

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2013/0132 van 21 mei 2013
in de zaak 1213/0264/SA/3/0244

In zake:

1. de heer **Raymond DE MUYLDER**
2. mevrouw **Jeannine DE PAUW**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle COOREMAN
kantoor houdende te 1070 Brussel, Ninoofsesteenweg 643
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomende
partij:*

de cvba **PROVIDENTIA**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Dirk DE GREEF
kantoor houdende te 1731 Zellik, Noorderlaan 30
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 27 december 2012 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 18 oktober 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer Daniel TAELEMANS tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse van 16 april 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale huurappartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 1761 Asse, Veldstraat ZN en met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie A, nummers 125P2, 125R2 en 131K.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek 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 26 maart 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias VALKENIERS die loco advocaat Isabelle COOREMAN verschijnt voor de verzoekende partijen, in persoon aanwezig, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Dirk DE GREEF die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De cvba PROVIDENTIA verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 februari 2013 de tussenkomende partij voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen over te maken aan de Raad.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de 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.

IV. FEITEN

Op 9 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 6 sociale woningen en 8 sociale appartementen met wegen-, riolerings- en omgevingswerken”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 januari 2012 tot 14 februari 2012, worden vijf bezwaarschriften ingediend. Ook de verzoekende partijen hebben een bezwaarschrift ingediend.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 17 januari 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Asse brengt op 14 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd op 13 maart 2012 om advies verzocht doch bracht niet tijdig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse verleent op 16 april 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2. Het openbaar onderzoek

Wettelijke bepalingen:

De aanvraag werd openbaar gemaakt ingevolge de bepalingen van artikel 3. §3.3° en 4° van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen. Het openbaar onderzoek liep van 16 januari 2012 tot 14 februari 2012.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren:

Er werden 5 bezwaarschriften ingediend. Na afloop van het onderzoek werd nog 1 petitie ingediend.

Evaluatie bezwaren:

(...)

Bespreking van de bezwaren:

1. De wandelweg vormt een trage weg en verbinding naar de kerk en zal eveneens aantakken op een verkaveling die paalt tot aan de gemeenteschool zodat kinderen langsheen een veilige verbinding zich naar de school kunnen begeven. De privacy zal niet verstoord worden aangezien het voornamelijk enkel de omwonenden zullen zijn die van deze voetweg gebruik zullen maken.

2. Persoonlijke belangen wegen niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde van het sociaal inbreidingsproject, bovendien wordt aan de aanpalenden de mogelijkheid geboden om via de nieuwe straat bouwmogelijkheid te creëren.

3. De oorspronkelijke plannen van 2003 werden gewijzigd om tegemoet te komen aan de bezwaren van de omwonenden. De bouwvolumes zijn gelijkaardig als de omringende bebouwing en zelfs minder zwaar dan de bouwvolumes in de Dorpsstraat.

4. De weg en voetweg zijn dusdanig aangelegd dat een perspectief naar de kerk wordt gecreëerd, bijgevolg is er zelfs een verbetering van de zichtbaarheid naar de kerk.

5 - 6. De gebouwen zijn zodanig geconcepieerd zodat de meergezinswoningen die het hoogst zijn zich op het laagste punt bevinden. Bovendien hebben zelfs deze gebouwen amper een dakgoothoogte van 6m25 wat overeenkomt met de bouwhoogte van de meeste gebouwen in de Dorpsstraat. Indien er kans bestaat op schade aan aanpalenden wordt steeds een plaatsbeschrijving voor de start van de werken opgemaakt. De afstand tot de perceelsgrens is minstens 3 m en bovendien zijn er slechts twee ramen voorzien in de zijgevel op gelijkvloers zodat er geen sprake is van verstoring van de privacy. Bovendien kan de bezwaarindiener door zijn groenbeplanting te laten groeien een volledige afscherming bekomen.

7. Het voorste deel van de Veldstraat zal worden heringericht zodat tweerichtingsverkeer mogelijk is tot aan de nieuw aan te leggen straat, de hinder voor de omwonenden van de

Veldstraat zal dus minimaal zijn.

8 - 9 - 10. Het sociale inbreidingsproject is zeer kleinschalig met amper 6 woningen en 2 x 4 appartementen. We kunnen spreken van een inbreidingsproject op maat van een landelijke gemeente dat bovendien perfect geïntegreerd is in de omgeving en een schakelfunctie vormt tussen de bestaande woonentiteiten. De bezwaren met betrekking tot overlast zijn dus volledig ongegrond. Dat tevens een mogelijkheid wordt gecreëerd om ook de aanpalenden een zeer lange achtertuin te laten bebouwen is eerder een pluspunt en komt de inbreidingsgedachte ten goede en creëert bouw mogelijkheden voor eigen bewoners. Hoe hoger de bouwdensiteit hoe hoger de grondprijzen zodat zeker geen sprake is van waardevermindering

11. De afwateringsproblematiek werd opgelost in het wegenisontwerp en door de samenwerkingsovereenkomst met de TMVW (d.d. 20/12/2011).

12. Het bezwaar met betrekking tot een erfdienstbaarheid van doorgang naar de Veldstraat voor de woning nr. 53 is gerechtvaardigd en wordt opgenomen als voorwaarde.

(...)

5. Watertoets

Het voorliggende project ligt niet in recent overstroomd gebied of een risicozone voor overstromingen.

(Watertoets uitgevoerd volgens uitvoeringsbesluit van 20/7/2006). De nodige afkoppelings-, infiltratie-, of buffervoorzieningen dienen voorzien te worden zoals voorgeschreven in de provinciale stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en verharde oppervlakten.

Voor de opvang van het hemelwater wordt per woning een regenwaterput voorzien met een inhoud van 5000 l voor nuttig gebruik. Per appartementsblok worden 2 hemelwaterputten van 5000 l geplaatst.

De afvoer van oppervlaktewater zal aanvullend gebeuren via een nieuw aan te leggen afzonderlijke collector vanaf de Veldstraat tot de Poverstraat.

6. Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De Veldstraat is een voldoende uitgeruste gemeenteweg die gekenmerkt is door ééngesinswoningen in open verband. De aanvraag betreft de bouw van een sociaal inbreidingsproject langs de Veldstraat welk zal uitgebouwd worden rond een nieuwe aan te leggen wegenis van het type verkeersluw woonerf.

Het terrein is vrij smal maar zeer lang en sterk hellend. Aan de straatzijde heeft het perceel over een beperkte diepte een iets grotere breedte. Hier worden twee aparte gebouwen opgericht voor elk vier appartementen. Deze twee gebouwen hebben quasi hetzelfde volume en uitzicht als de individuele gebouwen en vormen als het ware een poorteffect. Achter het linkse gebouw worden zes woningen ingeplant die per twee gekoppeld worden als halfopen bebouwingen. De nieuwe wegenis op het terrein wordt voorzien tussen de twee appartementsblokken en rechts van de woningen. De straat geeft uit op een plein met een aantal parkeerplaatsen en geeft aansluiting naar de kerk via een voetgangersweg.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Het ontwerp is in overeenstemming met de planologische voorschriften van het gebied. De inplanting van de gebouwen is derwijze opgevat dat ze zich volkomen in de omgeving kunnen integreren zonder een overlast te betekenen voor de omliggende eigenaars. Ingevolge een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd in de gemeenteraad van 20/12/2011 tussen TMVW, VMSW, de gemeente en Providentie zal de problematiek van mobiliteit en afwatering worden opgelost.

Algemene conclusie:

Om bovenvernoemde redenen is het ingediend project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.

...

De heer Daniël TAELEMANS tekent tegen deze beslissing op 4 juli 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 september 2012 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

e) Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en plat dak. Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet geheel vreemd in de omgeving en kan verantwoord worden vanuit het gegeven dat een zekere verdichting er gerechtvaardigd is. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

f) Evenwel is de introductie van appartementen hier niet gepast, gezien dit tot een voor de plaats buitengewone dichtheid leidt. Op elke plaats, ook in de buitengebieden volgens het RSV, wordt een gemiddelde woningdichtheid van minstens 15 woningen per ha. vooropgesteld teneinde overal een zuinig ruimtegebruik na te streven, maar hier wordt meer dan het dubbele voorgesteld. Bovendien komt de typologie van appartementen enkel voor langs de Dorpsstraat en niet langs de zijstraten. Langs beide straten komen nog onbebouwde percelen voor en sterk verouderde woningen die stilaan aan vervanging toe zijn. Door het inbrengen van appartementen wordt een aanzet gegeven tot een gewijzigde ordening langs twee zeer smalle straatjes (Veldstraat éénrichting).

Relegem is daarenboven een kern met een zeer laag uitrustings- en ontsluitingsniveau, waarbinnen een lagere groei dan voor de rest van de gemeente wenselijk is. De verdichting zou al snel disproportioneel worden langs deze zijstraatjes. Indien de 8 appartementen worden omgezet naar 4 woningen, overeenkomstig de rest van het project, wordt de woningdichtheid teruggebracht naar ca. 24 woningen per ha, wat voor dit type van kern als maximum kan gelden, rekening houdend met de bijkomende woningen die mogelijk nog kunnen verwacht worden aan de overzijde van de aan te leggen weg. Een dergelijk gewijzigde opvatting kan niet binnen deze vergunningsprocedure behandeld worden, gezien dit wijzigingen aan het voorstel meebrengt die niet 'bijkomstig' zijn.

Het argument van de beroeper inzake het inbrengen van appartementen en de afwikkeling hiervan op de omliggende straten, kan aldus bijgetreden worden. De argumenten inzake de bouwvolumes, en de mogelijkheid dat ook nog de andere zijde van de straat wordt bebouwd, kunnen niet worden bijgetreden. Bij het aansnijden van binnengebieden wordt steeds betracht om alle bebouwbare gronden optimaal te betrekken.

...”

Na de hoorzitting van 16 oktober 2012, waarbij onder meer ook de verzoekende partijen werden gehoord, beslist de verwerende partij op 18 oktober 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.6 Beoordeling

a) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Het goed maakt geen deel uit van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van kracht. Het bouwen van woningen en appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden.

In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de provinciale verordeningen. Op de plannen zijn hemelwaterputten van 5.000 l per woning en per appartementsblok voorzien, de ingevulde aanstijplijsten bevinden zich bij de aanvraag.

De aanvraag beantwoordt aan de geldende verordeningen omtrent het afkoppelen van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

c) Het project omvat de aanleg van wegenis en grondafstand. De gemeenteraad nam op 20 december 2011 een gunstige beslissing inzake de wegenis. Vermits de aanvraag geen verkavelingsvergunning betreft is de voorafgaande goedkeuring van het wegtracé geen voorwaarde tot vergunnen. Gezien er een overdracht gepland is, ondersteunt een voorafgaande goedkeuring wel de aanvraag. Bij de aanvraag zijn de gedetailleerde plannen voor de wegenisaanleg opgenomen, zodat hiervoor geen aparte aanvraag nog nodig is.

d) Er dient afgewogen te worden of de voorgestelde typologie en woondichtheid zich kan integreren op de betrokken plaats. De aanvraag heeft tot doel een restperceel binnen een geordende omgeving te ontwikkelen. Dit perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterste perceelsgrenzen van 12 percelen aan de Dorpstraat, aan de westelijke zijde door de zijdelingse perceelsgrens van 2 percelen aan de Veldstraat, en aan de noordoostzijde door twee percelen aan de Sint-Jansstraat. Langs deze straten komt een heterogene, hoofdzakelijk oudere, bebouwing voor. Aan de Dorpstraat kan de woningdichtheid op ca. 15 woningen geraamd worden, aan de Veldstraat en de Sint-Jansstraat wordt dit minder dicht tot ca. 10 woningen per ha. In het huidige voorstel wordt een verdichting vooropgesteld tot ca. 33 woningen per ha, met meergezins- en ééngezinswoningen met twee bouwlagen en de typologie van halfopen bebouwing. Dit is een gewijzigde opvatting ten aanzien van de inrichting die de Veldstraat en aan de Sint-Jansstraat typeert. Er dient afgewogen te worden of een dergelijke gewijzigde opvatting te rechtvaardigen is op deze plaats. Daarbij dient opgemerkt te worden dat aan de overzijde van de nieuw aangelegde straat bouwmogelijkheden ontstaan (een 12-tal smalle tuinstroken over een lengte van ca. 90m aan de straat, wat op termijn kan leiden tot een zestal bijkomende woningen).

e) Aan de Dorpsstraat komt meer aaneengesloten bebouwing voor met enkele gebouwen van één bouwlaag en zadeldak, meerdere gebouwen van 2 bouwlagen en een zadeldak en dan nog een behoorlijk aandeel van woningen met drie bouwlagen en

plat dak. Aan de Sint-Jansstraat overheersen de oudere vrijstaande kleinere woningen met één bouwlaag en een zadeldak, en komen er daarnaast ondergeschikt enkele woningen met twee bouwlagen en zadeldak voor. Aan de Veldstraat komen ter hoogte van het project enkel (iets recentere) vrijstaande woningen met één bouwlaag en zadeldak voor, met uitzondering van één oudere woning met twee bouwlagen links van de aanvraag. De voorgestelde typologie van twee bouwlagen is aldus niet geheel vreemd in de omgeving en kan verantwoord worden vanuit het gegeven dat een zekere verdichting er gerechtvaardigd is. Elke verdichting leidt tot kleinere percelen, een kleinere grondinname van de woningen en dus een uitwerking van de woningen in de hoogte. Een kroonlijsthoogte van ca. 6.30m is daarbij niet overdreven.

De gestelde dichtheid van 33 woningen is niet overdreven, gezien het gegeven dat pal aan de kerk wordt gebouwd en het een project van sociale woningen betreft. Art. 1.1.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende:

(...)

Er is een grote behoefte aan sociale woningen op alle plaatsen. Het bouwen van sociale woningen is een maatschappelijke activiteit met belangrijke sociale gevolgen. Om tot sociale woningbouw te komen dient van een lage bouwkost uitgegaan te worden en dus ook van een kleinere inname van bouwgrond en kleiner ruimtebeslag. Sociale woningbouw noopt aldus tot grotere dichtheden, die dienen afgewogen te worden tegen de impact op de directe omgeving. Hier wegen de gevolgen voor de directe burens inzake een hogere woningdichtheid niet op tegen de maatschappelijke gevolgen die het verlagen van de dichtheid met zich mee zou brengen en het project onhaalbaar zou maken.

f) Inzake de typologie van appartementsbouw dient gesteld te worden dat deze niet afleesbaar en herkenbaar is door het gebruik van een aangepaste architectuur. De appartementen worden volledig binnen het bouwprofiel van de gangbare gekoppelde woningen ondergebracht, zodat geenszins een stedelijke bouwvorm ontstaat. De deputatie is van oordeel dat onder deze vorm appartementen op deze plaats, pal in de kern, en in een omgeving waar wel al appartementsbouw voorkomt, gepast is, en aangepast aan de smallere straatjes waarop wordt aangesloten.

g) De beroeper stelt verder dat de aanleg van de weg is ingegeven door de privé-belangen van bepaalde omwonenden. Voor de aanpalenden aan de Dorpstraat ontstaat inderdaad de mogelijkheid om de achtertuinen af te splitsen voor nieuwe bouwkavels. Dat dit zou gebeuren is echter in de eerste plaats een zaak van algemeen belang om de binnengebieden optimaal aan te wenden en komt in de eerste plaats de ordening van de plaats ten goede. Dat dit een meerwaarde kan meebrengen voor bepaalde eigenaars en een minwaarde voor anderen, valt buiten een stedenbouwkundige beoordeling.

h) De beroeper maakt nog een opmerking inzake schending van privacy en inkijk, welke onvoldoende door ingroening kan vermeden worden, gezien de aanwezige gevelopeningen op de verdiepingen. Hier staat tegenover dat overal een afstand van 10m tot de perceelsgrenzen met de omliggende tuinzones wordt gerespecteerd, wat gangbaar (ook zonder groenscherm) als afdoende wordt geacht om geen storende inzichten te creëren. De woning van de beroeper bevindt zich daarbij op meer dan 20m vanaf de perceelsrand aan de overzijde van de straat. De hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen met twee bouwlagen is niet overmatig en behoort tot de normaal te dragen hinder voor dit woonweefsel.

In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen verdere opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Visueel-vormelijk heeft het project een samenhang, waarbij de wijze waarop de straat is voorzien een open doorzicht naar de kerk geeft. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is er voldoende rekening gehouden met de omgeving. Het pleintje met boom aan de pijpenkop,

aansluitend op een voetpad naast de kerk, zal de woonkwaliteit binnen het project nog verhogen.

i) Inzake het bodemreliëf kan nog gesteld worden dat hierin weinig duidelijkheid wordt verschaft. Het terrein loopt lichtjes op van west naar oost (heel beperkt, ca. 1m over 120m), maar vrij sterk van zuid naar noord (ca. 2m over 30m). Op de plannen is het terrein bijna vlak voorgesteld, en het is niet duidelijk hoe ter hoogte van de achtertuinen aan de noordzijde van het project het hoogteverschil zal worden opgevangen. Het kan zeker niet de bedoeling zijn dat er abrupte reliëfbreuken of taluds ontstaan. Dit dient nog verduidelijkt te worden.

De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woongebied;*
- de ordening is zo opgevat dat de ontwikkeling van de aanliggende delen van het binnengebied niet in het gedrang wordt gebracht;*
- bij de opvatting van de verkaveling is rekening gehouden met de aansluiting op de historische site van de kerk;*
- de gevraagde woningdichtheid kan zich inpassen in deze kern en geeft antwoord op een belangrijke maatschappelijke behoefte aan sociale woningen;*
- de gemengde typologie van één- en meergezinswoningen stemt overeen met de gemengde typologie van woningen in deze kern;*
- alle woongelegenheden beschikken over voldoende woongenot;*
- de gangbare regels inzake afstanden tot perceelsgrenzen en tussen de gebouwen werden gerespecteerd, zodat geen noemenswaardige impact op de privacy of de bezonning te verwachten is;*
- de meergezinswoningen zijn ondergebracht binnen het bouwprofiel van eengezinswoningen, zodat het landelijke karakter van de plaats onderstreept wordt,*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende 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 tussenkomende partij meent dat de verzoekende partijen hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden aangezien ze de voor hen nadelige beslissing niet hebben bestreden met het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de verwerende partij.

De Raad is echter van oordeel dat de excepties van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dienen te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partij(en)

ernstige middelen aanvoert(en) die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

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:

“

III.2. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

25. Het nadeel dat verzoekers ondervinden van het bouwproject is manifest moeilijk te herstellen en ernstig.

Zo oordeelde de Raad van State in een arrest nr. 153.712 van 12 januari 2006:

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel wordt afdoende bewezen nu de verzoekers aantonen dat de oprichting van een appartementsgebouw met vier bouwlagen en twintig woongelegenheden op 3,50 m van de zijdelingse en achterste perceelgrenzen hun privacy ernstig in het gedrang kan brengen en hen ernstige lichtschade kan berokkenen.

In casu is het duidelijk dat ook verzoekers, gelet op het geplande bouwproject, zulk moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden.

26. Over de ernst van het nadeel dat verzoekers zullen ondergaan kan geen enkele twijfel bestaan. Dienaangaande kan er verwezen worden naar de verschillende fotoreportages die verzoekers voorleggen als **stuk nr. 15**.

Op de eerste fotoreportage is de woning van verzoekers te zien. Deze woning bevindt zich op 10m van de straat. De voorgevel is 9m breed en de zijgevel 15m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,66m en de nok bevindt zich op een hoogte van 7,76m. Het bouwproject zou zich links van de woning van verzoekers komen te bevinden.

Op de tweede fotoreportage is het zicht vanaf de Dorpsstraat in de Veldstraat te zien (foto 1). Rechts, na de geparkeerde wagens, bevindt zich de woning van verzoekers. Vervolgens (foto 2) is het zicht vanuit de Veldstraat naar de Dorpsstraat te zien met aan de linkerkant (niet weergegeven op de foto) de woning van verzoekers. Vervolgens krijgt men een zicht (foto 3) op de inrit van huisnummer 2 (woning verzoekers) en de haag van het huis gelegen aan de Veldstraat nr. 3, aan de overkant. Tot slot zijn er ook nog foto's opgenomen van de huizen met respectievelijk nr. 8 en 10 gelegen in de Veldstraat.

Op de laatste fotoreportage is de bebouwing aan de overzijde van het bouwproject te zien (Veldstraat nr. 7). Verzoekers wensen op te merken dat er tussen woonhuis 3 en 7 nog een onbebouwd perceel ligt, schuin tegenover het thans vergunde bouwproject.

Ook tussen huisnummer 7 en 15 ligt nog een onbebouwd perceel. Op de tweede foto is het huis op de Veldstraat nr. 3 te zien en de voorlaatste foto toont de stoep van huisnummer 3 tegenover de grond voor het bouwproject. De laatste foto toont het begin van de Veldstraat aan de overkant van het bouwproject.

Uit deze fotoreportage blijkt duidelijk dat er zich nergens in de onmiddellijke omgeving appartementsblokken of dergelijke meergezinswoningen bevinden. De onmiddellijke omgeving is zeer landelijk en bestaat over een zeer open bebouwing, die gekenmerkt wordt door kleinere eengezinswoningen en villa's.

Het bouwproject dat thans ondernomen wordt, is manifest in strijd met de goede

ruimtelijke ordening in dit gebied.

De kroonlijst van de appartementsblokken bedraagt +- 6m en is dus dubbel zo hoog als de omringende bebouwing. De nokhoogte van de blokken, zijnde 10,05 meter, reikt ver boven de omringende bebouwing en de hoogte van deze blokken wordt ten opzichte van de omringende bebouwing nog verder benadrukt door het afhellend niveau van de Veldstraat.

Immers, door het hoogteverschil steken de appartementsblokken, met een nokhoogte van 10,05 m en een kroonlijsthoogte van 6,25m een 3 tal meter uit boven de bestaande aanwezige bebouwing.

Het staat dan ook vast dat dit bouwproject een verregaande en ingrijpende impact zal hebben op het hoger geïllustreerde landelijk karakter van de woonomgeving van verzoekers.

27. Voor verzoekers impliceert dit bouwproject onder meer dat de bewoners van de hoogste appartementen kunnen inkijken in de woning en de tuin van verzoekers (stuk 16). Het staat dan ook vast dat verzoekers een ernstig nadeel lijden dat gelegen is in de aantasting van het landelijk karakter van hun directe woonomgeving alsook in het verlies van privacy zowel in hun woning als in hun tuin. Dienaangaande kan opgemerkt worden dat een beperking van de privacy en de woonrust door de Raad van State principieel aanvaard wordt als ernstig nadeel:

***Wonen met uitzicht op niet bebouwde gronden en kunnen genieten van privacy zijn onschatbare voordelen.** Het teloorgaan ervan is een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat men slechts moet ondergaan indien de vergunning die er een einde aan maakt, wettig is.*

[R.v.S., 29 september 1999, nr. 82.492; onderlijning door ons aangebracht]

Er kan en dient te dezen rekening gehouden te worden met het feit dat verzoekers hun woning vlak naast het bouwproject ligt, zodat er wel degelijk sprake is van een ernstig nadeel.

Hier dient bij vermeld te worden dat verzoekers beiden gepensioneerd zijn en zodoende vaak thuis zijn en vaak gebruik maken van hun prachtig aangelegde tuin. Verzoekers ontvangen vaak kennissen, vrienden en familie om zodoende wat tijd samen in de prachtig aangelegde tuin door te brengen. Daarenboven komen de kleinkinderen van verzoekers vaak op bezoek en spelen zij vaak in de tuin van verzoekers. Bovendien kan men uit de verschillende door verzoekers voorgelegde foto's (stuk 16) afleiden dat de achtergevel van hun woning vele grote ramen bevat, zodat de bewoners van het te bouwen appartementencomplex rechtstreeks zicht krijgen in de woning van verzoekers. Het spreekt dan ook voor zich dat de privacy en de rust van verzoekers door het bouwproject van de CV PROVIDENTIA ten zeerste wordt verstoord. Dit is, gelet op voornoemde rechtspraak van de Raad van State, wel degelijk een ernstig nadeel dat een schorsing van de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissingen rechtvaardigt.

28. Ook wat betreft de mobiliteitsimpact, lijden verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel.

Ook de Raad van State heeft reeds erkend dat het mobiliteitsimpact van een te vergunnen project, een ernstig nadeel kan berokkenen aan de omwonenden die zodoende de bijkomende verkeershinder maar dienen te dulden:

(...)

Door verzoekers wordt afdoende aangetoond dat het bouwproject van de CV PROVIDENTIA een verregaande en negatieve impact zal hebben op de plaatselijke mobiliteit.

Inderdaad, het volledige bouwproject van de CV PROVIDENTIA en de nieuwe voorziene bouwkavels van de aanpalenden, hebben enkel ontsluiting op de Veldstraat. Dit is een straat met een juridische breedte van 3m30 ter hoogte van huisnummer 3, recht tegenover de ontsluiting van de nieuwe weg van de CV PROVIDENTIA, en een juridische breedte van 4 meter aan de Dorpstraat.

Momenteel is de Veldstraat een straat met eenrichtingsverkeer die niet voorzien is van voet- of fietspaden, hetgeen nu al gevaarlijke situaties oplevert voor deze zwakke weggebruikers. Hier dient tevens benadrukt te worden dat deze straat wel degelijk gebruikt wordt door talrijke wandelaars en wandelclubs, die langs hier toegang zoeken tot de achterliggende open velden.

De Veldstraat is nu al een druk bereden straat, mede door een dokterspraktijk verderop in de Veldstraat.

In het bouwproject is voorzien dat de Veldstraat zal heringericht worden om tweerichtingsverkeer toe te laten, van de Dorpstraat tot aan de ontsluiting van de CV PROVIDENTIA. Dit tweerichtingsverkeer is "nodig" voor de CV PROVIDENTIA, aangezien er geen enkele grotere vrachtwagen de bocht kan nemen van de Sint-Dansstraat en de Veldstraat in de huidige situatie.

Dit tweerichtingsverkeer brengt echter talloze problemen met zich mee. Deze problemen zijn de volgende:

- Geen uitwijkmogelijkheden;*
- Geringe breedte van de straat met in- en uitrit op de Dorpstraat, verbindingsweg tussen Wemmel en Zellik, waar er zeer druk verkeer is en zeker tijdens de spitsuren. Sluipweg wanneer het verkeer op de ring vastzit (dus bijna dagelijks). Er zijn ten andere al klachten geweest van omwonenden naar het Gemeentebestuur toe in verband met deze verkeersdrukte;*
- In de bouwvoorschriften van het Gemeentebestuur aan de CV PROVIDENTE staat dat "overeenkomstig de politieordening goedgekeurd in de gemeenteraad dd. 23.05.2005 is voor al wie bouwt, de aanleg van een voetpad verplicht, onmiddellijk na het in gebruik nemen van de woning". Dit houdt in dat de CV PROVIDENTIA een voetpad dient aan te leggen ter hoogte van haar gebouwen. Het voetpad ter hoogte van de Veldstraat nr. 2 (verzoekers) bestaat reeds. Het kan toch niet dat voetgangers, de beschikking hebben over een voetpad tot aan nr. 2 en dan op een straat terechtkomen, met tweerichtingsverkeer (breedte tussen 3m30 en 4m) met het risico verpletterd te worden tegen één van de twee gevels aan het einde van de straat. De tuin van het woonhuis aan het einde van de straat heeft ook een gemetste muur, waarin een deur toegang geeft tot de straat. Deze muur begint onmiddellijk na huisnummer 2. Het woonhuis aan de overkant heeft een uitrit (erfdienstbaarheid) in de Veldstraat. Wat dient er te gebeuren met het verkeer indien daar nog een voetpad af moet? Bovendien kan men zich vragen stellen in verband met het kruisen van voertuigen (men denke aan landbouwvoertuigen, vrachtwagens voor levering van mazout, vrachtwagens voor huisvuilophaling en eventueel brandweervoertuigen...)? Er is geen enkele uitwijkmogelijkheid!*

Het is dan ook duidelijk dat dit bouwproject een zeer verregaande en nefaste (ja zelfs onveilige) mobiliteitsimpact heeft. Het spreekt voor zich dat deze negatieve mobiliteitsimpact ook in aanmerking komt voor het ernstig en moeilijk te herstellen nadeel. Zoals de Raad van State reeds heeft erkend - zie hoger geciteerde rechtspraak - is een negatieve impact op de plaatselijke mobiliteit ook een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel.

Dit nadeel wordt door verzoekers bovendien voldoende concreet aangetoond en

gestaafd.

Andermaal is het dus bewezen dat verzoekers een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel lijden door de realisatie van het vergunde bouwproject.

29. *De Raad van State oordeelde bovendien reeds als volgt:*

(...)

Het staat dan ook vast, op grond van de feitelijke gegevens zoals aangehaald door verzoekers, en op grond van de te dezen geldende rechtspraak, dat verzoekers een ernstig nadeel lijden ingevolge het bestreden bouwproject.

30. *Dat dit nadeel bovendien ook nog eens moeilijk te herstellen is, behoeft eigenlijk geen verder betoog.*

Wanneer een bouwvergunning wordt toegekend, kan de houder ervan overgaan tot uitvoering van de bouwwerken, hetgeen per definitie, zelfs wanneer er in een later stadium een vernietigingsarrest zou komen voor te liggen, moeilijk te herstellen is. Ook rechtspraak is het met deze visie eens:

(...)

Tot slot wordt ook nog verwezen naar een arrest van de Raad van State, dat volgens verzoekers werd uitgesproken in het kader van een gelijkaardige zaak en dat de mening van verzoekers als zouden zij een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden, andermaal bevestigt:

(...)

Uit hetgeen voorafgaat kan dan ook redelijkerwijze worden afgeleid dat verzoekers het vereiste ernstige en moeilijk te herstellen nadeel afdoende bewijzen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen beweren dat zij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel (MTHEN) zullen lijden indien de bestreden beslissing niet onmiddellijk wordt geschorst.

Zij argumenteren dat het bouwproject:

- een verregaande en ingrijpende impact zal hebben op het hoger geïllustreerde landelijk karakter van de woonomgeving.*
- aanleiding zal geven tot een verlies van privacy in de woning en in de tuin.*
- mobiliteitshinder zal teweegbrengen.*

Deze argumentatie moet worden verworpen.

(...)

De verzoekende partijen leggen enkele foto's voor. Er worden echter geen concrete bewijzen voorgelegd die de aard en de omvang van het vermeende nadeel aantonen. Er wordt bijvoorbeeld niet aangetoond welke schaduw- en lichthinder de verzoekende partijen zullen ondervinden en evenmin in welke mate het zogenaamde landelijk karakter van de woonomgeving, als dit al aanwezig zou zijn, zou verdwijnen door het bouwproject. Er worden geen simulaties of studies voorgelegd van de beweerdte nadelen inzake mobiliteit. Ook wat betreft het zogenaamde verlies aan privacy liggen geen bewijsstukken voor die wijzen op een ernstig nadeel.

Het moet hierbij worden benadrukt dat het bouwproject pal in woongebied is gelegen, in het centrum van Relegem (deelgemeente Asse).

De vordering tot schorsing moet bijgevolg worden verworpen.

2. In ondergeschikte orde merkt de verwerende partij op dat de woning van de verzoekende partijen in woongebied is gelegen, in het centrum van Relegem, en dat het zogenaamde landelijk karakter van de omgeving op geen enkele wijze wordt bewezen. Het loutere feit dat de achterliggende gronden, voorwerp van de aanvraag, tot op heden onbebouwd zijn schept geen rechten in hoofde van de verzoekende partijen, te meer daar deze gronden eveneens bestemd zijn als woongebied volgens het gewestplan en er al sinds een tiental jaar plannen zijn voor een bouwproject.

Wat betreft het zogenaamde verlies aan privacy wordt in de bestreden beslissing op correcte wijze overwogen dat de hinder die uitgaat van de gewone opbouw van woningen met twee bouwlagen niet overmatig is en behoort tot de normaal te dragen hinder voor het betrokken woonweefsel (punt h van de bestreden beslissing). In dat verband benadrukt de verwerende partij dat achter de woning van de verzoekende partijen reeds een ruime parking is gelegen die dienst doet voor een feestzaal. De verzoekende partijen verwijzen naar rechtspraak van de Raad van State waarin sprake is van onder andere een grote loods en een appartementsgebouw met een hoogte van bijna 14m en een diepte van 17m. Deze rechtspraak is, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen betogen, niet naar analogie toepasbaar op onderhavige zaak. In casu wordt op het perceel naast de woning van de verzoekende partijen een meergezinswoning met 4 appartementen ingeplant. Deze meergezinswoning heeft slechts een kroonlijsthoogte van 6,25m en een nokhoogte van ongeveer 10m (zie stuk 1.i, plan 7/7). De zogenaamde grote ramen bevinden zich aan de voor- en de achtergevel en dus niet in de kijkrichting van de woning van de verzoekende partijen. Op de plannen (plan 7/7) kan worden vastgesteld dat slechts een drietal kleine ramen op een hoogte van ongeveer 5m uitgeven op de woning van de verzoekende partijen. De raamopeningen in het hellend dak zijn kantelramen waarvan geen rechtstreekse inkijk uitgaat. Er hoeft dan ook niet te worden gevreesd voor overmatige privacyhinder.

Wat betreft het mobiliteitsaspect hebben de verzoekende partijen blijkbaar vooral oog voor de gewijzigde verkeerssituatie als gevolg van de beslissing van de gemeenteraad van 20.12.2011 waarbij de aanpassing aan de wegen, waaronder de mogelijkheid tot tweerichtingsverkeer in de Veldstraat, werd goedgekeurd. Aangezien deze beslissing niet werd aangevochten en het vermeende nadeel hoofdzakelijk hieruit voortvloeit moet de argumentatie van de verzoekende partijen op dit punt worden verworpen.

Ten overvloede merkt de verwerende partij op dat de argumentatie van de verzoekende partijen grotendeels betrekking heeft op (vermeende) algemene nadelen en het persoonlijk karakter van het nadeel niet wordt aangetoond. Het drukke verkeer in de Dorpsstraat is volgens de verzoekende partijen een bestaande situatie zodat hiermee geen rekening kan worden gehouden. Wat de situatie zal zijn in de Veldstraat voorbij de woning van de verzoekende partijen (cf. uitwijkmogelijkheden, gebrek aan voetpad,...) is op het eerste zicht van weinig belang aangezien deze straat doodlopend is en uitgeeft op achterliggende agrarische gebieden. De verzoekende partijen tonen niet aan dat zij vaak gebruik maken van dit gedeelte van de Veldstraat.

In de rand: In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, worden volgens de aanvraag in de Veldstraat voetpaden aangelegd met grijze betonstraatsteen 220/110/80mm, gefundeerd op 15cm schraal beton (stuk 1.c, bladzijde 3).

Voorts merkt de verwerende partij op dat het inplanten van 14 woongelegenheden niet een dermate verkeersstroom veroorzaakt dat zou moeten worden gevreesd voor ernstige mobiliteitsproblemen. De verwijzing door de verzoekende partijen naar het arrest van de Raad van State van 20.10.2009 is in dat verband niet dienend aangezien het in die zaak een volledig andere feitenconstellatie betrof. Er was sprake van een vergunning voor het exploiteren van een complex van feest- en vergaderzalen met 150 parkeerplaatsen...

De vordering tot schorsing moet worden verworpen.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

A. Er is geen ernstig nadeel

1. *In hun uiteenzetting met betrekking tot de vermeende ernstige nadelen die verzoekers menen te ondervinden hanteren verzoekers een drieledige argumentatie.*

In een eerste gedeelte verwijzen zij naar een aantal foto's waarin de bestaande toestand van de desbetreffende percelen nader wordt geïllustreerd. Het bijbrengen van een aantal foto's van een huidige toestand volstaat evenwel niet om aan te tonen dat verzoekers waarschijnlijk maken dat zij in de toekomst een ernstig nadeel zullen lijden. Dit kan gebeurlijk pas worden aangetoond wanneer verzoekers ook bepaalde objectieve en concrete gegevens bijbrengen die de ernst van een te verwachten nadeel kunnen aan te tonen of waarschijnlijk maken. Naast de foto's van de huidige feitelijke situatie van de omgeving rond de desbetreffende percelen, brengen verzoekers klaarblijkelijk geen enkel concreet element bij.

In het tweede deel van hun argumentatie zetten verzoekers uiteen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing een probleem inzake privacy zullen ondervinden. Enigszins vaag spreken verzoekers ook van “de aantasting van het landelijk karakter van hun directe woonomgeving alsook in het verlies van privacy in hun woning als in hun tuin”. Wat precies onder de bedoelde aantasting van het landelijk karakter moet worden begrepen, wordt niet verduidelijkt. Alleszins moet worden opgemerkt dat wanneer men in het verleden een woning heeft gekocht die is gelegen naast onbebouwde gronden die een bestemming “woongebied” hebben, het niet ondenkbaar is dat die gronden ooit zullen bebouwd worden.

Ook wordt niet verduidelijkt wat verzoekers precies verstaan onder “hun directe woonomgeving”. Verzoekers spreken ook van een “verlies van privacy in hun woning”. Verzoekers laten evenwel na te specificeren in welke mate dat verlies zich manifesteert. Verzoekers creëren ten onrechte de indruk dat dat verlies een integraal verlies zou zijn, maar zoals eerder in verzoekschrift al werd uiteengezet, is de woning van verzoekers ingeplant aan de rechterzijde van het projectgebied, waarbij de woning aan de zijde van het projectgebied op heden amper lichtinval of uitzicht/inkijkmogelijkheden heeft (zie Figuren 6 en 7 hierboven). Uit het concept van de woning blijkt dat de lichtinval en uitkijkmogelijkheden daarentegen zijn geconcentreerd aan de zijde van de woning die door de vergunning volstrekt niet wordt geaffecteerd. De aanwezigheid van zonnepanelen aan die zijde en de afwezigheid ervan aan de zijde van het projectgebied is in dat verband veelzeggend. Er is dus volstrekt geen sprake van een volledig verlies van privacy. Dat verzoekers aanhalen dat hun woning “vlak naast het bouwproject ligt” en dat daardoor “wel degelijk sprake is van een ernstig nadeel” kan dan ook ernstig worden bekritiseerd: de precieze ligging van twee percelen ten opzichte van elkaar kan bezwaarlijk als een determinerend element worden beschouwd om uit te maken of er al dan niet een probleem van inkijk is. Een dergelijk probleem veronderstelt immers dat men aantoonbaar dat de specifieke inrichting van beide percelen zou leiden tot mogelijkheden om visuele contacten te leggen vanaf het ene perceel tot op het andere perceel. Dat is hier volstrekt niet het geval (zoals zonet toegelicht) en minstens maken verzoekers dat onvoldoende waarschijnlijk. Verzoekers stellen ten slotte nog dat zij een gebrek aan privacy zullen lijden doordat zij veel tijd doorbrengen in hun tuin, waar zij ook frequent bezoekers en familieleden ontvangen. Het moet daarbij worden opgemerkt dat –

voor zover dit al als een constituerend element van een ernstig nadeel zou kunnen worden beschouwd (quod non) – dit nadeel alleszins niet voortvloeit uit de bestreden beslissing zelf, maar wel uit de vrije keuze van verzoekers om in hun tuin bezoekers te ontvangen. Een vermeend nadeel dat door verzoekers zelf kan worden gecreëerd, kan allerminst worden weerhouden als een “ernstig nadeel” in de zin van de bovengeciteerde rechtspraak van Uw Raad.

In het derde deel van hun argumentatie zetten verzoekers uiteen dat zij als gevolg van de bestreden beslissing een ernstig probleem inzake mobiliteitshinder zullen ondervinden. Nu verzoekers zonet te kennen hebben gegeven dat zij het merendeel van hun tijd binnenshuis en in hun tuin doorbrengen, kan het ernstig nadeel dat zij menen te ondervinden op gebied van elementen die zich op de weg aan de woning zouden manifesteren al ernstig gerelativeerd worden. Verzoekers vervolgen hun argumentatie door te stellen dat de Veldstraat (de weg die de ontsluiting tot het project zal moeten bewerkstellingen) op dit moment te smal is en nu al tot problemen leidt inzake verkeershinder. Verzoekers trachten de huidige problemen aan te grijpen om de indruk te wekken dat huidige aanvraag die problemen nog zal versterken. Echter, zoals verzoekers ook terecht aanhalen is “In het bouwproject voorzien dat de Veldstraat zal heringericht worden om tweerichtingsverkeer toe te laten”. De verdere argumentatie van verzoekende partij is niet zozeer gericht op het ernstig nadelig karakter van het project doch wel op de opportuniteit van het al dan niet organiseren van tweerichtingsverkeer. De bestemming van een straat als toegangsweg voor tweerichtingsverkeer dan wel voor eenrichtingsverkeer hebben met de eigenheden van de stedenbouwkundige vergunning (d.i. met ruimtelijke elementen) niets te maken. Het is dan ook niet in te zien hoe zij als een ernstig nadeel zouden kunnen worden beschouwd.

2. Uit het bovenstaande mag blijken dat er geen sprake is van ernstige nadelen die zouden kunnen voortvloeien uit de bestreden beslissing.

B. Het vermeend nadeel is alleszins niet moeilijk te herstellen

3. Wat het moeilijk te herstellen karakter betreft van de vermeende ernstige nadelen, kan het standpunt van verzoekers volstrekt niet overtuigen. Het is in dat verband symptomatisch te noemen dat verzoekers hun argumentatie starten met het citeren van een arrest van de Raad van State dat betrekking heeft op het moeilijk te herstellen karakter van een nadeel dat bestaat uit het verlies van lichtinval. Er weze aan herinnerd dat verzoekers nergens in hun verzoekschrift een verlies van lichtinval als ernstig nadeel hebben ingeroepen. Het – overigens zeer uitgebreid – citeren van een volstrekt irrelevant arrest is veelzeggend en alleszins kan het niet overtuigen in deze zaak.

In een tweede gedeelte van hun argumentatie verwijzen verzoekers naar een ander arrest van de Raad van State. Opnieuw citeren verzoekers dat arrest uitgebreid. Wat hun eigen argumentatie betreft aangaande het moeilijk te herstellen karakter blijven verzoekers ver op de oppervlakte. Verzoekers stellen enkel het volgende:

(...)

De argumentatie van verzoekers is wederom merkwaardig te noemen. Het is niet in te zien hoe uit een arrest van de Raad van State van 15 juni 2004 “redelijkerwijze” kan “worden afgeleid dat verzoekers het vereiste ernstige en moeilijk nadeel afdoende bewijzen”, dat zou voortvloeien uit een beslissing van ca. 8 jaren na dat arrest.

Wat er ook van zij, verzoekers zetten geen enkele argumentatie uiteen aangaande het moeilijk te herstellen karakter van de vermeende nadeel dat zij privacy zouden verliezen in hun tuin en woning. Dat dat nadeel – voor zover het al zou bestaan (quod non) – niet moeilijk te herstellen is, mag blijken uit het gegeven dat het steeds mogelijk is om een woning te beschermen door het aanbrengen van gordijnen, of van het plaatsen van ramen die langs de binnenzijde doorzichtig zijn, doch langs de buitenzijde een

spiegelbeeld reflecteren zodat inkijk niet mogelijk is. Ook wat het vermeende verlies van privacy in de tuin betreft, moet erop worden gewezen dat het plaatsen van tuinafsluitingen niet moeilijk te plaatsen lijkt te zijn.

Wat de vermeende mobiliteitshinder betreft, is er ook allerm minst sprake van een moeilijk te herstellen karakter. Zoals hierboven reeds toegelicht, is de argumentatie van verzoekers in dat verband uitsluitend gebaseerd op het gegeven dat de weg zal worden ingericht als een weg waar tweerichtingsverkeer toegelaten is. Verzoekers stellen dat de hinder die zij menen te zullen lijden daaruit afkomstig is. Dit nadeel – voor zover het al zou bestaan en ernstig zou zijn (quod non) – kan vanzelfsprekend onmiddellijk worden hersteld door het tweerichtingsverkeer niet langer toe te laten.

- 4.** *Het moeilijk te herstellen karakter van de vermeende ernstige nadelen is dus niet aangetoond.*

*Er is geen sprake van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.
De schorsing van de tenuitvoerlegging kan niet worden bevolen.
...*

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, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §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 verschaft. 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 wijzen de verzoekende partijen in eerste instantie op de omstandigheid dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing het landelijk karakter van hun woonomgeving ernstig zal aantasten en tevens aanleiding zal geven tot een verlies van privacy door inkijk in hun woning en tuin.

De Raad wenst in dit verband vooreerst op te merken dat zowel de woning van de verzoekende partijen als het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, gelegen zijn in een voor

woningbouw bestemd gebied en meer specifiek in de kern van Relegem (deelgemeente van de gemeente Asse). In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal met andere woorden pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woonzone enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partijen mag verondersteld worden anderzijds, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

In het licht van de voorgaande overwegingen is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen nalaten om voldoende concreet aan te tonen dat het ingeroepen nadeel daadwerkelijk de voor de schorsing vereiste ernst vertoont. Aan de hand van de door verzoekende partijen neergelegde foto's kan een dergelijke conclusie alvast niet worden gemaakt en de Raad dient tevens vast te stellen dat de toelichting van de verzoekende partijen op dit punt evenzeer faalt. Het volstaat immers niet louter te verwijzen naar rechtspraak die betrekking heeft op schijnbaar gelijkaardige dossiers, zonder deze ook concreet op de voorliggende aangelegenheid te betrekken, om zonder meer aan te nemen dat het bestaan van een ernstig nadeel is aangetoond. De tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal ongetwijfeld een impact hebben op de woonomgeving en de privacy van de verzoekende partijen doch niet, minstens tonen de verzoekende partijen de ernst onvoldoende aan, op een wijze dat ze de schorsing kunnen verantwoorden. De omstandigheid dat een aantal percelen tot op heden onbebouwd is gebleven, doet hieraan, mede gelet op de bestemming van het gebied, geen afbreuk.

3.

Eenzelfde vaststelling moet gemaakt worden ten aanzien van de *'verregaande en negatieve impact op de plaatselijke mobiliteit'* waarvan de verzoekende partijen gewag maken. In de mate dat de verzoekende partijen zelf aanvoeren dat de Veldstraat momenteel een druk bereden straat is, wat overigens in tegenstrijd lijkt met het ingeroepen rustig en landelijk karakter van de omgeving, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen onvoldoende concreet aantonen dat het project daadwerkelijk een verregaande en nefaste impact zal hebben op de plaatselijke verkeersafwikkeling. De beweerde verkeershinder en –onveiligheid, evenals de kritiek op de voorziene heraanleg van de Veldstraat, vallen dan ook veeleer hypothetisch te noemen en missen bij gebrek aan voldoende concrete gegevens de voor de schorsing vereiste ernst.

4.

In zoverre de verzoekende partijen nog stellen dat het project manifest in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, is de Raad van oordeel dat de verzoekende partijen hiermee, minstens impliciet de wettigheid van de bestreden beslissing viseren en dat de mogelijke onwettigheid van de bestreden beslissing een discussie over de grond van de zaak betreft en op zich voor de verzoekende partij geen nadeel oplevert dat de voor de schorsing vereiste ernst vertoont.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen en maakt dat een onderzoek naar het gebeurlijk moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen irrelevant is.

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 Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de tweede kamer, voorgezeten door mevrouw Hilde LIEVENS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1213/0264/SA/2/0244.

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 21 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER