 200 000 euro. Tegen de beschikking van 4 maart 2011 van de voorzitter van de rechtbank van eerste aanleg te [REDACTED] wordt door de eerste en tweede tussenkomende partij derdenverzet ingesteld.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten het belang van de verzoekende partijen bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan. De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer vastgesteld moet worden dat 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.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

2. (...)

Wanneer de vergunning ten uitvoer wordt gebracht, verandert de omgeving van mijn verzoekers essentieel. Waar zij nu geconfronteerd worden met een eengezinswoning met al bij al beperkte afmetingen, harmonisch met de buurt, zal dit vervangen worden door een meergezinswoning met vier parkeergelegenheden in de tuin en bovendien een aan- en afgerij van wagens in een gevaarlijke “bolle bocht” van de drukke toegangsweg tot de stadskern die de Langerei is.

(...)

4. Zoals reeds hoger uiteengezet hebben beide verzoekers reeds met succes een beroepsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid bij de Raad van State gevoerd.

Voor de eerste verzoeker betreft aanvaardde de Raad van State het moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Het is dan ook evident dat het nadeel dat de hier bestreden vergunning met zich mee zou brengen evenzeer moeilijk te herstellen is.

In het arrest nr. 109.730 van 12 augustus 2002 wordt dienaangaande terecht gesteld:

(...)

De vergunning die op 3/9/2010 is verleend door het college van burgemeester en schepenen en stilzwijgend is bevestigd door de Deputatie voorziet opnieuw in een appartementsnieuwbouw. Opnieuw met terrassen aan de achterzijde. Opnieuw met garages in de tuinzone. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat eerste verzoeker anno 2002 liet gelden voor de Raad van State is nog steeds actueel en toepasbaar op de nu verleende vergunning. Het nadeel voor eerste verzoeker is zelfs nog ernstiger geworden door het feit dat in de actuele vergunning wordt voorzien in een autolift in de tuinzone, die nog zal zorgen voor extra lawaaihinder, wachtende auto's in de tuinzone met draaiende motor, ...

(...)

De vergunning die op 3 september 2010 is verleend door het college van burgemeester en schepenen en stilzwijgend is bevestigd door de Deputatie, voorziet nu maar liefst in een bouwdiepte van meer dan 21m³⁰. Tot een bouwdiepte van 16m⁵⁵ wordt gebouwd op een hoogte van minimum 6m⁴¹.

(...)

Een pand dat gelegen in werelderfgoedlandschap, in een straat met erfgoedwaarde volgens de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, niet op zijn erfgoedwaarde onderzoeken is meer dan jammerlijk te noemen. Het is niets minder dan onzorgvuldig bestuur. En dat het pand wel degelijk een belangrijke erfgoedwaarde heeft, bewijst het deskundig onderzoek. Ook de provinciale ambtenaar beseft maar al te goed – na het inzien van het onderzoek dat verzoekers zelf hebben uitgevoerd naar erfgoedwaarde – dat het pand een niet geringe erfgoedwaarde heeft. Maar nu is er dus een deskundig onderzoek, die dat bevestigt.

Verzoekers hebben er natuurlijk alle belang bij dat het (Wereld)erfgoedlandschap in hun eigen onmiddellijke woonomgeving wordt behouden. Hun woon- en leefomgeving en het straatbeeld zal drastisch worden gewijzigd door het slopen van het erfgoedpand en vervanging door een nieuwbouw appartement. Een mooie gevel die past in het erfgoedlandschap zal vervangen worden door een nieuwbouwgevel met groter gabariet, met een grote auto-doorgangspoort, met schrijnwerk in grijs aluminium. De mooie verdeling in de bestaande gevel van deur en ramen (op grondniveau) en kleinere ramen op hoger niveau, wordt vervangen door een banaliteit van een grote autopoot en het maximaliseren van de ramen in gevel en dak om er drie appartementen in te krijgen.

Het is duidelijk dat verzoekers als aanpalende eigenaars ernstig worden benadeeld door de sloop van het bestaande pand.

...”

2.

De verwerende partij heeft geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen dan ook niet te betwisten.

3.

De eerste en tweede tussenkomende partij repliceren als volgt:

“..."

1. De beschikking van de Voorzitter van de Rechtbank van Eerste Aanleg die thans de discussie vormt van de kort gedingprocedure, heeft tussenkomende partijen verbod opgelegd om gebruik te maken van de stedenbouwkundige vergunning tot de uitspraak van uw Raad over de vordering tot schorsing én vernietiging.

M.a.w. staat er geen tijdsduur op dit verbod.

Mocht na de uitspraak van de █████ (de zaak wordt gepleit op 25 mei e.k.) blijken dat die beschikking wordt bevestigd of in stand gehouden, dan beschikken verzoekende partijen uiteraard niet meer over een MTHEN.

2. Verzoekers voeren aan een aantal nadelen aan n.a.v. de uitvoering van de kwestieuze stedenbouwkundige vergunning (die dus zoals gezegd niet het voorwerp uitmaakt van hun beroep!).

In de eerste plaats zou het gaan om nadelen door de nieuwbouw.

Voor wat eerste verzoeker betreft, meent hij te kunnen verwijzen naar wat de Raad van State daarover heeft gesteld in het arrest nr. 109.730 van 12 augustus 2002:

(...)

*Verzoekers verliezen evenwel gemakshalve uit het oog dat het huidige project aan de achtergevel van de eerste en de tweede verdieping **geen terras over bijna de ganse breedte van het gebouw** voorziet. Nochtans stellen zij heel misleidend dat er opnieuw "terrassen" worden voorzien aan de achterkant van het gebouw.*

Zoals uit de als stuk bijgevoegde plannen en simulaties blijkt, wordt slechts één enkel eenvoudig terras voorzien binnenin een haaks op het hoofdgebouw staande aanbouw; aanbouw die bovendien niet zo diep staat ingeplant als de huidige actuele aanbouw. Er valt dus niet in te zien hoe nog kan aangevoerd worden dat er inkijk zal zijn vanaf terrassen op de tuin van eerste verzoeker, laat staan vanuit de voorziene appartementen gelet op de reeds talrijk bestaande vensters van het huidige hoofdgebouw.

Verzoeker is trouwens ook heel slecht geplaatst om te stellen dat er inkijk zou zijn naar zijn tuin toe. Zijn woning Langerei 18 beschikt overigens over een raam met schrijnwerk in kruisverband aan de zijkant van zijn woning en uitkijkend op de eigendom van tussenkomende partijen. Nochtans voorziet hun project helemaal niet in ramen aan de zijkanten met zicht op de tuin van eerste verzoeker

Het project voorziet evenmin in dubbele garages zoals het vorige project van de n.v. █████, maar wel in een autolift die in hedendaagse uitvoering geruisloos en snel werkt, zodat niet valt in te zien hoe het gebruik ervan aanleiding zou geven tot extra lawaaihinder.

Wat verzoekers aanvoeren, laat vermoeden dat zij wellicht de terugkeer naar de vroegere situatie wensen waarbij de feestzaal in de tuinzone intensief wordt gebruikt voor allerlei (dans)gelegenheden met enorme lawaai bij nacht en ontij tot gevolg

Voor wat tweede verzoeker betreft, meent zij te kunnen verwijzen naar wat de Raad van State daarover heeft gesteld in het arrest nr. 118.449 van 17 april 2003:

(...)

Verweerders merken op dat de Raad van State dit nadeel heeft aanvaard in hoofde van de toenmalige eigenares én bewoonster van Langerei' nr. 21.

Het is inderdaad vaste rechtspraak van de Raad van State dat het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zou voortvloeien uit de onmiddellijke tenuitvoerlegging van een vergunningsbesluit in verband met de uitbreiding of de bouw van een inrichting, vaststaat, indien het betwiste bouwwerk van aard is de kwaliteit van het leven van de

verzoekende partij en diens naaste buren ernstig te verstoren (bvb.: RvS Defays e.a., nr. 45.338, 17 december 1993).

Dat nadeel moet dan wel persoonlijk zijn. De ernst van dat nadeel kan niet automatisch worden afgeleid uit het nadeel dat derden, zoals huurders, kunnen ondergaan. Een verzoekende partij bij de Raad van State kan dus geen nadeel aanvoeren dat derden zouden kunnen ondervinden (zie over de voorwaarde van het persoonlijk nadeel en de aldaar aangehaalde rechtspraak van de Raad van State: W. WEYMEERSCH, "Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel", in G. DEBERSAQUES, M. VAN DAMME, S. DE CLERCQ en G. LAENEN (eds.), *Rechtsbescherming door de Raad van State. 15 jaar procedurele vernieuwing*, Brugge, die Keure, 2004, 173-174).

In casu dient vastgesteld te worden dat het nadeel waarop tweede verzoeker zich beroept, niet persoonlijk is. Immers, tweede verzoeker bewoont [REDACTED] zelf niet (hij woont in [REDACTED]) en de huidige bewoonster is niet eens in de zaak aanwezig.

Tweede verzoeker kan zich dan ook bezwaarlijk beroepen op het destijds door de Raad van State aanvaarde moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

Tweede verzoeker verliest eveneens gemakshalve uit het oog dat het huidige project aan de achtergevel van de eerste en de tweede verdieping **geen terras over bijna de ganse breedte van het gebouw** voorziet. Nochtans stelt hij heel misleidend dat er opnieuw "terrassen" worden voorzien aan de achterkant van het gebouw.

Zoals uit de als stuk bijgevoegde plannen en simulaties blijkt, wordt slechts één enkel eenvoudig terras voorzien binnenin een haaks op het hoofdgebouw staande aanbouw; aanbouw die bovendien niet zo diep staat ingeplant als de huidige actuele aanbouw. Er valt dus niet in te zien hoe nog kan aangevoerd worden dat er zich een aanzienlijke afname aan zon op de tuin van eerste eiser zou kunnen voordoen.

De door verzoekers opgegeven afmetingen kloppen immers niet.

Zij stellen dat het bestaande hoofdgebouw (zij vergeten gemakshalve het bestaan van de actuele diepe aanbouw) nu nauwelijks 7 meter telt. Volgens de als stuk gevoegde plannen zal die afstand ook in het nieuwbouwproject nauwelijks 7 meter diep zijn, met name 6,96 meter.

Voorts stellen verzoekers dat een bouwdiepte van meer dan 21 meter 30 centimeter wordt voorzien en dat tot een bouwdiepte van 16 meter 55 centimeter op een hoogte van minimum 6 meter 41 centimeter wordt gebouwd.

Dit moet sterk gerelativeerd worden:

(...)

Integendeel zal tweede verzoeker door het nieuwe project meer bezonning op zijn eigendom verkrijgen in vergelijking met de actuele toestand.

Er kan dan ook niet ernstig aangevoerd worden, zoals verzoekers doen, dat het nieuwe project 75 % bezonning zou verliezen. Bovendien moet daaraan toegevoegd worden, zoals het College van burgemeester en schepenen heeft verwoord in de vergunningsbeslissing bij de weerlegging van het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaar van tweede verzoeker, dat het pand van de tweede verzoeker op de eerste verdieping aan de achterkant enkel sanitaire ruimtes kent met kleine

raamopeningen, alsook dat in zijn tuin het zonlicht zelfs zal toenemen gezien het hoge volume van de feestzaal in de tuinzone wordt afgebroken.

Het project voorziet, het zij herhaald, evenmin in dubbele garages zoals het vorige project van de n.v. [REDACTED], maar wel in een autolift die in hedendaagse uitvoering geruisloos en snel werkt, zodat niet valt in te zien hoe het gebruik ervan aanleiding zou geven tot extra lawaaihinder.

In de tweede plaats zou het gaan om nadelen door de nieuwbouw.

Zij construeren dit nadeel rond de premisse dat de ganse [REDACTED] zou opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Daartoe leggen zij als stuk 7 een zogenaamd uittreksel uit die inventaris voor.

Dit uittreksel betreft in wezen een afdruk van de elektronische databank op internet van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

Niettemin dienen tussenkomende partijen op te werpen dat de Langerei op zich **niet is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed!**

(...)

Tussenkomende partijen voegen als stuk het in het Belgisch Staatsblad van 5 oktober 2010 gepubliceerde besluit van 20 september 2010 van de administrateurgeneraal van het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed houdende vaststelling van de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Noch het pand van tussenkomende partij gelegen te [REDACTED], noch de [REDACTED] zelf als gezicht, zijn in deze Inventaris opgenomen.

De verklaring van de afdruk die verzoekers zeer misleidend voorleggen, is nochtans eenvoudig: in de elektronische databank op internet van de Inventaris kan men per opgenomen constructie klikken op de desbetreffende straatnaam waar die constructie is gelegen en zo ziet men meteen welke andere constructies in diezelfde straat eveneens in de Inventaris zijn opgenomen. Dit betekent evenwel niet dat wanneer gegevens over of nog een beschrijving van die straat beschikbaar zijn in de elektronische databank op internet, dat die straat meteen ook opgenomen is in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed, vermits enkel de papieren versie wettelijk is.

Verzoekers verwijzen bovendien ook naar het zogenaamde "deskundigenonderzoek", dat zij als stuk voegen. Zij verzwijgen daarbij opnieuw zeer handig dat dit zeer eenzijdig is opgesteld (met name door eerste verzoeker zelf) en niet zozeer focust op de mogelijke erfgoedwaarde van het pand [REDACTED], maar eerder een argumentatie vormt tegen de verleende stedenbouwkundige vergunning.

Gelet op het voorgaande kunnen verzoekende partijen dan ook niet ernstig voorhouden dat de sloop van het pand de erfgoedwaarde van de omgeving zou schenden, zodat zij niet geacht kunnen worden ernstig benadeeld te zullen worden door de sloop van het bestaande pand.

...

4.

De derde tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

1. Beide verzoekers verwijzen allereerst naar de arresten van de Raad van State nr. 109.730 (...) en 148.449 (...) Zij lijken daarmee te willen suggereren alsof er sprake zou zijn van enig gezag van gewijsde, hetgeen uiteraard niet het geval is, vermits die arresten werden gewezen tussen andere partijen. Maar zoals ook nog elders zal worden aangetoond, zijn de verzoekende partijen niet te beroerd om, volledig in strijd met de waarheid en de werkelijkheid, Uw Raad te trachten te doen geloven dat het gans beetwiste project omzeggens hetzelfde is als de projecten die het voorwerp hebben uitgemaakt van de beide aangehaalde arresten en dat ook om die reden er dus eigenlijk geen discussie kan bestaan over hun MTHEN.

Niets is echter minder waar en het is totaal misleidend, tot op het randje van het fatsoenlijke toe, te beweren dat het niet alleen opnieuw gaat over een appartementsgebouw, maar ook: “opnieuw met terrassen aan de achterzijde. Opnieuw met garages in de tuinzone”, zodat het destijds door de Raad van State aangenomen MTHEN “nog steeds toepasbaar is op de nu verleende vergunning”. Meer zelfs: de situatie zou thans nog erger zijn omdat de vroegere garages thans vervangen zijn door een garagelift.

Dit betoog van de verzoekende partijen strookt helemaal niet met de waarheid en de werkelijkheid.

(...)

In essentie werd toen in beide arresten het MTHEN afgeleid uit de aanwezigheid van brede terrassen op de tweede en de derde verdieping, wat inderdaad inkijk mogelijk maakte.

Het huidig project wijkt daar geheel van af. (...)

Zoals blijkt uit de plans (zie administratief dossier van de deputatie) en het fotomateriaal (stukken 3/1 en 3/2) is het thans vergunde project substantieel verschillend. Het blijft weliswaar een meergezinswoning met drie appartementen (waarvan het bovenste een duplexappartement is), maar enkel op het eerste verdiep is er nog een terras, dat echter aan weerszijden voorzien is van een opgaande muur van 1,72 m (plan 3/3 en simulatiefoto, stuk 3/2) en aan de voorzijde van een balustrade, zodat elke inkijk vanop het terras gewoon onmogelijk gemaakt is. Integendeel, zoals blijkt uit de voorgelegde foto's (stukken 18/1 en 18/2) bevindt er zich op de verdieping van de woning van de eerste verzoeker een zijvenster dat rechtstreeks uitzicht geeft op de tuin van de bouwheer! En daar blijft het niet bij: achteraan zijn tuin heeft hij zijn architectenbureau met grote ramen op de eerste verdieping die ook volledig zicht in de tuin van de tussenkomende partij mogelijk maken!

Maar al voorziet het project een hoofdvolume van 10,3 m diep en sluit het aan op het gabariet van het pand nr. 19 (nl. een kroonlijsthoogte van 9,60 m; zie stuk 3/3) – eigendom van de eerste verzoekende partij –, waardoor het een goede drie meter dieper komt dan het hoofdvolume van het pand nr. 21 dat slechts 7 m diepte heeft, bekomt daardoor de buur niet het recht van zijn nabuur te eisen dat hij ook slechts bouwt tot op 7 m diepte en deze aldus de facto een erfdiensbaarheid non aedificandi op te leggen.

(...)

2. De verzoekende partijen liegen gewoon wanneer zij beweren dat de vergunning “nu maar liefst in een bouwdiepte van 21 m 30 voorziet”.

Tussen de woning en het vrijstaande tuincomplex (een fietsenberging, autolift en tuinkamer) is er een vrije ruimte van 4 m, zodat er geen sprake is van een gebouw met een diepte van 21 m 30 (stuk 3/2)! (...)

Dat het hoofdvolume op een diepte komt van 10,30m is juist en dat de aanbouw een hoogte heeft van iets meer dan 6,50m is ook juist, maar daarentegenover staat dat de ganse feestzaal met een nok van bijna 9 meter verdwijnt, alsook de hoge oude keukenaanbouw van 9,40m hoog, zodat de situatie voor het pand 21 er aanzienlijk op verbetert. (...)

Bovendien valt werkelijk niet in te zien hoe een woning met drie woonentiteiten i.p.v. voorheen één (maar dan wel nog met een café op het gelijkvloers en een feestzaal in de tuinzone) de “omgeving van (de verzoekers) essentieel” zou kunnen wijzigen en wel in nadelige zin, dermate dat er sprake zou zijn van een nadeel dat bovendien ernstig is, als vereist om voor schorsing in aanmerking te komen.

(...)

Wat nog het verkeer betreft, kan enkel rekening worden gehouden met de toename ervan en niet met wat er reeds is en/of met de beweerd reeds bestaande gevaarstoestand. Dit houdt in dat de toekomstige toestand moet worden vergeleken met de bestaande toestand (R.v.St., nr. 117.913; R.v.St., nr. 135.864, Van Melle, dd. 11 oktober 2004). Het valt niet in te zien hoe het wagengebruik van drie (kleine) gezinnen in vergelijking met dit van één gezin, dat bovendien ter plekke dan nog een café en danszaal exploiteerde, hét verschil kan uitmaken en op dermate explosieve wijze voor een toename van de verkeersdruk zou kunnen zorgen dat men kan gewagen van een ernstig nadeel.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (Parl. St. VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen mogen zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dienen integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moeten verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen ondervinden of kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaffen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

De Raad stelt vast dat het project, waarvoor de thans bestreden beslissing, onverminderd de vaststelling dat het een stilzwijgende beslissing betreft waarmee het administratief beroep van de verzoekende partijen wordt geacht te zijn afgewezen, een vergunning verleent, duidelijk verschilt van de projecten waartegen de verzoekende partijen zich in het verleden reeds met succes hebben verzet bij de Raad van State.

Het volstaat dan ook niet om te verwijzen naar de destijds voor de Raad van State gevoerde procedures om vervolgens, quasi zonder meer, aan te nemen dat thans evenzeer een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voorligt. De Raad dient elke vordering overigens op haar eigen merites te beoordelen zodat de verzoekende partijen niet kunnen volstaan te verwijzen naar eerdere procedures tegen beslissingen die een ogenschijnlijk gelijkaardig voorwerp hadden.

De Raad wenst in dit verband tegelijk op te merken dat de verzoekende partijen nalaten, in het bijzonder voor wat de door de verzoekende partijen voortgebrachte stukken betreft, voldoende concrete en precieze gegevens aan te reiken die de Raad toelaten om de ernst en het persoonlijk karakter van het ingeroepen nadeel, meer specifiek de verkeersonveiligheid en lawaaihinder door auto's en garages, daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens te beoordelen.

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

3.

In zoverre de verzoekende partijen tevens vrezen dat het uitzicht van de straat zal wijzigen, wat zij evenzeer nalaten op een voor de schorsing nuttige wijze aanschouwelijk te maken, en verwijzen naar de erfgoedwaarde van het te slopen pand, onverminderd de opname ervan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, is de Raad van oordeel dat vermelde nadelen de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing evenmin kunnen verantwoorden.

Nog los van de vaststelling dat de verzoekende partijen nalaten aan te duiden in welke zin vermelde nadelen voldoende persoonlijk zijn, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen aldus in essentie de wettigheid van de bestreden beslissing viseren. De gebeurlijke onwettigheid van de bestreden beslissing, ongeacht de aard en de omvang ervan, levert de verzoekende partijen evenwel geen nadeel op dat op de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertoont.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

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

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot heropening van de debatten wordt verworpen.
2. De vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 oktober 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER