

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1617/0096 van 27 september 2016
in de zaak 1213/0012/SA/3/0009

In zake:

1. de heer **André WAES**
2. mevrouw **Kristin DANIELS**

vertegenwoordigd door:
advocaat Philippe VAN WESEMAEL
kantoor houdende te 1050 Brussel, Louizalaan 137/1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Brusselstraat 59
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij*

de nv **VERGIMMO**, met zetel te 2950 Kapellen, Antwerpsesteenweg 174
bus 1 en waar woonplaats wordt gekozen

vertegenwoordigd door:
advocaat Axel CRAEYBECKX
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Plantinkaai 5

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 7 september 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 14 juni 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten van 12 juli 2005 ingewilligd. De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend overeenkomstig de voorgebrachte plannen voor het bouwen van een appartementsgebouw.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 2900 Schoten, Schotenhofdreef 1 en met als kadastrale omschrijving sectie D, nummers 256 E5, B6, D5, Z5 en B5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft een afschrift van het 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 21 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Astrid GELIJKENS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

De tussenkomende partij is niet ter zitting verschenen.

2.

Met het tussenarrest nummer S/2012/0252 van 12 december 2012 heeft de Raad vastgesteld dat de tussenkomende partij niet regelmatig werd opgeroepen voor de zitting van 21 november 2012 en de heropening van de debatten bevolen.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 9 januari 2013, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Caroline DE MULDER die loco advocaat Philippe VAN WESEMAEL verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Axel CRAEYBECKX 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 nv VERGIMMO verzoekt met een aangetekende brief van 15 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 5 november 2012 de tussenkomende partij toelating verleend om tussen te komen in de debatten. Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is pas aan de orde in zoverre de voorwaarden tot schorsing vervuld zijn, zoals hierna blijkt, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 27 januari 2004 levert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een stedenbouwkundig attest nummer 2 af aan de heer Guido VERGAUWEN, waarin gesteld wordt dat de percelen waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, onder bepaalde voorwaarden in aanmerking komen voor het oprichten van een appartementsgebouw voor 27 wooneenheden.

Op 3 december 2004 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning”*.

De aanvraag beoogt de afbraak van vier bestaande woningen en het bouwen van een appartementsgebouw van 29 appartementen met een ondergrondse parking voor 39 voertuigen.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan ‘Antwerpen’, 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 10 december 2004 tot 8 januari 2005, worden zes bezwaarschriften ingediend, onder andere door de verzoekende partijen.

De nv Scheepvaart brengt op 23 december 2004 een gunstig advies uit.

De gemeentelijke verkeerscommissie brengt op 18 januari 2005 een gunstig advies uit.

De brandweer van de gemeente Schoten brengt op 20 januari 2005 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten verleent op 3 maart 2005 volgend ongunstig advies:

“ ...

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

...

Bezwaren:

De ingediende bezwaren handelen in hoofdzaak over:

- 1. de grootschaligheid van het project (volume, hoogte, te veel nieuwe bewoners) en de strijdigheid met de plaatselijke ruimtelijke ordening en woonkwaliteit;*
- 2. de verkeersveiligheid, de verkeersdrukte, parkeerproblemen;*
- 3. de strijdigheid met het dorpszicht en de vaart als toeristische trekpleister;*
- 4. de inbreuk op de privacy van zowel huidige als latere bewoners;*
- 5. de afwijkingen ten opzichte van het verleende stedenbouwkundig attest nr. 2;*
- 6. het gebrek aan informatie en het tijdstip van de bekendmaking.*

In de raadscommissie ruimtelijke ordening d.d. 21 februari 2005 maakte een delegatie van het wijkcomité gebruik van het spreekrecht om het standpunt in deze te verduidelijken en toe te lichten. De buurtbewoners hebben tevens een dringend agendapunt laten agenderen op het schepencollege d.d. 22 februari 2005 (in bijlage).

De raadscommissie kon zich vinden in de geuite bezwaren aangaande inpassing in de omgeving, verkeer, afbouwen naar de Schotenhofdreef toe, het dorpsgezicht, en de opmerkingen over licht en zicht. Tevens dient de aanvraag te worden voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar gelet op diens eerdere gunstig advies voor het stedenbouwkundig attest, en de gevraagde afwijkingen hierop.

Evaluatie:

1. grootschaligheid:

- Voorliggend ontwerp vult volledig een hoekperceel waar tot op heden ééngezinswoningen en grote tuinvlakken aanwezig zijn / waren. In de onmiddellijke omgeving bevinden zich ofwel ééngezinswoningen met één verdieping en hellend of plat dak, ofwel meergezinswoningen met hellend of plat dak. Telkens maximaal 3 bouwlagen bovengronds dus. Het ontwerp sluit in de Heikantstraat qua bouwhoogte aan bij de linksaanpalende woning, terwijl in de Schotenhofdreef een bouwvrije zijtuinstrook wordt gecreëerd. Het linkse gedeelte van het ontwerp vormt eigenlijk een vernieuwbouw van de bestaande woning die bouwkundig 1 geheel vormt met de belendende woning. Hier wordt dan ook gevreesd voor schade, hetgeen echter geen stedenbouwkundige materie is.
- Het ontwerp kent 3 bouwlagen met plat dak; bovenop wordt een achteruitspringende 4de bouwlaag gecreëerd. In het verleende stedenbouwkundig attest wordt verwezen naar bouwprojecten in de omgeving met een gelijkaardig gabarit; dit is echter niet juist omdat zowel het gebouw op de hoek met de Lossingsstraat als de nieuwbouw aan de overzijde van het kanaal slechts 3 bouwlagen hebben. Over het kanaal trouwens met een hellend dak. (foto's in bijlage)
- Het aantal mogelijke nieuwe bewoners is geen stedenbouwkundige materie.
- De Schotenhofdreef is een straat met het karakter van woonpark: vrijstaande of gekoppelde woningen, bungalows en kleinere villa's, op relatief kleine percelen met voldoende groenaanleg. Het project heeft geen zachte overgang naar de huidige laagbouw woningen die het dichtst aansluiten bij het project. Algemeen kan wel gesteld worden dat dit ontwerp niet past in het straatbeeld van de Schotenhofdreef. Latere bouw mogelijkheden hier betreffen ook steeds één verdieping met hellend dak. Ook hier zou de aansluiting bijgevolg dienen te gebeuren met een hellend dak.
- Dit deel van de Heikantstraat wordt nog gekenmerkt door traditionele ééngezinswoningen met één verdieping en hellend dak.
- De plaatsing op de hoek vereist ruimtelijk gezien inderdaad een meer open karakter om de impact op de directe omgeving te beperken. Dit kan gecreëerd worden door bijvoorbeeld een open ruimte te creëren tussen de beide straten, of door andere architecturale ingrepen (hoek bouwen op palen, doorgang, ...).

Het bezwaar is aanvaardbaar en wordt weerhouden.

2. verkeersproblemen:

Deze bezwaren kunnen worden weerlegd gelet op het positief advies van de verkeerscommissie. Er werden voldoende parkeerplaatsen ondergronds en voor het gebouw voorzien, zodat er meer dan één parkeerplaats ter beschikking is per appartement.

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

3. strijdigheid met het dorpszicht:

- Dit deel van de Heikantstraat heeft nog alle kenmerken van het vroegere vakantieoord 'Schoten-Bad', waarvan de huidige veerhuizen en het verderop gelegen bruggetje met sluiswachterswoning nog getuigen zijn, en werden ebschermd als dorpsgezicht. Het

ontwerp vormt een absolute stijlbreuk qua typologie, gabarit en visuele impact op het straatbeeld. Langs 'de vaart' wordt voorzien in een verdere ontwikkeling als recreatieve of toeristische zone waarbij ook het wonen aan het wordt gepromoot (GRS Schoten). Huidig ontwerp dient dan ook vanuit dit standpunt kritisch te worden bekeken.

Het bezwaar is aanvaardbaar en wordt weerhouden.

4. privacy:

- In het verleende stedenbouwkundig attest werden geen terrassen voorzien aan de achterzijde van de gebouwen. De terrassen in het ontwerp zijn wel ingeplant op voldoende afstand tot de perceelsgrenzen zodat hiervoor geen problemen worden verwacht. Er kan wel worden geoordeeld dat de latere bewoners langs elke straat inderdaad inbreuken op de privacy kunnen verwachten (afstand tussen terrassen tussen 3 meter en 20 meter). Dit is echter geen stedenbouwkundige materie doch een burgerrechterlijke kwestie.
- Het bezwaar dienaangaande is in die zin wel aanvaardbaar dat door het bijkomend plaatsen van terrassen nog minder groen en luchtigheid in het project aanwezig zijn. Gelijkvloers worden de appartementen inderdaad ook doorgetrokken tot op maximaal 17 meter diepte, terwijl de verdiepingen een bouwdiepte hebben van maximaal 15 meter + 2 meter terras.
- Door die 17 meter gelijkvloers wordt ook de tuinooppervlakte sterk beperkt, wat strijdig is met de groene omgeving.

Aangezien de terrassen niet werden voorzien in de aanvraag tot stedenbouwkundig attest en deze de bouwdiepte verhogen wordt het bezwaar aanvaardbaar geacht en weerhouden.

5. afwijkingen stedenbouwkundig attest:

- In de aanvraag tot stedenbouwkundig attest was inderdaad sprake van slechts 27 appartementen. Er is echter geen wijziging qua bouwvolume, -hoogte of -diepte zodat dit bezwaar niet wordt weerhouden.
- De afwijking qua terrassen wordt hierboven reeds behandeld.
- De motivering van de gemachtigde ambtenaar was niet helemaal correct gelet op de plaatselijke toestand en het gabarit van de gebouwen waarnaar wordt verwezen.
- Omdat deze bezwaren relevant zijn wordt voorliggend ontwerp toch aan de gemachtigde ambtenaar voorgelegd.

Het bezwaar is aanvaardbaar en wordt weerhouden.

6. informatie:

- Het openbaar onderzoek werd op voorgeschreven wijze bekendgemaakt en gevoerd.
- De datum van openbaar onderzoek volgt uit de datum van indienen van het dossier. Het openbaar onderzoek startte op 10 december 2004, dus ruim voor de vakantieperiode (27/12-9/1).

Dit bezwaar wordt niet weerhouden.

Conclusie:

- de ingediende bezwaren zijn aanvaardbaar en worden gedeeltelijk weerhouden;
- andere bezwaren vormen geen stedenbouwkundige doch een burgerrechterlijke kwestie en worden niet weerhouden;
- het standpunt van het schepencollege aangaande de bezwaren worden ook gedocumenteerd door de foto's van de omgeving zoals door de technische dienst bijgevoegd d.d. 24.02.2005 (in bijlage).

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

De aanvraag betreft het nieuwbouwen van een appartementencomplex op een hoekperceel aan de Schotenhofdreef en Heikantstraat, en gelegen aan het kanaal Dessel-Schoten. Op het perceel bevinden zich nog een aantal te slopen gebouwen en constructies. In zijn huidige toestand heeft het perceel een groen karakter door de beplanting, de ruimte en de bestaande tuin. De gesloten nieuwbouw heeft een linkervleugel langs de Heikantstraat, qua gabarit aansluitend bij de linksaanpalende woning, en verder met 2 verdiepingen onder plat dak. De rechtervleugel langs de Schotenhofdreef heeft in hoofdzaak eveneens 3 bouwlagen met plat dak. Als uitgebreid hoekelement wordt een 4de achteruitspringende bouwlaag voorzien. In totaal worden 29 appartementen voorzien. De ondergrondse parking voorziet in 39 autostaanplaatsen, terwijl ook vooraan het gebouw parkeerstrook voorzien wordt.

Ten opzichte van de linksaanpalende woning in de Heikantstraat wordt een stedenbouwkundig aanvaardbare overgang gecreëerd door hetzelfde gabarit aan te houden (2 bouwlagen + hellend dak / zelfde bouwdiepte). In de Schotenhofdreef wordt een bouwvrije zijtuinstrook van 3 meter behouden ten opzichte van het aanpalende perceel. Hier kent het ontwerp 3 bouwlagen met plat dak, terwijl de woningen in dit deel van de Schotenhofdreef bijna uitsluitend een gelijkvloerse verdieping hebben (typologie 'bungalow'). Deze overgang is dan ook te bruusk te noemen, en niet passend in de omgeving en het groene karakter van de Schotenhofdreef.

Aan de overkant van de straat (hoek met Lossingsstraat) bevindt zich een meergezinswoning met 3 bouwlagen en plat dak, aan de overkant van het kanaal bevinden zich nieuwbouwmeergezinswoningen met 2 verdiepingen onder hellend dak (foto's in bijlage).

Door het verspringen van de voorgevelbouwlijn wordt een lange monotone gevel vermeden.

Er worden voldoende ondergrondse parkeerplaatsen voorzien, gelet op het ongunstig advies van de verkeerscommissie.

Conclusie:

Het dossier is volledig.

De aanvraag voldoet aan de gewestplanvoorschriften voor woongebied.

Naar aanleiding van het regelmatig gevoerde openbaar onderzoek werden bezwaren ingediend die gedeeltelijk worden weerhouden.

De aanvraag past niet binnen de configuratie en de aanwezige bebouwing van de omliggende percelen door de grootschaligheid en beslotenheid van het ontwerp.

Het ontwerp kan qua vorm, materiaalgebruik en inplanting stedenbouwkundig niet aanvaard worden en wordt niet inpasbaar geacht in de omgeving.

Gelet op de schaal, de bestemming, inplanting en algemeen karakter en uitzicht van het ontwerp.

De aanvraag is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

De aanvraag is niet bestaansbaar in de omgeving.

De aanvraag is gelegen aan een voldoende uitgeruste weg gelet op de plaatselijke toestand.

Om hogervermelde redenen moet ongunstig advies worden verleend.

...

De gemachtigde ambtenaar verleent op 1 juli 2005 volgend ongunstig advies:

“ ...

*Het goed ligt in het **gewestplan Antwerpen** (Koninklijk besluit van 3 oktober 1979). Het goed ligt, volgens dit van kracht zijnde gewestplan, in een woongebied. Volgens dit van kracht zijnde gewestplan geldt voor het bewuste goed tevens de nadere aanwijzing betreffende de bouwhoogte (besluit van de Vlaamse regering van 07.07.2000). Meerdere gewestplanvoorschriften dienen dus te worden samengelezen.*

...

*De aanvraag is **principeel** in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.*

*Gelet op het **ongunstig advies** van het College van Burgemeester en Schepenen als volgt gemotiveerd:*

...

Gelet op het gunstig advies dd. 23.12.2004 van de nv De Scheepvaart. Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies dd. 20.01.2005 van de brandweer van Schoten.

Zoals reeds in het stedenbouwkundig attest dd. 13.01.2004 gesteld, komt het voorliggend perceel in aanmerking voor het oprichten van een meergezinswoning (appartementengebouw). In de onmiddellijke omgeving van het huidig voorliggend perceel komen namelijk meerdere verschillende meergezinswoningen voor (hoek Heikantstraat-Lossingstraat / overzijde van het kanaal hoek Zaatstraat-Zandstappenstraat / overzijde van het kanaal hoek Zaatstraat-Fluitbergstraat stedenbouwkundige vergunning dd. 18.05.2004). Het te bebouwen perceel betreft een hoekperceel, gelegen in de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. Kenmerkend voor het perceel is het aan de overzijde gelegen kanaal Schoten-Dessel. Links van het perceel op ± 100 m, zijn twee oude veerhuizen gesitueerd. Deze twee veerhuizen (Heikantstraat 152-160) werden opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduyne en Westende, Heikantstraat 152 en 160, deel van het kanaal inbegrepen brug en brugwachterswoning' (beschermd bij ministerieel besluit van 30.07.1998). Het dorpsgezicht wordt in hoofdzaak bepaald door de Heikantstraat met de Kempische vaart tot halverwege huisnummer 128. De bestaande woningen gelegen tussen het te bebouwen perceel en de twee veerhuizen werden niet opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht.

De huidige plannen komen in grote lijnen overéén met de plannen ingediend voor het stedenbouwkundig attest 2. Volgende belangrijkste wijziging werd doorgevoerd: Achteraan worden terrassen voorzien op de eerste verdieping. Of er op de tweede verdieping terrassen worden ingericht of niet, is niet duidelijk. Op de grondplannen en gevels staan terrassen aangeduid. De doorsneden geven geen terrassen aan. De doorsneden komen dus niet overeen met de grondplannen.

*Tijdens het openbaar onderzoek werden **6** bezwaarschriften ingediend.*

Bezwaarschrift 1 (bewoners Heikantstraat 140)

Bezwaarschrift 2 (buurtbewoners / ± 10 handtekeningen)

Bezwaarschrift 3 (bewoners Heikantstraat 126)

Bezwaarschrift 4 (betrokken bewoner)

Bezwaarschrift 5 (Wijkvereniging Donk / petitielijst met 130 handtekeningen)

Bezwaarschrift 6 (inwoner Schoten)

De bezwaarschriften handelen over volgende punten:

...

Standpunt AROHM:

1. De gemeentelijke verkeerscommissie stelde in haar advies dat de verkeersdrukke in de omgeving niet onverantwoord zal toenemen. Er worden 39 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien ivm 29 appartementen (\pm 1.5 parkeerplaats per woongegelegenheid). Ruimtelijk is het niet verantwoord om er vanuit te gaan dat men 2 parkeerplaatsen per woongegelegenheid moet voorzien (het volbouwen van binnengebieden met garageboxen enz.). Een duurzame mobiliteitsproblematiek dient nagestreefd te worden zoals b.v. het stimuleren van alternatieve vervoersmiddelen. Doordat het project alle parkeerplaatsen ondergronds voorziet blijft de tuinzone volledig gevrijwaard van constructies wat stedenbouwkundig te verkiezen is. Het bezwaar is ongegrond.
2. Enkel de twee veerhuizen (Heikantstraat 152-160) werden opgenomen binnen een dorpsgezicht 'Hotel Wenduyne en Westende, Heikantstraat 152 en 160, deel van het kanaal inbegrepen brug en brugwachterswoning' (beschermd bij ministerieel besluit van 30.07.1998). Het dorpsgezicht wordt in hoofdzaak bepaald door de Heikantstraat met de Kempische vaart tot halverwege huisnummer 128. De bestaande woningen gelegen tussen het te bebouwen perceel en de twee veerhuizen werden niet opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht. Bij de beschermingsprocedure van het dorpsgezicht werd aldus geoordeeld dat de bestaande woningen niet als historisch waardevol worden beschouwd. Zowel het behouden van de bestaande woningen (renoveren en/of inpassing in het nieuwbouwproject) als een volledig nieuwbouwproject is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het bezwaar is ongegrond.
3. Het verhogen van het aantal woongegelegenheden brengt sowieso een grotere drukke voor de omgeving met zich mee. Het bouwen van een appartementsgebouw binnen een woongebied is echter ruimtelijk verenigbaar. Het appartementsgebouw houdt voor wat betreft bouwdiepten voldoende rekening met de gangbare stedenbouwkundige normen en de rechtstreeks aanpalende woningen. Het project sluit slechts over een bouwdiepte van 11.10m aan op de links aanpalende woning. Zowel links als rechts wordt een zone van min. 3.00m gevrijwaard van bebouwing met bouwdiepten van 17.00m. De verdiepingen hebben een bouwdiepte van 13.00m en de bovenste bouwlaag is achteruitspringend. De bijkomende terrassen achteraan kunnen privacyhinder creëren voor de toekomstige bewoners en de links en rechts aanpalende woningen. Het appartementsgebouw (met bijhorende terrassen) voldoet wel aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek (lichten en zichten). Voor wat betreft mogelijke schade aan de rechtstreeks aanpalende woning kan gesteld worden dat dit geen stedenbouwkundige aangelegenheid betreft. Het oplopen van bouwschade door derden is een burgerrechtelijke kwestie. Het bezwaar is ongegrond.
4. Blijkbaar is er in het stedenbouwkundig attest een onduidelijkheid geslopen ivm het aantal woongegelegenheden. Het volume en afmetingen van het gebouw voorgelegd in het stedenbouwkundig . attest wijzigen nagenoeg niet t.o.v. de huidig ingediende plannen, Er worden geen twee extra woongegelegenheden in volume bij gecreëerd Achteraan worden bijkomende terrassen voorzien op de eerste verdieping. Of er op de tweede verdieping terrassen worden ingericht of niet, is niet duidelijk. Op de grondplannen en gevels staan terrassen aangeduid. De doorsneden geven geen terrassen aan. De doorsneden komen niet overeen met de grondplannen. Indien zowel voor de eerste als de tweede verdieping terrassen worden Voorzien kan privacyhinder ontstaan voor de toekomstige bewoners en de links en rechts aanpalende woningen. Het appartementsgebouw (met bijhorende terrassen) voldoet wel aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek (lichten en zichten). Het bezwaar is ongegrond.
5. Het klopt dat in de onmiddellijke omgeving geen gebouwen met 4 bouwlagen voorkomen. Wel zijn volgende appartementsgebouwen in de omgeving recentelijk gebouwd of vergund:

hoekperceel Fluitbergstraat - Zaatstraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak in de Fluitbergstraat en appartementsgebouw 4 bouwlagen + plat in de Zaatstraat (gericht naar het . kanaal). Deze zijde van het kanaal sluit ruimtelijk wel meer aan op het centrum van Schoten.

hoekperceel Zaatstraat - Zandstappensfraat (overzijde kanaal): appartementsgebouw 2 bouwlagen + hellend dak (dakvolume wordt benut ifv volwaardige woongelegenheden/. verdoken 3 bouwlagen).

hoekperceel Lossingstraat - Heikantstraat (tegenover perceel): appartementsgebouw 3 bouwlagen + plat dak.

Gelet op de locatie van het perceel aan de Kempische vaart en de recente stedenbouwkundige ontwikkelingen aan de Kempische vaart, is het toelaten van een appartementsgebouw op het huidig voorliggend perceel ruimtelijk verdedigbaar. Het aldaar stedenbouwkundig aanvaardbare volume (vierde achteruitspringende bouwlaag) is mogelijke voor discussie vatbaar (hoekaccent al dan niet). Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van Kempische vaart. De ruimere woonomgeving wordt hier gekenmerkt door een gesloten en gegroepeerde bebouwing langs de Heikantstraat. De achterliggende straten zijn eerder geëvolueerd naar rustige woonstraten niet vrijstaande ééngezinswoningen (woonparkgebied). Een hoekafwerking naar de Schotenhofstraat toe is stedenbouwkundig te verkiezen. Gelet op de beperkte wegbreedte van de Schotenhofdreef, de inplanting van de woning aan de overzijde (praktisch op openbaar domein), en dat de rest van het straatbeeld bepaald wordt door gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak + diepe voortuinen), is een afbouw van het volume van het appartementsgebonw in de Schotenhofdreef evengoed stedenbouwkundig verdedigbaar.

Het bezwaar is gedeeltelijk gegrond.

6. *Eigenaars- of aankoopkwesties betreft geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Het bezwaar is ongegrond.*

Het college heeft ter zake beraadslaagd en de klachten ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard. Deze stelling kan bijgetreden worden. Er moet gedeeltelijk op de bezwaren worden ingegaan.

De gemeente heeft extra gegevens aan het dossier toegevoegd (extra foto's) zodat een ruimer beeld van de omgeving wordt verkregen. Het te bebouwen perceel is gelegen aan de oostzijde van de Kempische vaart. Aan deze zijde van het kanaal zijn hoofdzakelijk gegroepeerde ééngezinswoningen (2 bouwlagen + hellend dak) terug te vinden. Enkel aan de overzijde van het te bebouwen perceel is een appartementsgebouw met 3 bouwlagen + plat dak terug te vinden. Het effectieve centrum van Schoten ligt aan de overzijde van de Kempische vaart (meerdere appartementsgebouwen). Gelet op deze ruimtelijke kenmerken van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. 3 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Ongunstig omwille van de volgende redenen:

- *Gelet op de ruimtelijke kenmerken van de omgeving is enkel een appartementsgebouw met max. 3 bouwlagen stedenbouwkundig verantwoord. Ook dient het gebouw gericht naar de Schotenhofdreef herbekeken te worden. Het*

voorliggend project is te grootschalig en brengt de goede ruimtelijke ordening aldaar in het gedrang.

- *De ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek worden gedeeltelijk gegrond verklaard.*

...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten sluit zich aan bij het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar en weigert op 12 juli 2005 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 23 augustus 2005 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Het departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit, dienst Stedenbouwkundige Vergunningen van de provincie Antwerpen adviseert in zijn verslag van onbekende datum om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 20 december 2005 beslist de verwerende partij op 22 december 2005 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schoten tekent tegen deze beslissing op 10 februari 2006 administratief beroep aan bij de Vlaamse minister bevoegd voor ruimtelijke ordening.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening beslist op 18 februari 2008 om het beroep van het college te verwerpen.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing beroep aan bij de Raad van State.

De Raad van State vernietigt met een arrest van 20 oktober 2008 (nr. 187.173) de beslissing van 18 februari 2008.

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening verklaart op 1 juli 2009 het administratief beroep van het college onontvankelijk en beslist dat de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005 haar rechtskracht herneemt.

De verzoekende partijen tekenen beroep aan bij de Raad van State strekkende tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening van 1 juli 2009 en van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005.

De Raad van State schorst met een arrest van 22 december 2009 (nr. 199.185) de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005. Vervolgens vernietigt de Raad van State met een arrest van 23 september 2011 (nr. 215.300) de beslissing van de verwerende partij van 22 december 2005.

Op een door de Raad niet te achterhalen datum adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 14 juni 2012 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de voorgebrachte plannen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“
...

II. VERENIGBAARHEID MET DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING.

De aanvraag voorziet in het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 29 appartementen en een ondergrondse parking voor 39 voertuigen. Voor deze aanvraag werd een voorwaardelijk stedenbouwkundig attest afgeleverd.

Hoewel dit attest thans vervallen is, dient de aanvraag hieraan getoetst vermits de originele beslissing hiermee wel rekening diende te houden, alsmede met de bepalingen uit het arrest van de Raad van State.

De thans voorliggende plannen verschillen slechts in zeer beperkte mate van de plannen zoals ingediend bij de aanvraag van het stedenbouwkundig attest nr. 2, afgeleverd op 13 januari 2004. Zoals reeds eerder aangehaald is de belangrijkste wijziging het aanbrengen van terrassen aan de achtergevel op de eerste verdieping en tweede verdieping.

Als voorwaarde, en onder voorbehoud van de resultaten van het openbaar onderzoek, werd bij het stedenbouwkundig attest nr. 2 opgelegd dat:

- de parkeervoorzieningen i.f.v. de woongelegenheden on-dergronds dienen te worden ingericht (min 27 parkeerplaat-sen);*
- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning openbaar wordt gemaakt.*

Op basis van de voorwaarde verbonden aan het stedenbouwkundig attest nr. 2, is het belangrijk voorliggende aanvraag te toetsen aan de gegrond verklaarde bezwaren die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek.

Zoals reeds in deel I besproken, hebben deze bezwaren vnl. te maken met het overschrijden van de draagkracht van het gebied.

De aanvraag is evenwel aanvaardbaar vanuit het oogpunt van de goede ordening van de plaats.

De aanvraag is bestaanbaar in deze omgeving vermits er in de omgeving meerdere appartementsgebouwen aanwezig zijn.

In de onmiddellijke omgeving komen er verschillende meergezinswoningen met 3 bouwlagen voor. Meer bepaald op de hoek van de Heikanstraat en de Lossingstraat en onmiddellijk aan de overzijde van de het kanaal aan de hoek van de Zaatstraat en de Zandstapperstraat en hoek van de Zaatstraat en de Fluitbergstraat. Net aan de overzijde van het kanaal bevindt zich met name een meergezinswoning met 3 bouwlagen en dakappartementen in 4^{de} bouwlaag onder plat dak.

Aan deze gebouwen, die zich in de onmiddellijke omgeving bevinden en het straatbeeld mede bepalen, kan precedentswaarde worden gekoppeld.

In de Heikantstraat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwing qua bouwhoogte vermits het ontwerp zelf voorziet in een overgang van 3 bouwlagen + Zadeldak naar twee bouwlagen + schuin dak. De aanvraag is bovendien in verhouding tot de twee veerhuizen verderop in de straat die zijn opgenomen binnen een dorpsgezicht (gelijkaardige bouwhoogtes), alwaar eveneens precedentswaarde aan kan worden gekoppeld.

De achterliggende tuinen van de aanpalende percelen zullen evenmin hinder ondervinden aangezien de bouwdiepte van de meergezinswoning beperkt blijft en de afstand tussen de achtertuinen en de te bouwen constructies voldoende groot is.

De 4^{de} bouwlaag betreft twee dakappartementen naar de hoek van het project toe, zodat het project goed aansluit bij de aanpalende eengezinswoningen aan de Heikantstraat. Deze dakappartementen zijn bovendien ingeplant naar achteren toe zodat de densiteit van de bebouwing niet negatief wordt beïnvloed en er geen hinder is voor de percelen in de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag integreert zich derhalve in deze omgeving.

De aanvraag wordt, zoals eerder gesteld, voorzien op de hoek van de Heikantstraat en de Schotenhofdreef. De Schotenhofdreef wordt weliswaar gekenmerkt door eengezinswoningen met twee tot drie bouwlagen onder een schuin dak. Hoewel de bebouwing verderop in de Schotenhofdreef zeer kleinschalig is, is de bebouwing aan onmiddellijke overzijde van de bouwplaats, tevens gelegen in deze Schotenhofdreef dit niet. Dit betreft een bebouwing, gedeeltelijk met 2 bouwlagen en een zadeldak en overgaand in twee bouwlagen met een plat dak en eindigend met 1 bouwlaag en een plat dak. Deze bebouwing is weliswaar beperkter in hoogte. De impact ervan is echter groter gelet op de inplanting op de rooilijn.

Samengevat kan worden gesteld dat de geplande bebouwing zich laat integreren op deze locatie, zoals hierboven uiteengezet. Dat de aanpalende bebouwing in de Schotenhofdreef verschilt van het geplande project is bovendien aanvaardbaar. Het betreft immers een hoekperceel, alwaar bebouwing een hoekaccent kan zijn en niet per definitie een voortzetting van de bebouwing in de aangrenzende straten. De geplande bebouwing vindt echter toch nog genoeg aansluiting in deze Schotenhofdreef gelet op de bebouwing aan de overzijde, die hoewel beperkter is qua hoogte, toch een grote impact heeft door zijn ligging tot op de rooilijn.

De aanvraag voorziet op eigen terrein in ruim voldoende parkeermogelijkheden. Op deze wijze wordt de parkeerproblematiek niet afgewenteld op het openbare domein. Ook de toegangswegen zijn voldoende qua inrichting om een dergelijke beperkte stijging van mobiliteit te kunnen opvangen.

De aanvraag kan uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaard worden.
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomenende partij betwist ontvankelijkheid van het voorliggende beroep. Een uitspraak over deze exceptie is pas aan de orde in zoverre de voorwaarden tot schorsing zijn vervuld. Zoals hierna blijkt 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 ernstige middelen aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen roepen onder meer de volgende nadelen in:

“ ...

1.

...

Het nieuwbouwproject heeft langs de Heikantstraat een gevelbreedte van 63,85 meter, en een kroonlijsthoogte van 9 meter voor de drie bouwlagen.

Deze kroonlijsthoogte bedraagt 11,55 meter waar de twee dakappartementen worden voorzien (= vierde bouwlaag over ongeveer de helft van de totale dakoppervlakte).

Het gebouw wordt opgetrokken over een oppervlakte van 2.176,31 m².

Het wordt langs beide kanten geflankeerd door een eengezinswoning. In de Schotenhofdreef betreft die een laag bouwwoning.

Van op een afstand van ongeveer 3,60 meter komt het nieuwbouwproject 6 meter dieper te liggen dan de woning van verzoekers.

Reken daarbij een kroonlijsthoogte van 9 meter, op sommige plaatsen zelfs 11,55 meter, en het hoeft geen betoog dat verzoekers niet alleen vanuit hun tuin, maar tevens vanuit hun woning zullen worden geconfronteerd met een grote wand die veel (zon)licht zal wegnemen en daarenboven voor een permanente visuele hinder en rechtstreeks inkijk zal zorgen.

Hierbij komt nog dat zij tevens zullen moeten uitkijken op het gedeelte van het gebouw dat wordt opgetrokken langs de Schotenhofdreef en dat eveneens een bouwdiepte heeft van 17 meter.

Op deze diepte bevindt zich momenteel een open ruimte met zeer veel groen, waaronder enkele hoogstambomen. Deze kunnen niet worden vervangen.

Op die manier worden de structuur en het karakter van de onmiddellijke woon- en leefomgeving van verzoekers op onherroepelijke wijze geschonden.

De rust die zij thans genieten in hun tuin en woning zal ernstig worden verstoord.

Actueel staan immers vier kleine woningen op de terreinen, waarvan de bouwdiepte gelijk is aan die van de woning van verzoekers.

Achter deze woningen liggen thans diepe tuinen.

Zodoende kijken verzoekers actueel in zuidelijke richting uit op open lucht en groen.

...

2.

Het vergunde project wijzigt op grote schaal en op zeer drastische wijze het specifieke karakter van de onmiddellijke en bredere omgeving die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met tuinen (cf. dienaangaande overigens ook het advies dd. 1 juli 2005 van de gemachtigde ambtenaar).

Bovendien wordt het gebouw zonder onderbreking doorgetrokken naar de Schotenhofdreef, zodat de huidige tuinzone bij de bestaande woningen thans volledig wordt volgebouwd.

Het heeft zodoende een totaal ander karakter dan de woningen in de onmiddellijke omgeving. Dit wordt treffend geïllustreerd door volgende foto:

...

Hierop is duidelijk te zien hoe het appartementsgebouw over een grote diepte en lengte boven de woning en de tuin van verzoekers zal uittorenen, en op die manier niet alleen een beklemmend en ingesloten gevoel zal doen ontstaan, maar tevens een grote schaduwslag zal creëren.

Het bouwproject is té groot t.o.v. de woning van verzoekers en wordt bovendien tegen de woning van verzoekers aangeplakt, zodat er niet naast het complex valt te kijken en het alzo een allesoverheersend en storend element zal vormen (c.f. RvVb nr. S/2012/0060 van 28 maart 2012).

Achteraan de woning en vanuit de tuin zullen verzoekers permanent uitkijken op dit appartementsgebouw, temeer daar als buffer enkel de bestaande tuinmuur van verzoekers dienst kan doen.

Deze ernstige visuele hinder maakt ontegensprekelijk een belangrijk aspect uit van de aantasting van de woonkwaliteit.

Verzoekers zullen permanent en zeer nadrukkelijk uitzicht hebben op de achterzijde van het wooncomplex, zijnde één hoge gesloten muur van 9 meter hoog, en dit op amper enkele meters van de scheidingsmuur van hun tuin.

De achterzijde van het gebouw geeft bovendien blijk van weinig architecturale kwaliteit en creativiteit.

Het vormt integendeel een monotoon geheel waarvan enkel de terrassen voor verandering zorgen.

Op de plannen staat aangegeven dat "hoogstammig groen" zou worden voorzien op de weinige vrije ruimte die nog overschiet.

Men kan zich de vraag stellen of op die plaats, volledig omgeven door hoge gebouwen en compleet in de schaduw, nog wel enige boom zal kunnen groeien.

Bovendien zal men zich, omwille van de aanwezigheid van de ondergrondse garage, moeten beperken tot beplanting in bakken.

Door de bouwhoogte en -diepte, alsook door de lengte en geslotenheid van het gebouw (alles loopt in één stuk door van de woning van verzoekers tot aan de andere zijde langs

de kant van de Schotenhofdreef), valt het uitzicht op open lucht en groen volledig weg in zuidelijke richting.

Verzoekers zullen als het ware worden ingesloten tussen de muren van het complex, waardoor het open en kleinschalig karakter van de thans bestaande woningen en tuinen compleet verdwijnt.

3.

...

4.

De bouw van het appartementsgebouw maakt daarnaast, gelet op zijn diepte en inplanting van terrassen op minder dan 4 meter van de perceelsgrens, onvermijdelijk een ernstige inbreuk uit OP de privacy van verzoekers en hun gezin en hun rustig woongenot.

Van op de terrassen zal een rechtstreeks zicht kunnen worden genomen op de tuin én in de woning van verzoekers, en dit zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping.

Ook vanuit de appartementen zelf zal men via talrijke ramen op alle verdiepingen, een permanente en duidelijke inkijk hebben in de tuin.

Vanuit het bouwdeel langs de Schotenhofdreef zal er tevens permanente inkijk in de woning zelf mogelijk zijn.

De ruime terrassen (diepte 4 meter!) aan het bouwdeel Heikantstraat geven een volledige inkijk in de tuin en de achterzijde van de woning van verzoekers.

Alle appartementen worden immers aan de achterzijde voorzien van uitspringende terrassen.

Dit geldt ook voor de appartementen in het bouwdeel Schotenhofdreef. Deze terrassen bevinden zich op amper 24 meter van de achterzijde van de woning van verzoekers en geven er vrij inzicht in de achterste plaatsen en de tuin.

Tenslotte worden ook de dakappartementen in de vierde bouwlaag van ruime terrassen voorzien:

...

Dit zorgt niet alleen voor een dominante aanblik, maar tevens voor inkijk in de tuin en de woning van verzoekers.

Door deze massale inkijk is sowieso op geen enkele plaats in de tuin nog enige vorm van privacy mogelijk, ook niet tot vlak bij de achterdeur van de woning.

Ook de achterzijde van de woning, waar zich de leefruimte en de keuken (gelijkvloers) en de slaapkamers (eerste verdiep) bevinden, zullen volledig blootgesteld zijn aan de blikken van de toekomstige bewoners van het appartementencomplex.

Hierdoor zullen verzoekers hun privacy en woongenot ten zeerste in het gedrang komen, hetgeen genoegzaam blijkt uit de foto's en simulaties die bij onderhavig verzoekschrift worden gevoegd.

Bovendien is er op de plannen geen enkele maatregel voorzien, zoals bv. een matglazen windscherm, die van aard zou kunnen zijn om het gebrek aan privacy dat verzoekers en hun gezin hierdoor zullen ervaren, teniet te doen.

In gelijkaardige gevallen ging de Raad van State steeds over tot de schorsing van de bouwvergunning van een appartementsgebouw omwille van een dergelijke inbreuk op de privacy en het rustig woongenot van de burens (cf. RvS, Jacobs, nr. 128.902 van 5 maart 2004 (kantoorgebouw), RvS, Huygens, nr. 128.647 van 2 maart 2004; RvS, Callens, nr. 132.436 van 15 juni 2004).

Reeds in het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar dd. 1 juli 2005 werd gewezen op het feit dat "de bijkomende terrassen achteraan privacyhinder kunnen creëren voor de toekomstige bewoners en de links en rechts aanpalende woningen".

Hier werd aan toegevoegd dat het appartementsgebouw wel voldoet aan de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten.

Het is echter niet omdat bij het optrekken van het appartementscomplex de burgerrechtelijke bepalingen inzake lichten en uitzichten zullen worden gerespecteerd, dat het project ook vanuit een beoordeling van de verenigbaarheid met de ruimtelijke ordening aanvaardbaar kan worden geacht (cf. o.a. RvS, De Beer, nr. 84.370 van 23 december 1999).

Ook het feit dat het appartementsblok in een woongebied wordt opgetrokken volgens het gewestplan, en dus in principe conform de bestemming is, betekent niet dat het optrekken ervan zomaar moet worden aanvaard, en geen hinder kan uitmaken voor de omwonenden (RvS, Degroote, nr. 80.320 van 19 mei 1999).

5.

Tevens zal de bouw van het appartementsgebouw door zijn hoogte, diepte en inplanting een ernstig verlies van zonlicht en lichtinval teweeg brengen.

Het nieuwbouwproject zal ontegensprekelijk een belangrijke schaduwslag veroorzaken, en zo de klaarte en het licht in de woonvertrekken van verzoekers doorslaggevend in negatieve zin zal beïnvloeden.

De forse achteruitbouw tot bijna 6 meter dieper dan de woning van verzoekers, en dit op ongeveer 3,60 meter van de scheidingslijn, met drie of vier bouwlagen zal een forse vermindering van het (zon)licht in de tuin en woning van verzoekers teweeg brengen.

Ook de appartementen langs de kant van de Schotenhofdreef vormen op een afstand van slechts 24 meter van de achterzijde van de woning van verzoekers een hoge muur die veel licht zal wegnemen.

Door de onderlinge oriëntatie van de beide gebouwen zal de schaduwslag belangrijk zijn, en dit vooral in de reeds "donkere" maanden van het jaar, wanneer de behoefte aan licht en zon het grootst is.

Tijdens de wintermaanden zal de zonnebaan immers niet of nauwelijks boven het bouwwerk uitkomen.

Dit houdt in dat de woning van verzoekers de ganse winter, alsook een groot stuk van de herfst en de lente, bijna de ganse dag in de schaduw zal komen te liggen.

In de zomermaanden zal de zon reeds tegen het middaguur snel verdwijnen achter het hoekbouwdeel en zal de schaduw veel langer zijn dan nu door het sterke verschil in volume en bouwhoogte van het bouwdeel in de Heikantstraat en de hoek met de Schotenhofdreef.

Het gebrek aan lichtinval zal ontegensprekelijk de belevingswaarde van de woning en de tuin fel degenereren en zo een ernstige genotsvermindering van de eigendom veroorzaken.

De Raad van State heeft reeds meermaals geoordeeld dat een te grote bouwdiepte op een naburig perceel met zicht- en lichtschade als gevolg, niet kan worden getolereerd (cf. bv. RvS, Vuyts-Pots, nr. 74.718 van 29 juni 1998; RvS, Slegers-Rodriguez, nr. 75.618 van 26 augustus 1998; RvS, Vandoorne, nr. 80.886, 11 juni 1999).

Dit alles zorgt ervoor dat de negatieve impact van de bestreden beslissing op het wooncomfort van verzoekers zonder meer frappant te noemen is en alleszins een onherroepelijk, minstens moeilijk te herstellen, ernstig nadeel zal veroorzaken in hoofde van verzoekers.

Het spreekt immers voor zich dat, eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, een herstel van het hierboven uiteengezette nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn.

Een realistische evaluatie van de aanvraag had echter moeten besluiten tot de onbestaanbaarheid van het appartementsgebouw met de naastgelegen woning.

6.

Het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel in hoofde van verzoekers werd door de Raad van State in haar arrest nr. 199.185 van 22 december 2009 erkend:

...

Gelet op het feit dat het bestreden vergunningsbesluit dezelfde bouwwerken toestaat, kan niet ernstig worden betwist dat verzoekers nog steeds hetzelfde moeilijk te herstellen en ernstig nadeel zullen lijden.

Aan de feitelijke gegevens noch de bouwplannen is immers iets veranderd.

Het individueel en persoonlijk ernstig nadeel dat verzoekers zullen ondervinden bij de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning, kan bovendien op geen enkele wijze worden hersteld.

Aan de schorsingsvoorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is dus voldaan.
..."

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

" ...

4.

Vooraleer op al deze beweerdelijke nadelen individueel zal worden ingegaan, moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift, bij de uiteenzetting omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, op geen enkel moment verwijzen naar enig concreet stuk.

Op geen enkele manier kan worden afgeleid met welk stuk uit hun stukkenbundel (zo deze stukkenbundel al stukken zou bevatten die een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kunnen aantonen) zij hun beweerdelijke moeilijke te herstellen ernstige nadelen menen te kunnen staven.

Verzoekende partijen verwachten niet alleen dat Uw Raad geloof zou hechten aan de beweringen die zij uiteenzetten in hun verzoekschrift omtrent het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, maar evenzeer dat Uw Raad zelf op zoek zou gaan naar het bijpassende overtuigingsstuk in hun stukkenbundel (zo dit daarin al aanwezig zou zijn) dat dit beweerdelijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan staven.

Uw Raad heeft echter al meermaals geoordeeld dat het niet aan hem toekomt om de stukkenbundel van een verzoekende partij ambtshalve te gaan onderzoeken teneinde na te gaan welk stuk dienden zou kunnen zijn ter onderbouwing van de argumentatie van verzoekende partij:

...

Besloten moet aldus worden dat de verzoekende partijen, door het eigenlijk aan Uw Raad over te laten om ambtshalve de bijgevoegde stukkenbundel te onderzoeken teneinde na te gaan of er stukken aanwezig zijn die het beweerdelijke ernstige nadeel kunnen onderbouwen, op een niet concrete wijze de moeilijk te herstellen ernstige nadelen omschrijven.

Verzoekende partijen zetten aldus op een niet-afdoende en concrete wijze in hun verzoekschrift de beweerdelijke moeilijk te herstellen ernstige nadelen uiteen.

De verzoekende partijen miskennen hun concretiseringsplicht zodat de vordering tot schorsing verworpen dient te worden.

5.

Bovendien moet ook worden opgemerkt dat de verzoekende partijen met betrekking tot nadelen die ze menen te ondervinden, op geen enkele manier in concreto aantonen waarom deze moeilijk te herstellen zouden zijn.

Nochtans, en zo heeft ook Uw Raad reeds geoordeeld, kan een schorsing maar worden uitgesproken als men enerzijds aantoonst dat er sprake is van een persoonlijk ernstig nadeel, maar anderzijds ook dat dit nadeel moeilijk te herstellen is.

Ook met het aantonen van dit moeilijk te herstellen karakter, ligt op de verzoekende partij een concretiseringsplicht:

...

Het feit dat een nadeel al ernstig zou zijn, is ter zake niet voldoende om over te kunnen gaan tot de schorsing.

...

Verzoekende partijen verwijzen met betrekking tot het moeilijk te herstellen karakter enkel naar het arrest van de Raad van State van 23 september 2012, doch weigeren om in navolging van de rechtspraak van Uw Raad om een uiteenzetting in hun verzoekschrift op te nemen die het moeilijk te herstellen karakter van de nadelen concreet maakt.

6.

In het onmogelijke geval Uw Raad zou besluiten dat uit het verzoekschrift moet worden begrepen dat de verzoekende partijen voorhouden dat het moeilijk te herstellen karakter

van de nadelen zou voortvloeien uit het feit dat eens het gebouw is opgericht, het moeilijk is om hiervan de afbraak te bekomen, deze argumentatie niet kan worden gevolgd.

Uw Raad heeft immers in een zeer recent arrest van 7 mei 2012 nog aangegeven dat niet zomaar aangenomen mag worden dat eens een constructie werd opgericht, de afbraak niet bekomen kan worden. Het moeilijk te herstellen karakter is dan puur hypothetisch.

In het verzoekschrift dat aanleiding gaf tot dit arrest stelde de verzoekende partij:

...

Uw Raad oordeelde echter terecht:

...

Zoals hogerstaand reeds gesteld, rust op de verzoekende partijen ook bij het aantonen van het moeilijk te herstellen karakter van de nadelen een concretiseringsplicht.

Verzoekende partijen tonen op een niet afdoende wijze aan waarom in casu de afbraak niet gevorderd kan worden.

ONDERGESCHIKT

Volledig ondergeschikt zal onderstaand worden ingegaan op elk individueel beweerdelijk moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat wordt opgeworpen door de verzoekende partijen:

Wat betreft het wegnemen van zonlicht en het veroorzaken van een permanente visuele hinder

Ten eerste moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen aan de hand van geen enkel concreet stuk aantonen op welke wijze de geplande constructie zonlicht zou weggenomen en hoe er een permanente visuele hinder zou ontstaan, laat staan dat zij aantonen hoe zij hierdoor concreet en persoonlijk worden benadeeld.

Verzoekende partijen kunnen dit moeilijk te herstellen ernstig nadeel ook geenszins aantonen nu het zich eenvoudigweg niet zal voordoen. De geplande constructie zal immers geen zonlicht wegnemen of voor permanente visuele hinder veroorzaken.

Het project heeft namelijk dezelfde diepte, met name 11 meter, als de woning van verzoekende partijen. Het overige deel van het project dat wel dieper is dan 11 meter, is echter op vele meters verwijderd van de woning van verzoekende partijen. Op deze wijze blijft de afname van lichtinval beperkt.

Bovendien zal het gebouw geen permanente visuele hinder veroorzaken waarmee rekening kan worden gehouden. Immers wordt het gebouw aan de zijkant van de woning van verzoekende partijen aangebouwd. Aldus kan dit geen ernstige gevolgen hebben inzake uitzicht, aangezien men het zicht behoudt op de achterzijde van het perceel.

Aldus kan dit geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaken.

- Wat betreft de rijwoningen die zullen worden afgebroken

...

- Wat betreft de doorbreking van het specifieke karakter van de omgeving

...

- Wat betreft de beweerdelijke ernstige inbreuk op de privacy van verzoekende partijen

Verzoekende partijen trachten bovendien voor te houden dat er op minder dan 4 meter van de perceelgrens terrassen zouden worden ingeplant en dat dit onvermijdelijk een ernstige inbreuk uit zou maken op de privacy. De terrassen zouden een volledige inkijk geven in de tuin en de achterzijde van de woning van verzoekende partijen.

Verzoekende partijen brengen echter geen enkel stuk bij aan de hand waarvan deze vermindering van privacy ook effectief wordt aannemelijk gemaakt.

Dit kan ook niet nu de aanwezigheid van terrassen geenszins een beperking van de privacy van de verzoekende partijen zal opleveren. De terrassen zijn immers zodanig opgesteld dat zij geen rechtstreekse inkijk hebben op de tuin van verzoekende partijen.

De terrassen zijn opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het burgerlijke Wetboek inzake de lichten en zichten.

In het onmogelijke geval Uw Raad zou aannemen dat er toch een nadeel te verwachten valt, moet op basis van al het bovenstaande wel besloten worden dat, nu de terrassen in overeenstemming zijn met de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, het kennelijk onredelijk is om te oordelen dat dit een "ernstig" nadeel zou opleveren dat het evenwicht tussen de percelen dermate zou verstoren en dat het nadeel de normale te verwachten en te aanvaarden hinder binnen een woongebied overstijgt.

21.

Aldus kan met dit zogenaamd ernstig nadeel geen rekening gehouden worden.

...

3.

De tussenkommende partij is vooreerst de mening toegedaan dat de verzoekende partijen geen voldoende concrete en precieze gegevens aanbrengen die de Raad toelaten om het moeilijk te herstellen ernstig nadeel daadwerkelijk te onderzoeken en vervolgens afdoende te beoordelen. Meer concreet stelt de tussenkommende partij hierover:

“ ...

*15. Het verzoekschrift van Verzoekende Partijen bevat in casu in totaal 12 stukken. Slechts 5 daarvan zouden mogelijks relevant kunnen zijn voor de beoordeling van het “Moeilijk te Herstellen Ernstig Nadeel”, maar deze bevatten **geen concrete elementen** die kunnen leiden tot een afdoende en precieze beoordeling daarvan. Het gaat meer in het bijzonder om zeer algemene foto's, en simulaties en plannen die geen concreet en precies onderzoek toelaten van de beweringen van Verzoekende Partijen.*

Bij gebreke aan gedetailleerde, concrete en betrouwbare gegevens, documenten, simulaties en/of studies met betrekking tot de gevolgen van een bouwwerk op het naburig perceel, kan de Raad de ernst van de ingeroepen nadelen dan ook niet onderzoeken (Vgl.: R.v.V.b. nr. S/2012/0148 van 4 juli 2012 in de zaak 1112 /0353/SA/3/0314).

...

*16. In het Verzoekschrift van Verzoekende Partijen wordt bij de behandeling van het onderdeel over de schorsing en het Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel dat zij zouden leiden, derhalve **nergens verwezen naar enig stuk, laat staan naar enig stuk dat zich in de inventaris van het verzoekschrift bevindt**. Bijgevolg kan niet in concreto worden nagegaan op welke stukken Verzoekende Partijen zich precies denken te kunnen baseren om hun Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel te bewijzen.*

Evenmin wordt in het Verzoekschrift van Verzoekende Partijen aangegeven, laat staan bewezen, dat het beweerde nadeel in concreto ook een persoonlijk nadeel is.

Verzoekende Partijen beweren veel maar bewijzen in werkelijkheid geheel niets. Zij leggen, zoals hiervoor ten overvloede werd aangetoond, zelfs geen enkel bewijskrachtig document voor waarop zij hun argumentatie kunnen baseren.

17. Het volstaat niet om, zoals hier door Verzoekende Partijen wordt gedaan, in een verzoek tot schorsing – zonder te verwijzen nog zich te baseren op ondersteunende en bewijskrachtige stukken - verdienstelijk en uitgebreid uiteen te zetten dat er zonder enige twijfel hinder zou worden ondervonden van de vergunde bouwwerken, om daaruit vervolgens te kunnen besluiten tot de noodzaak van een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit wegens een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel.

Dit zeker niet nu een schorsing wegens een Moeilijk te Herstellen Ernstig Nadeel geen automatisch gevolg kan zijn van de vaststelling dat er zich een hinderlijke situatie zou voordoen, wanneer het bestreden besluit ten uitvoer zou worden gelegd. Daarenboven moet worden aangetoond dat het Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel een uitgesproken persoonlijk karakter heeft, hetgeen in casu geenszins beargumenteerd noch aangetoond.

18. Het komt aan Uw Raad vanzelfsprekend niet toe het stukkenbundel van de Verzoekende Partijen te onderzoeken, om na te gaan welk stukken of welke elementen dienend kunnen zijn voor hun argumentatie:

(R.v.V.b. nr. S/2012/0187 van 5 september 2012 in de zaak 1112/0564/SA/3/0505

Er wordt van de verzoekende partij aldus een actieve rol verwacht, om vooreerst concreet en precies aan te tonen waarin haar Moeilijk Te Herstellen Nadeel bestaat, en om vervolgens eveneens concreet en precies aan te tonen dat dit nadeel voldoende ernstig en bovendien ook uitgesproken persoonlijk is.

...”

Vervolgens gaat de tussenkommende partij nader in op de verschillende nadelen die de verzoekende partijen inroepen. De tussenkommende partij overweegt onder meer:

“ ...

a. De structuur en het karakter van de onmiddellijke woonomgeving zou op onherroepelijke wijze worden geschonden – permanente visuele hinder

22. Verzoekende Partijen zouden na de uitvoering van de bestreden beslissing geconfronteerd worden met een “grote wand” die zou zorgen voor een visuele hinder en inkijk. Bovendien zouden zij thans kunnen genieten van veel open ruimte met veel groen, en bij de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit zouden de structuur en het karakter van de onmiddellijke woon - en leefomgeving, onherroepelijk worden geschonden. De rust die zij thans zouden genieten in hun tuin en woning zou ernstig worden verstoord.

23. De argumentatie van Verzoende Partijen overtuigt evenwel niet.

- In het verzoekschrift van Verzoekende Partijen worden **geen afdoende concrete en presieze aanduidingen gegeven** waarin deze visuele hinder concreet zou

bestaan, en wat daarvan precies de daadwerkelijke omvang is. Evenmin wordt dienaangaande enig concreet en betrouwbaar bewijsstuk voorgebracht.

Om te kunnen nagaan of er inderdaad ernstige visuele hinder is, moet er ten minste een betrouwbare en concrete simulatie worden voorgebracht op basis van de plannen, om daaruit vervolgens te kunnen besluiten dat uit deze hinder een Moeilijk Te Herstellen Nadeel kan voortvloeien. Dit is in casu niet het geval. In het verzoekschrift wordt daar niet naar verwezen en evenmin wordt op basis van enige simulatie een argumentatie naar voor gebracht. Enkel voorhouden dat er grote wand zou ontstaan en het opgeven van kroonlijsthoogtes, is uiteraard volstrekt onvoldoende om de toets van het Moeilijk Te Herstellen Nadeel te kunnen doorstaan.

Er zijn in casu overduidelijk geen concrete en precieze aanduidingen voorhanden nopens de aard en de omvang van een specifiek nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit het “Moeilijk Te Herstellen” karakter van dergelijk Nadeel concreet zou blijken.

- Bovendien wordt in het verzoekschrift van Verzoekende Partijen niet aangegeven hoe en in welke mate de beweerde hinder een Moeilijk Te Herstellen Nadeel zou kunnen uitmaken, dat **voldoende ernstig** is om de schorsing van de uitvoering van het bestreden besluit te kunnen rechtvaardigen.
- Tenslotte wordt ook op geen enkele wijze beargumenteerd dat er een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel zou kunnen bestaan dat ook een **persoonlijk karakter** zou kunnen hebben in hoofde van Verzoekende Partijen.

...

b. De bouw van de geplande meergezinswoning zou het specifieke karakter van de omgeving drastisch wijzigen

27. Verzoekende Partijen beweren dat het vergunde “project” het specifieke karakter van de omgeving op een “zeer drastische wijze” zou aantasten en een “allesoverheersend” storend element zou vormen, waardoor de woonkwaliteit in het gedrang zou komen. Verzoekende Partijen zouden naar hun beweringen worden “ingesloten” door het “project”.

28. De argumentatie van Verzoende Partijen overtuigt evenwel niet.

- In het verzoekschrift van Verzoekende Partijen worden **geen afdoende concrete en presieze aanduidingen gegeven** waarin deze hinder concreet zou bestaan en wat de omvang daarvan precies is. Evenmin wordt dienaangaande enig concreet en betrouwbaar bewijsstuk voorgebracht.

Om te kunnen nagaan of er inderdaad ernstige hinder bestaat op de woonkwaliteit moet er ten minste een concrete en bewijskrachtige simulatie worden voorgebracht op basis van de plannen, om daaruit vervolgens te kunnen besluiten dat uit deze hinder een Moeilijk Te Herstellen Nadeel voortvloeit. Dit is in casu niet het geval.

Louter voorhouden dat men een “beklemmend en ingesloten gevoel” zou hebben, is uiteraard volstrekt subjectief en totaal onvoldoende om de toets van het Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel te kunnen doorstaan. Bovendien kan er onmogelijk sprake zijn van “insluiting” in hoofde van Verzoekende Partijen daar het project zich enkel (deels) naast hun perceel bevindt. Het louter verwijzen naar een advies van de gemachtigde ambtenaar, zoals hier door Verzoekende Partijen in hun

verzoekschrift gedaan wordt, volstaat uiteraard niet om tot het bestaan van het Moeilijk Te Herstellen Nadeel te kunnen besluiten.

Er zijn in casu overduidelijk geen concrete en precieze aanduidingen voorhanden nopens de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit het “Moeilijk Te Herstellen” karakter van het Nadeel concreet blijkt.

- Bovendien wordt in het verzoekschrift van Verzoekende Partijen niet aangegeven hoe en in welke mate de beweerde hinder een Moeilijk Te Herstellen Nadeel zou kunnen uitmaken, dat **voldoende ernstig** is om de schorsing van de uitvoering van het bestreden besluit te kunnen rechtvaardigen.
- Tenslotte wordt ook op geen enkele wijze beargumenteerd dat er een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel zou kunnen bestaan dat een **persoonlijk karakter** zou kunnen hebben in hoofde van Verzoekende Partijen.

29. In dit kader komt het gepast voor te verwijzen naar de rechtspraak van Uw Raad inzake beweerde inbreuken op de woonkwaliteit, en de daaruit voortvloeiende rechtspraak van Uw Raad inzake de relevante beoordelingselementen voor het Moeilijk te Herstellen Ernstig Nadeel en de bewijslast in deze van de verzoekende partij.

Het arrest van Uw Raad van 30 mei 2012 heeft dienaangaande het volgende overwogen, dat hier uitermate relevant is:

...

(R.v.V.b. nr. S/2012/0111 van 30 mei 2012 in de zaak 1112/0080/SA/3/0056).

Dat de **tolerantie** die van een nabuur **in woongebied** verwacht mag worden inderdaad **veel groter is dan in agrarisch gebied**. Dit spreekt voor zich en wordt door de rechtspraak van Uw Raad bevestigd (zie o.m. nr. R.v.V.b. nr. S/2012/0170 van 6 augustus 2012 in de zaak 1112 /0646/SA/1/0570).

30. In deze betreft het een woongebied naast een vaart, waar er vanzelfsprekend een bepaalde aangename woonkwaliteit bestaat, maar waarvan er van de bewoners ook een **normale mate van tolerantie** mag worden verwacht, alvorens kan worden besloten tot Moeilijk te Herstellen Ernstig Nadeel wanneer er bepaalde hinder wordt ervaren. Er wordt door Verwerende Partijen **geenszins met precieze en concrete gegevens aangetoond dat het “relatieve evenwicht aan tolerantie” hier in concreto ernstig verbroken of verstoord wordt**.

Daarenboven moet in concreto en precies worden aangetoond dat dit beweerde nadeel – ttz de verstoring van “een normale mate van tolerantie” - tevens een uitgesproken persoonlijk karakter heeft, quod non in casu. Er kan hier dan ook onmogelijk sprake zijn van een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel, dat aanleiding kan geven tot een schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit.

Voormelde rechtspraak van Uw Raad van 30 mei 2012 bevestigt ook nog eens uitdrukkelijk dat het niet aan Uw Raad is om het administratief dossier te onderzoeken, maar dat het de verzoekende partij zelf is die het Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel moet concretiseren en aanschouwelijk maken. Ook op dit punt schieten Verzoekende Partijen schromelijk tekort. Dit blijkt reeds uit het flinterdunne dossier dat zij voorbrengen.

31. Verzoekende Partijen denken voorts in hun argumentatie te kunnen volstaan door te verwijzen naar een arrest van Uw Raad van 28 maart 2012 (nr S/2012/0060) en, eenvoudig-weg zonder enige onderbouwing, te kunnen stellen dat het bouwproject “te groot” zou zijn ten opzichte van hun woning, en het project bovendien een “allesoverheersend storend element” zou vormen.

Na onderzoek van deze rechtspraak blijkt dat dit gaat over een project in agrarisch gebied waar middels uitgebreide bewijskrachtige elementen afdoende werd aangetoond dat (i) er zonder enige twijfel een **betekenisvolle impact zou zijn op het rechtstreekse uitzicht**, (ii) dat bovendien ook nog eens **ontegensprekelijk in belangrijke mate zal worden verstoord**:

...

(R.v.V.b. van 28 maart 2012 nr S/2012/0060).

Ook hier moet onmiddellijk worden opgemerkt dat de **tolerantiegrens in woongebieden vanzelfsprekend veel groter** is dan deze in agrarisch gebied. Hieraan wordt door Verzoekende Partijen wederom volledig voorbijgegaan.

32. Het voormelde arrest van Uw Raad concretiseert de beoordelingsmarge van Uw Raad in het kader van het Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel, en overweegt dat (i) **enkel hinder die de normale verwachtingen** - rekening houdend met de planologische aard het betrokken gebied - **overstijgt** een ernstig nadeel kan opleveren, en dat (ii) enkel en alleen een **betekenisvolle impact op het rechtstreekse uitzicht** in aanmerking kan worden genomen, en dit slechts voor zover dit bovendien het uitzicht ontegensprekelijk en in belangrijke mate verstoord.

Het is dus niet voldoende om met vage beweringen te poneren dat er hinder zou kunnen worden ervaren, zoals Verzoekende Partijen pogen te doen.

Bij de lectuur van het verzoekschrift van Verzoekende Partijen blijkt onmiddellijk dat een dergelijk concreet en precies bewijs op geen enkele wijze wordt geleverd. **Er ligt hier geen enkel bewijs voor van een “betekenisvolle impact op het rechtstreeks uitzicht”, en er wordt bovendien nergens aangetoond dat dit ontegensprekelijk in “belangrijke mate wordt verstoord”.**

In elk geval wordt dit door Verzoekende Partijen in hun inleidend verzoekschrift niet geconcretiseerd en beargumenteerd door middel van bewijskrachtige en betrouwbare stukken. Deze elementen van hinder worden door Verzoekende Partijen zelfs niet in hun verzoekschrift concreet onderzocht, laat staan dat dit kan blijken uit de voorgebrachte ruwe en algemene schetsen en foto's, die zonder verdere duiding gewoonweg aan het verzoekschrift worden gehecht, en die tevens geen enkele betrouwbare bewijskracht hebben. Er wordt in het verzoekschrift ook niet in concreto verwezen naar bepaalde stukken en/of simulaties.

33. Alleszins wordt door Verzoekende Partijen niet in concreto en precies aangeduid / aangetoond dat - dan welk in welke mate - de vergunde meergezinswoning daadwerkelijk een “allesoverheersend storend element” zou zijn, en waarop dit beweerde element dan wel precies een impact zou hebben.

De loutere bewering van Verzoekende Partijen dat er door de aanleg van de vergunde meergezinswoning in de omgeving meer bebouwing komt als voordien, en dat een meergezinswoning een ander karakter heeft dan een eengezinswoning, toont op zich niet

aan dat er sprake is van enige ontoelaatbare hinder, laat staan van een daadwerkelijk Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel, dat bovendien nog eens een uitgesproken persoonlijk karakter moet hebben.

Het is tevens feitelijk volledig onjuist dat de betrokken meergezinswoning zou “uittorenen” boven de aanpalende eengezinswoningen. **Hierover werd juist nauwgezet gewaakt in de conceptuering van de betrokken meergezinswoning.**

34. De door Verzoekende Partijen voorgebrachte schetsen - waaromtrent groot voorbehoud moet worden gemaakt aangaande hun accurateheid - tonen juist het tegendeel aan. Er wordt zichtbaar goed aangesloten aan de aanpalende woningen. Dit aspect werd reeds tweemaal zeer grondig onderzocht door de Deputatie, die telkens tot de weloverwogen vaststelling kwam de betrokken meergezinswoning geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor de aanpalende percelen.

c. Er zou verkeershinder en geluidsoverlast ontstaan door de aanleg van 39 ondergrondse parkeerplaatsen

...

d. Er zou een inbreuk worden gepleegd op de privacy wegens de inplanting van terrassen

42. Verzoekende Partijen trachten bovendien voor te houden dat er op minder dan 4 meter van de perceelsgrens, terrassen zouden worden ingepland, en dat dit automatisch een ernstige inbreuk uit zou maken op hun privacy, zodat er sprake zou zijn van een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel. De terrassen zouden een volledige inkijk geven in de tuin en de achterzijde van de woning van Verzoekende Partijen.

Hetzelfde zou volgens Verzoekende Partijen gelden voor de terrassen in het zogenaamde bouwdeel aan de Schotenhofdreef. Deze terrassen zouden zich op “amper” 24 meter van de achterzijde van de woning van Verzoekende Partijen bevinden en zouden een vrij inzicht geven in de achtersteplaatsen en de tuin. Tevens zouden de dakappartementen ook inkijk in de tuin van Verzoekende Partijen verschaffen.

43. De argumentatie van Verzoende Partijen overtuigt ook hier evenwel niet.

- In het verzoekschrift van Verzoekende Partijen worden **geen afdoende concrete en presieze aanduidingen gegeven** waarin deze privacy hinder concreet zou bestaan en wat de omvang daarvan precies is. Evenmin wordt dienaangaande enig concreet en betrouwbaar bewijsstuk voorgebracht.

Om te kunnen nagaan of er inderdaad ernstige hinder zou ontstaan moet er op basis van concreet en precies fotomateriaal en op basis van de correcte plannen worden aangegeven waar de terrassen precies zouden worden voorzien en of - dan wel in welke mate - deze constructies daadwerkelijk niet toelaatbare inkijk zouden doen ontstaan ten nadele van Verzoekende Partijen, om daaruit vervolgens te kunnen besluiten dat uit deze hinder een Moeilijk Te Herstellen Nadeel zou voortvloeien. Dit is in casu niet het geval. Er wordt geen enkel concreet stuk voorgebracht en beargumenteerd waaruit dit zou kunnen blijken.

Er zijn in casu overduidelijk geen concrete en precieze aanduidingen voorhanden nopens de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke

tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit het “Moeilijk Te Herstellen” karakter van het Nadeel concreet blijkt.

- Bovendien wordt in het verzoekschrift van Verzoekende Partijen **niet** aangegeven hoe en in welke mate de beweerdte hinder een Moeilijk Te Herstellen Nadeel zou kunnen uitmaken dat **voldoende ernstig** is om de schorsing van de uitvoering van het bestreden besluit te kunnen rechtvaardigen.
- Tenslotte wordt ook op geen enkele wijze beargumenteerd dat er een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel zou kunnen bestaan dat een **persoonlijk karakter** zou kunnen hebben in hoofde van Verzoekende Partijen.

44. Verzoekende Partijen moeten in dit kader meer in het bijzonder in concreto aantonen dat de aantasting van hun privacy ernstig is, en dat de bestreden beslissing derhalve een ingrijpende toename van de privacyhinder, eigen aan een **normale woonomgeving in woongebied**, tot gevolg heeft. Ook inzake privacy vereist Uw Raad in haar vaste rechtspraak dat er in detail wordt aangegeven en aangetoond wat de **normale tolerantiegrens** is eigen aan het betrokken woongebied precies is, en in welke mate dat deze grens in het voorliggend geval wordt overschreden.

Slechts ingeval van een totale verbreking of een **ernstige verstoring van het relatieve evenwicht** tussen (i) het bestaan van bepaalde hinder die eigen is aan woongebied en (ii) de tolerantie die ten aanzien van deze hinder mag verondersteld worden, kan dit aanleiding geven tot de conclusie dat er sprake is van een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel. Dit is de vaste rechtspraak van Uw Raad. Hiervoor kan met name verwezen worden naar een recent arrest van Uw Raad van 18 april 2012, waarin Uw voormelde vaste rechtspraak nog eens helder wordt bevestigd:

...

(R.v.V.b., nr. S/2012/0078 van 18 april 2012 in de zaak 1112/0002/SA/3/0001).

Bovendien moet ten overvloede worden benadrukt dat het de vaste rechtspraak van Uw Raad is, dat ook hier de verzoekende partij dienaangaande de concrete en precieze bewijselementen moet aanleveren, en dat het niet aan Uw Raad is om in de stukken van de verzoekende partij of in het administratief dossier naar bewijskrachtige elementen te zoeken die de stelling van verzoekende partij kunnen ondersteunen. Alleszins moet het vaststaan dat deze bewijs-elementen betrouwbaar zijn, quod certe non in casu.

45. Door eenvoudigweg, en zonder enige onderbouwing middels concrete, precieze en betrouwbare overtuigingsstukken, voor te houden dat er aan een meergezinswoning terrassen worden voorzien, die inkijk zouden kunnen veroorzaken, wordt aan voormelde vereiste beoordelingscriteria uiteraard niet voldaan.

De afstanden die door Verzoeken Partijen – weliswaar concreet - worden aangegeven, worden niet gestaafd en kunnen door Uw Raad derhalve onmogelijk in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van hun Moeilijk Te Herstellen Nadeel. Het is uiteraard niet omdat terrassen op een bepaalde afstand – hier beweerdelijk 4 en 25 (?) meter - van de perceelsgres of een achtergevel worden voorzien, dat daaruit op zich reeds een privacyhinder kan worden geconcludeerd, die aanleiding kan geven tot een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel.

Verzoekende Partijen falen derhalve ook hier flagrant in hun decretale bewijslast, en geven geen enkele – laat staan enige concrete en precieze - invulling aan de door Uw Raad ontwikkelde rechtspraak inzake privacyhinder.

46. Verder tart het elke verbeelding dat Verzoekende Partijen in hun verzoekschrift poneren dat de Raad van State in gelijkaardige (?) gevallen steeds (?) tot schorsing van de bouwvergunning zou zijn overgegaan “omwille van een dergelijke inbreuk op de privacy en het rustig woongenot”, en dienaangaande zondermeer verwijzen naar bepaalde rechtspraak van de Raad van State van 2004 die terzake relevant zou zijn (R.v.St., Jacobs, nr.128.902 van 5 maart 2004; R.v.St., Huygens, nr.128.647 van 2 maart 2004; R.v.St., Callens, nr. 132.436 van 15 juni 2004).

Wat Verzoekende Partijen daarbij echter niet vermelden is dat in de dossiers van de door hen geciteerde arresten steeds door de Raad van State werd vastgesteld dat er door verzoekers **presieze en concrete bewijselementen** werden aangereikt, die de betrokken privacyhinder aannemelijk maakten, hetgeen in onderhavige zaak geenszins het geval blijkt:

...

De loutere verwijzing naar voormelde rechtspraak van de Raad van State van de zijde van Verzoekende Partijen is dan ook louter tendentieus, en brengt geheel niets bij in het onderzoek en de beoordeling van onderhavig schorsingsverzoek.

47. Eveneens verwijzen Verzoekende Partijen naar het zogenaamde ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar van 1 juli 2005, waarin zou zijn gesteld dat de “bijkomende terrassen achteraan privacyhinder kunnen creëren voor de toekomstige bewoners en de rechts aanpalende woningen.

- ✓ Vooreerst moet worden vastgesteld dat dit advies niet gevoegd wordt door Verzoekende Partijen, zodat dit niet in de beoordeling van Uw Raad kan worden meegenomen. Zoals reeds ten overvloede werd uiteengezet, is het niet aan Uw Raad om het dossier van de Verzoekende Partij samen te stellen. Het zijn de Verzoekende Partijen die hier de bewijslast dragen.
- ✓ Anderzijds wordt in de geciteerde zinsnede van voormeld advies van de gemachtigde ambtenaar, gesteld dat het gaat om “bijkomende terrassen”. Het advies is dan ook niet terughoudend voor alle terrassen. Er kan dan ook geheel niet worden nagegaan welke terrassen de gemachtigde ambtenaar precies bedoeld en tevens wordt niet aangetoond dat de terrassen die door de gemachtigde ambtenaar werden geïdëntificeerd, thans het voorwerp uitmaken van de vergunning.

Hiervoor moet uiteraard het volledige advies kunnen worden onderzocht en tevens moet dit nauwkeurig worden vergeleken met de plannen zoals deze door de deputatie werden vergund, hetgeen hier niet het geval is. En nogmaals: het is niet aan Uw Raad om de relevante gegevens en documenten dienaangaande zelf te gaan bij elkaar zoeken ter ondersteuning van de stelling van Verzoekende Partijen.

- ✓ Tenslotte moet een advies van een gemachtigde ambtenaar steeds ten volle worden gekaderd, alvorens daaruit door Uw Raad enige gevolgtrekkingen kunnen worden uit genomen voor de beoordeling van het Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel. Dit spreekt voor zich. Het verzoekschrift van Verzoekende Partijen laat dit evenwel niet toe en is ook op dit punt tendentieus.

Deze loutere “verwijzing” naar - en de summiere citering van een **advies van de gemachtigde ambtenaar, kan derhalve niet in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van de beweerde hinder**, en het daaruit voortvloeiende Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel dat de Verzoekende Partijen poneren te zullen ondervinden.

48. Tenslotte nog dit. De stelling die door Verzoekende Partijen aan hun verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt gekoppeld, nl. dat het feit dat bij optrekken van een appartementsgebouw de bepalingen inzake “lichten en uitzichten” worden gerespecteerd en dat het gebouw in “woongebied “wordt opgetrokken, betekent evenwel niet noodzakelijk dat er geen hinder kan worden veroorzaakt, is in beginsel juridisch - stedenbouwkundig correct, maar brengt in deze geheel niets bij.

Hetzelfde geldt voor de rechtspraak van de Raad van State inzake zichthinder waarnaar door Verzoekende Partijen in hun verzoekschrift verwezen wordt (R.v.St., De Beer, nr. 84.370 van 23 december 1999 en R.v.St., Degroote, nr. 80.320 van 19 mei 1999).

Dat voormelde stelling van Verzoekende Partijen en de door hen geciteerde rechtspraak van de Raad van State niets bijbrengen, blijkt onmiddellijk uit de vaststelling dat er in deze zaak door Verzoekende Partijen aan Uw Raad geen concrete, precieze en bewijskrachtige elementen worden aangebracht, die de beoordeling van de beweerde hinder en het daaruit voortvloeiende beweerde Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel, mogelijk maken.

Dat “stedenbouwkundige” hinder moet worden losgekoppeld van de burgerrechtelijke regels inzake “lichten en uitzichten”, alsook van de vaststelling dat een woning “zone-eigen” is, is bovendien genoegzaam bekend en behoeft in deze dan ook geen verdere toelichting. Dit neemt evenwel niet weg dat niet elke hinder zomaar lukraak in aanmerking komt voor een schorsing van de tenuitvoerlegging van een vergunningsbesluit, zoals Verzoekende Partijen pogen te doen geloven. Een verzoek tot schorsing is echter geen procedurele “fishing expedition”, waarbij een verzoekende partij een veelheid aan haken in zee uitgooit in de hoop dat er tenminste één vis zou bijten. Dit is evident.

49. **Uiterst ondergeschikt** moet worden opgemerkt dat de terrassen aan de achterzijde van het gebouw op een meer dan aanvaardbare afstand en conform de vigerende regels terzake worden voorzien. Voor zover als nodig bevestigd en verklaart de Tussenkomenende Partij dat er groenschermen worden voorzien, zodat er geen enkele inkijk mogelijk is.

De beweerde inkijk vanuit de terrassen aan de achterzijde van de gebouwen aan de Schotenhofdreef is onmogelijk, nu er zich in de tuin van Verzoekende Partijen hoogstammige bomen aanwezig zijn, en er tevens nog hoogstammige bomen worden ingeplant, zoals blijkt uit de vergunning zelf en ook door de Verzoekende Partijen zelf in hun verzoekschrift wordt aangegeven.

Bovendien moet worden benadrukt dat de vage simulaties, die door Verzoekende Partijen in hun bundel gehecht aan hun verzoekschrift worden voorgebracht, geheel niet overeenstemmen met de realiteit, daar geen rekening werd gehouden met de aanwezige begroeiing op het perceel van Verzoekende Partijen. Ook werden geen van deze simulaties gemaakt door een architect op basis van de afmetingen aangegeven op plannen van de Tussenkomenende Partij. Zij zijn dus niet betrouwbaar. Dit bewijs ligt alleszins niet voor.

e. Er zou sprake zijn van een verlies van zonlicht en lichtinval

...

2.1. De impact van een eerder schorsingarrest van de Raad van State

...

2.5. Besluit: er wordt niet aangetoond dat er sprake is van een Moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van Verzoekende Partijen

...

Het gaat niet op om – zoals in casu - in een verzoek tot schorsing een opeenstapeling van feiten en beweringen op te nemen, zonder concreet aan te geven waarop deze feiten precies gesteund zijn, en zonder,

- (i) te verwijzen naar de stukken van het bundel die als onderbouwing daarvan worden voorgebracht, en zonder,**
- (ii) deze stukken te bespreken en te beschrijven hoe deze dienend zijn voor de feiten en de beweringen die worden aangevoerd.**

Een dergelijk vaag verzoek kan onmogelijk gegrond worden verklaard, en moet door Uw Raad worden verworpen.

Er is dan ook niet voldaan aan de in de VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing, bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een Moeilijk Te Herstellen Ernstig Nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van Verzoekende Partijen af te wijzen.

De vordering tot schorsing moet derhalve worden verworpen als onontvankelijk, ten minste ongegrond. Voor zover als nodig worden hieronder de middelen van de Verzoekende Partijen onderzocht, en het zal blijken dat deze middelen **niet ernstig** zijn, zodat ook om die reden de vordering tot schorsing van de Verzoekende Partijen moet worden afgewezen.

...”

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 4.8.18, §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 een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het vereiste belang bij de procedure verschaft.

2.

De verzoekende partijen roepen als moeilijk te herstellen ernstig nadeel onder andere visuele hinder, rechtstreekse inkijk en schending van de privacy in.

Onverminderd de vraag of de door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen die zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste ernst vertonen, stelt de Raad met de verwerende partij vast dat de verzoekende partijen in hun uiteenzetting nalaten het gebeurlijk 'moeilijk te herstellen' karakter van vermelde nadelen voldoende concreet en precies toe te lichten.

De Raad kan niet zonder meer aannemen dat zulks het geval is en de loutere vermelding dat 'de ingeroepen nadelen in geval van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing op geen enkele wijze kunnen worden hersteld, kan alvast niet volstaan om aan te nemen dat vermelde nadelen tevens moeilijk herstelbaar zijn. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

3.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Gegeven de vaststellingen in het vorige onderdeel, is een onderzoek naar de gebeurlijke 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 uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 27 september 2016, 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