

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0248 van 12 november 2013
in de zaak 1011/0564/SA/3/0071

In zake:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal LOUAGE
kantoor houdende te 8400 Oostende, Archimedesstraat 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij :*

de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Bert ROELANDTS en Karin DE ROO
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 16 februari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 28 oktober 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke van 29 juni 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw residentie "Iac aux dames".

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [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 partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 8 juni 2011, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal LOUAGE die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Sofie RODTS, die verschijnt voor de 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. TUSSENKOMST

De nv [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 18 maart 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 4 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 28 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen van een appartementsgebouw residentie “lac aux dames””*.

Het betreft een aanvraag voor het slopen van het bestaande appartementcomplex “Lac aux dames” en het bouwen van een appartementsgebouw, bestaande uit 156 appartementen, 7 bouwlagen, een dakverdieping, 95 parkeerplaatsen verspreid over 2 ondergrondse verdiepingen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’ gelegen in woongebied. De percelen zijn

eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 25 juli 2008 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg nr. 17, 'Westende-Bad'.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling of een gebied waarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

Het appartementencomplex "Lac aux Dames", gelegen op het betrokken perceel en waarvan de afbraak wordt voorzien, is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed nadat de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 november 2009 tot en met 9 december 2009, worden 51 bezwaarschriften ingediend, uitgaande van onder meer de huidige verzoekende partijen.

De Vlaamse Milieumaatschappij brengt op 7 september 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust brengt op 7 oktober 2009 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Middelkerke brengt op 12 oktober 2009 een gunstig advies uit.

Na een afwijkingsvoorstel van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke antwoordt de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar op datum van 10 februari 2010 dat de voorgestelde afwijking niet kan worden toegestaan met de volgende motivering:

"...

De voorgestelde afwijking op de plaatsing van het bouwwerk betekent geen overschrijding van een zonegrens en dus geen afwijking qua bestemming.

Omwille van architecturaal-esthetische en bouwtechnische redenen wordt het gebouw langs de Koning Ridderdijk niet volledig op de boogvormige zonegrens ingeplant. Wel wordt deze boogvorm teruggevonden in de balkonuitbouwen op de bovenliggende bouwlagen. Op zich kan ik met deze afwijking instemmen.

Het verwondert mij dat deze afwijking gunstig werd geadviseerd in een collegevergadering van 17/10/2009, terwijl het openbaar onderzoek pas werd georganiseerd in de periode 09/11/2009 – 09/12/2009 zodat het college niet volledig ingelicht was op het moment dat het project beoordeeld werd. De bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek werden ingediend (51 ?) werden mij niet bezorgd, zodat ik niet kan beoordelen of de evaluatie van deze bezwaren op de degelijke manier is gebeurd.

Er dient gesteld dat het project op bruuske wijze aansluit op de aanpalende meergezinswoning. Dit gebouw is gelegen in een deelzone waar een gabariet voorzien is van 3 bouwlagen en een hellend dak, terwijl voor het voorliggend project op deze plek 6 bouwlagen en een hellend dak mogelijk zijn. Het BPA voorziet (onder punt 3.2) modaliteiten voor "overgangsbepalingen qua bouwhoogte bij segmentovergang van hoger naar lager aantal bouwlagen". Er werd voorgeschreven dat de afbouwingsgreep van hogere naar lagere bouwlagen kan gebeuren hetzij bij wijze van trapsgewijze overgangen, hetzij bij wijze van radicale overgangen, hetzij bij wijze van combinaties van voornoemde twee toepassingswijzen. Verder wordt in de voorschriften uitvoerig gespecificeerd hoe de trapsgewijze overgang kan gerealiseerd worden.

Het is duidelijk dat volgens de bedoeling van het BPA de afbouwingreep niet als facultatief kan worden begrepen. Het woord “kan” wijst wel op de verschillende mogelijkheden om de afbouw op een harmonische wijze te realiseren. De tweede mogelijkheid (“bij wijze van radicale overgangen met toepassing van significante verticale paramentvlakken”) is op deze plek niet de beste keuze; ze leidt wel tot maximalisatie van het bouwprogramma maar ze zou voor gevolg hebben dat er een blijvende massieve wachtgevel ontstaat waarop omwille van het voorgeschreven gabariet geen architecturaal antwoord kan komen, wat een blijvende aantasting van het straatbeeld en de woonkwaliteit van de omwonenden zou betekenen. De goede plaatselijke ordening wordt aangetast.

Verder merk ik op dat in de BPA-voorschriften herhaaldelijk aangedrongen wordt op verhoging van de gevelritmiek (o.a. punt 2, architecturaal voorkomen en materialen), vooral na te streven door de uitbouwen in de voorgevel (punt 6, uitbouwen). De ontworpen gevel, vooral aan de Koning Ridderdijk, getuigt echter vooral van een monotoon horizontalisme. In beide zijstraten wordt wel een aanzet gegeven om wat ritmiek te realiseren.

Het ontworpen pand moet in de plaats komen van het pand “Lac aux Dames” dat werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Ik merk op dat in de motiverende nota hierover niets vermeld wordt en uw college hieromtrent ook geen enkele afweging heeft gemaakt. Nochtans dient in verband met het verdwijnen van lokaal belangrijk erfgoed de nodige omzichtigheid aan de dag te worden gelegd.

Op basis van deze overwegingen concludeer ik dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening in het gedrang brengt, en de BPA-voorschriften inzake gewenste gevelritmiek en inzake afbouw schendt.

*Het ontwerp is niet vergunningsvatbaar.
...*

Na een verzoek tot herziening verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op datum van 3 juni 2010 een gunstig advies met de volgende motivering:

*“...
De voorgestelde afwijking op de plaatsing van het bouwwerk betekent geen overschrijding van een zonegrens en dus geen afwijking qua bestemming. Omwille van architecturaal-esthetische en bouwtechnische redenen wordt het gebouw langs de Koning Ridderdijk niet volledig op de boogvormige zonegrens ingeplant. Wel wordt deze boogvorm teruggevonden in de balkonuitbouwen op de bovenliggende bouwlagen. Op zich kan ik met deze afwijking instemmen.
...”*

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Middelkerke verleent op 29 juni 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

*“...
toetsing aan de goede ruimtelijke ordening
Het ontwerp voldoet aan de verschillende kwaliteitscriteria inzake de stedenbouwkundige voorschriften, het ontwerp bevat tevens geen storende elementen en er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de geplande werken. Hierdoor wordt er voldaan aan*

de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden.

(...)

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- in functie van de wetgeving inzake “lichten & zichten” dienen de nodige maatregelen worden getroffen om rechtstreekse inkijk te beletten tussen de verschillende woongelegenheden
- de voorwaarden in het advies van de Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer dd. 07/09/2009 dienen te worden nageleefd
- de voorwaarden in het advies van de Brandweer Middelkerke dd. 12/10/2009 dienen te worden nageleefd
- de voorwaarden in het advies van het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust dd. 07/10/2009 dienen te worden nageleefd

...”

Tegen deze beslissing tekenen 39 eigenaars van het appartementsgebouw residentie ‘Aurora’, waaronder de verzoekende partijen, op 4 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 oktober 2010 om het beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **BPA “Westende Bad”** (goedgekeurd dd. 25.07.2008) en de aanvraag wijkt er van af.

Door het college van burgemeester en schepenen werd volgend afwijkingsvoorstel geformuleerd:...

Deze afwijking is aanvaardbaar en valt binnen de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De bestaande af te breken bebouwing is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het advies van Onroerend Erfgoed werd opgevraagd maar werd nog niet ontvangen. Het advies van Onroerend Erfgoed vormt een belangrijk element om voorliggende aanvraag te kunnen beoordelen.

De aanvraag voorziet in een mastodont die in schril contrast staat met de achterliggende residentie ‘Aurora’ en de bebouwing aan de overzijde van de [REDACTED]. Het project sluit op een zeer bruuske wijze aan op de achtergelegen residentie Aurora. Dit is ruimtelijk absoluut niet aangewezen. De visualisaties van de beroepers zijn hierbij veelzeggend. Zo ontstaat trouwens een blijvende massieve wachtgevel waarop omwille van het voorgeschreven gabariet van de aanpalende bebouwing geen architecturaal antwoord kan komen. toch moet men vaststellen dat de voorschriften van het BPA een dergelijk gabariet en een radicale overgang naar het aanpalende perceel mogelijk maken. De aanvraag is op dat vlak volledig conform met de voorschriften van het BPA en de voorschriften zijn hieromtrent voldoende specifiek, zodat men er eigenlijk van uit moet gaan dat het voorgestelde gabariet en de overgang toch in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De vrees van beroepers (39 eigenaars van de achterliggende residentie ‘Aurora’) kan begrepen worden, maar dit had aangekaart moeten worden naar

aanleiding van de goedkeuring van het BPA. Dit kan nu niet meer in vraag gesteld worden.

Er moet wel opgemerkt worden dat het absoluut onaanvaardbaar is dat er maar 95 parkeerplaatsen worden voorzien voor een appartementsgebouw met 156 appartementen. Dit is veel te weinig. Hieruit blijkt dat de draagkracht duidelijk overschreden wordt en dat de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Er moet ook nog opgemerkt worden dat bepaalde terrassen slechts op 1 m van de zijdelingse perceelsgrenzen voorzien worden. Deze afstand is te beperkt. Het betreft terrassen die opgericht worden tot op de zesde verdieping.

Bijgevolg stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

...

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen brengt op 20 oktober 2010 een ongunstig advies uit.

Na de hoorzitting van 26 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 28 oktober 2010 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

... ”

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

De voorgestelde afwijking valt binnen de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De motivatie van het college van burgemeester en schepenen en van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar m.b.t. deze afwijking kan bijgetreden worden.

Er moet wel ook opgemerkt worden dat er aan de achtergevel soms een grotere kroonlijsthoogte wordt voorzien en dat de indruk gecreëerd wordt van meer bouwlagen. Dit is echter het gevolg van het feit dat de mogelijke bouwdiepte niet volledig benut wordt. De aanvraag blijft dus volledig binnen het toegestane gabariet volgens het BPA. Het voorgestelde ontwerp heeft zelfs een kleiner gabariet dan toegelaten volgens het BPA, zodat de impact voor de omgeving minder ingrijpend is dan wanneer het volledige gabariet zou benut worden. Dit werd dan ook niet als een afwijking beschouwd door het college van burgemeester en schepenen en door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is mits de voorwaarden van de adviezen van de VMM en van het Agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust worden nageleefd.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De bestaande af te breken bebouwing is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In eerste aanleg werd geen advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed. Dit was toen ook niet noodzakelijk. Ondertussen moet het advies van Onroerend Erfgoed wel verplicht opgevraagd worden.

De erfgoedtoets vindt grondslag in artikel 12/2 van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten, waarin gesteld wordt dat een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een constructie, die opgenomen is in de inventaris bouwkundig erfgoed, slechts afgeleverd kan worden na een algemene onroerenderfgoedtoets.

Die treedt pas in werking voor sloopaanvragen betekend bij het schepencollege vanaf de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering die nadere regelen bepaalt voor deze onroerenderfgoedtoets (artikel 12/2 §2 D. 03.03.1976).

Artikel 1, 1°, g) BVR van 5 juni 2009 wijst de cel onroerend erfgoed als adviesverlenende instantie aan, "met dien verstande dat deze adviesverlening uitgeoefend wordt bij wijze van uitvoering van de algemene onroerenderfgoedtoets vermeld in artikel 12/2 van voormeld decreet van 3 maart 1976".

Aangezien de onroerenderfgoedtoets nog niet in werking was getreden op het ogenblik van de behandeling van de aanvraag in eerste aanleg, was er inderdaad geen advies van de cel onroerend erfgoed vereist.

Artikel 1, 1°, g) BVR is bij besluit van 2 juli 2010 gewijzigd in die zin dat de adviesverlening door de cel onroerend erfgoed niet meer wordt uitgeoefend bij wijze van de algemene onroerend erfgoedtoets. Die bepaling trad pas in werking op 14 augustus 2010 (B.S. 4 augustus 2010). Ingevolge de recente wijziging aan het besluit van de Vlaamse regering is sinds 14 augustus 2010 dus wel een advies van de cel onroerend erfgoed vereist.

In graad van beroep werd dan ook alsnog een advies aan Onroerend Erfgoed gevraagd op 13 oktober 2010. Op 20 oktober 2010 antwoordde de gewestelijk erfgoedambtenaar met een verwijzing naar en met een kopie van haar advies dat werd uitgebracht aan het College van Burgemeester en Schepenen. Evenwel dient vastgesteld dat dit advies betrekking heeft op een andere stedenbouwkundige aanvraag dan voorliggend dossier. Er kan dan ook voorbijgegaan worden aan dit advies.

Het beroepsschrift werd ingediend door 39 eigenaars van de achterliggende residentie 'Aurora'. In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat de aanvraag onvolledig is omdat er geen mobiliteitsstudie werd uitgevoerd voor het project. Dit is echter niet noodzakelijk volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 (en latere wijzigingen) betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

Los daarvan kan met raadsman van aanvragers opgemerkt worden dat het gaat om tweede verblijven en dat een volledig bezetting niet te verwachten is. Het aantal parkings werd bepaald in overleg met de gemeente en is een weloverwogen keuze. Daarenboven dient nog gewezen op 3 openbare parkings in de nabije omgeving voor gebeurlijke uitzonderlijke piekmomenten.

In het beroepsschrift wordt ook aangehaald dat het hier een kolossaal gebouw betreft, waarbij de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad.

Het nieuwe project is inderdaad een mastodont t.o.v. het achtergelegen appartementsgebouw (3 bouwlagen met hellend dak) en ook t.o.v. de bebouwing aan de overzijde van de [REDACTED]. Het project sluit op een zeer bruuske wijze aan op de achtergelegen residentie Aurora. Toch moet men vaststellen dat de voorschriften van het BPA een dergelijk gabariet en een radicale overgang naar het aanpalende perceel mogelijk maken. De aanvraag is op dat vlak volledig conform met de voorschriften van het BPA en de voorschriften zijn hieromtrent voldoende specifiek, zodat men er eigenlijk van uit moet gaan dat het voorgestelde gabariet en de overgang toch in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening. Dit blijkt ook uit artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het verschil in aantal bouwlagen en de inplanting t.o.v. de rooilijn worden uitdrukkelijk geregeld door het BPA. Deze problematiek had bijgevolg aangekaart moeten worden naar aanleiding van de goedkeuring van het BPA. Dit kan nu niet meer in vraag gesteld worden.

Naar aanleiding van het 3PO hebben de aanvragers zich er toe verbonden om een nieuwe aanvraag in te dienen m.b.t. de overgangsarchitectuur. Deze aanvraag zal leiden tot een gewijzigde overgang met een afbouw naar de residentie 'Aurora' toe. Net zoals de radicale overgang is deze trapsgewijze overgang ook mogelijk volgens het BPA. Ruimtelijk is een dergelijke afbouw absoluut beter dan een radicale overgang. Deze aanvraag werd inmiddels vergund door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 5 oktober 2010.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De beslissing van de verwerende partij van 10 februari 2011 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend aan de tussenkomende partij voor het uitvoeren van aanpassingswerken (afbouw kopgevels), wordt tevens aangevochten door de verzoekende partijen. Dit dossier is bij de Raad gekend onder het nummer 1011/0676/SA/3/0595.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen de partij betwist 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 tussenkomen de partij 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.

VI. 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. Verzoekende partijen zullen ten gevolge van de geplande nieuwbouw beiden aanzienlijke licht- en zichthinder ondervinden vanuit hun eigendom, enerzijds ten gevolge van de hoogte van de geplande nieuwbouw, en anderzijds ten gevolge van de inplanting van de nieuwbouw.

2.1 Wat betreft de hoogte moet worden vastgesteld dat de geplande nieuwbouw voorziet in zes dan wel zeven bouwlagen meer twee in het dak, terwijl de huidige te slopen residentie Lac aux dames slechts vier bouwlagen telt, waarvan 1 ondergrondse, en de residentie waarin verzoekende partijen hun eigendom hebben slechts 3 bouwlagen en een hellend dak. Hierdoor zal de residentie van verzoekende partijen in het niets verdwijnen, ...

...

2.2 Wat betreft de inplanting van de geplande nieuwbouw moet worden vastgesteld dat er tot tegenaan de rooilijn zal worden gebouwd, terwijl de residentie waarin verzoekende partijen hun eigendom hebben circa 5 meter achter de rooilijn staat ingeplant. Hierdoor verliezen verzoekende partijen onder meer hun zeezicht, gezien ze voortaan zullen moeten aankijken tegen een zéér hoge blinde muur, die de nok van hun gebouw zelfs ruim overstijgt, ...

...

3. Verzoekende partijen zullen ten gevolge van de geplande nieuwbouw eveneens ernstige mobiliteitshinder ondervinden.

...

3.2 Naast het tekort aan parkeerplaatsen zullen verzoekende partijen echter vooral ernstige hinder ondervinden door de te beperkte toegangsmogelijkheden die in de geplande nieuwbouw worden voorzien naar de parkeerplaatsen aldaar.

...”

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend en lijkt het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partijen niet te betwisten.

3.

De tussenkomenende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Ten eerste dient te worden vastgesteld dat de verzoekende partijen geen eigendomstitel voorleggen. Ze duiden evenmin op een plan of op fotomateriaal aan waar hun appartementen zich juist bevinden. Ze maken dan ook niet concreet aannemelijk dat hun appartementen gesitueerd zijn “tegenaan de wachtgevels van de nieuwbouw” zoals ze beweren in hun verzoekschrift.

...

Verzoekers beroepen zich er enkel op dat ze “eigenaar” zijn, geen bewoner of geregeld gebruiker van deze appartementen. Ze voeren dus zelf niet aan dat deze appartementen voor hen een tweede verblijf zijn, laat staan dat ze aantonen dat ze er ook effectief geregeld verblijven. Op basis van die gegevens kan dus enkel worden vastgesteld dat het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen onmogelijk kan worden aangetast, want ze wonen in resp. Huizingen en Eke.

...

Ten vierde zijn de aangevoerde de “te verwachten parkeerproblemen” louter hypothetisch en dus niet voldoende ernstig.

...”

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 dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, kan 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 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.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel voeren de verzoekende partijen vooreerst licht- en zichthinder aan. Als gevolg van de bouw van het nieuwe appartementsgebouw zullen zij naar eigen zeggen niet langer zicht hebben op de zee maar op een hoge blinde muur. Aan de hand van de door de verzoekende partijen neergelegde stukken is het voor de Raad onmogelijk om uit te maken wat op dit moment het actuele uitzicht is van de verzoekende partijen en in welke mate dit zicht in de toekomst zal veranderen.

Nochtans rust de bewijslast met betrekking tot het bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in de eerste plaats op de verzoekende partijen. Het komt de Raad geenszins toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukkenbundels ambtshalve te onderzoeken in de veronderstelling uit vermelde stukken één of ander nadeel te kunnen puren of bevestigd te zien op grond waarvan de bestreden beslissing desgevallend zou kunnen geschorst worden.

3.

Voorts stellen de verzoekende partijen dat zij ernstige mobiliteitshinder zullen ondervinden indien de geplande nieuwbouw wordt uitgevoerd. Zij stellen dat er op dit moment reeds aanzienlijke verkeersoverlast bestaat in de [REDACTED] en [REDACTED] en dat deze overlast met de nieuwbouw enkel maar zal toenemen.

De verzoekende partijen maken hun beweringen evenwel niet hard. Zij maken veronderstellingen ,doch nadelen die het niveau van de hypothese niet overstijgen, kunnen niet aangewend worden als een nadeel dat voldoende ernst vertoont om de eventuele schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

4.

In zoverre de verzoekende partijen tot slot verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en vaststellen dat de verwerende partij een andersluidende visie heeft, verwijzen de verzoekende partijen minstens indirect naar de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing. Dit betreft echter een discussie over de grond van de zaak en levert op zich geen nadeel op voor de verzoekende partijen dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

5.

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. De vordering tot schorsing wordt verworpen.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 12 november 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

 met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER