

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2014/0100 van 24 juni 2014  
in de zaak 1314/0442/SA/3/0399

*In zake:*

1. de heer **Luc VAN LEUVEN**
2. mevrouw **Higuetta HEYMANS**
3. de heer **Alain SAERENS**
4. mevrouw **Carina COPPENS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Roland DE ROUCK  
kantoor houdende te 9400 Ninove, Leopoldlaan 17  
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*

*Tussenkomen  
de partij:*

de bvba **AURA PROJECTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Yves LOIX  
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 21 maart 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 19 december 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke van 7 augustus 2013 ingewilligd.

De deputatie heeft met dezelfde beslissing het administratief beroep van de huidige verzoekende partijen onontvankelijk verklaard omdat zij geen hinder en nadelen zouden ondervinden van de voormelde weigeringsbeslissing.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot 8 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1770 Liedekerke, Ed. Schelfhoutstraat 83 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummer 163f.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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 10 juni 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat David MATTHIJS die loco advocaat Roland DE ROUCK verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Michel VAN DIEVOET die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Yves LOIX 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 bvba AURA PROJECTS verzoekt met een aangetekende brief van 13 mei 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 20 mei 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

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 13 april 1994 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke een verkavelingsvergunning voor één kavel bestemd voor het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning. De tweede kavel, waarop het betrokken schoolgebouw zich bevindt en waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, wordt uit de verkavelingsvergunning gesloten. De verzoekende partijen betwisten dit gegeven.

Op 6 juni 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen en uitbreiden van een voormalig schoolgebouw tot 8 appartementen”*.

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

Het perceel is 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. Zoals hoger reeds aangegeven, zijn de verzoekende partijen van oordeel dat het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft wel gelegen is binnen vermelde verkavelingsvergunning

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juni 2013 tot en met 20 juli 2013, worden 18 bezwaarschriften en twee petitielijsten ingediend, onder meer door de verzoekende partijen.

De brandweer van de gemeente Asse verleent op 18 juli 2013 een voorwaardelijk gunstig advies.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 6 augustus 2013 het volgende ongunstig advies:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

*De aanvraag omvattende het herbestemmen van een oud schoolgebouw tot meergezinswoning brnegt de goede stedenbouwkundige aanleg van de plaars en de openheid van het gebied in het gedrang. De volume-uitbreiding genereert volgens de omwonenden een te sterke impact op het eigen onroerend goed. De inkijk vanuit de raampartijen op de eerste verdieping wordt als storend ervaren. Bovendien zal de omvorming tot acht woonentiteiten het rustig karakter van de buurt schaden. Het project integreert zich daarom niet binnen de bestaande ruimtelijke context.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Liedekerke weigert op 7 augustus 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college neemt ter motivering het ongunstige advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over en sluit zich hier bij aan.

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 19 september 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De huidige verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 oktober 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 5 december 2013 om het beroep van de verzoekende partijen onontvankelijk te verklaren, het beroep van de tussenkomende partij niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

#### 5.1 Vormvereisten

...

*Beroep 002)*

...

*De omschrijving van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen in voorliggend geval vindt zijn oorsprong in de vrees dat de deputatie een andere beslissing zou nemen dan het college van burgemeester en schepenen. In de feiten ondervindt de beroepsindiener geen hinder of nadeel ingevolge de weigeringsbeslissing van de gemeente, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.*

*Het beroep voldoet niet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening en het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.*

*De beroepsindiener haalt aan dat in het geval het beroep onontvankelijk zou zijn, er gevraagd wordt om zijn schrijven te beschouwen als een verzoek tot tussenkomst. Art. 4.7.21 t/m 25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie bevat, voorziet niet in die mogelijkheid. Het betreft een administratieve beroepsprocedure en geen jurisdictioneel beroep zodat in deze er geen sprake is van verzoekende, verwerende of tussenkomende partijen. Wel wordt het beroepsschrift gevoegd aan het dossier en maakt het hier deel van uit.*

...

#### 5.7 Beoordeling

...

*e) het project is echter niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. De invulling van het oude schoolgebouwtje met 8 woonentiteiten door middel van een uitbreiding met een bijkomende bouwlaag zorgt voor een te grote druk op de direct omliggende percelen met eengezinswoningen en verstoort het rust karakter van de buurt.*

*Het perceel moet beschouwd worden als een achterliggende kavel. Het terrein grenst aan de Schelfhoutstraat via een voetgangersdoorsteek en aan de Palmenstraat over een breedte van 6,15m. Deze toegang is ook de oorspronkelijke toegang tot de school. Niet tegenstaande het perceel ten opzichte van de straat niet in een tweede orde achter een andere woning ligt, en evenmin toegankelijk is via een lange private toegangsweg, verhoudt het zich tegenover de aanpalende percelen als een achterliggend perceel. Het perceel is immers volledig omgeven door achtertuinen van de omliggende woningen die ingeplant staan langs de Palmenstraat, de Velodroomstraat en de Schelfhoutstraat en het gebouw is niet in één richting gericht op een eigen diepe tuinzone.*

*Voor de algemeen gehanteerde stedenbouwkundige regels wordt bij achtergelegen kavels vooropgesteld dat de afstand tot de perceelsgrens van de woning 10.00m moet bedragen en wordt een tweede bouwlaag niet toegestaan. Dit om inkijk te vermijden en om de privacy van de omliggende bewoners te garanderen.*

*In voorliggende aanvraag staat het bestaande volume ingeplant tot op de zuidelijke perceelsgrens en op een afstand van 2,16m tot +- 6.80m van de westelijke perceelsgrens. Het optrekken van de kroonlijsthoogte tot 6.80m is gelet op deze configuratie ruimtelijk niet verantwoord.*

*Het betreft niet enkel het volume op zich dat toeneemt en hoger wordt. Ook de bestemming en het gebruik verzwaart door de bijkomende verdieping. Op deze nieuwe verdieping worden 4 woonentiteiten ingericht waarbij er zowel nacht- als dagvertrekken zijn die zorgen voor zichten naar de omliggende tuinen.*

*De toegang tot deze bovenliggende woonentiteiten wordt genomen via twee buitentrappen en er zijn per woonentiteit aparte uitkragende terrassen opgetekend. Deze toegangen en terrassen zijn ontworpen langs de oostelijke zijde waar een afstand wordt bewaard van 14.40m (en 11.40m op de tussenbordessen) tot de perceelsgrens. Het terras van de woonentiteit 1.1 ligt op 4.50m van de zuidelijke perceelsgrens, de publieke trap met bordes naar woonentiteiten 1.1 en 1.2 ligt naast dit terras, op 9.50m van de zuidelijke perceelsgrens. Hierdoor wordt er een uitkijk gecreëerd op een hoogte die zorgt voor een inbreuk die valt buiten de normaal te verwachten en te verdragen hinder. Het betreft hier niet alleen een private uitkijk maar ook een publieke toegang die normaal gezien langs de straatzijde gebeurt. Deze terrassen en toegangen inplannen op een achtergelegen perceel zorgt voor inkijk vanuit de hoogte in de aanpalende tuinen, wat niet aanvaardbaar is.*

*f) De aanvraag heeft betrekking op een voormalig schoolgebouwtje. Het betreft een relatief klein plaatselijk schoolgebouw. Deze school is ondertussen bijna 20 jaar niet meer in gebruik als school. In 1994 is een deel van het terrein afgesplitst bij middel van een verkaveling. De oostelijk aanpalende kavel werd bestemd voor een vrijstaande eengezinswoning (aangekocht door de eigenaars van de woning hier nog naast gelegen). Het schoolgebouw zelf werd omgevormd tot een eengezinswoning. In het beroepsschrift wordt aangehaald dat het aantal verkeersbewegingen voor een school groter is dan de mobiliteit die 8 woonentiteiten met zich meebrengt. De dynamiek van een lokale school is inderdaad anders dan deze van een meergezinswoning. Deze dynamieken zijn onderling niet vergelijkbaar.*

*Niet enkel is de verkeersintensiteit volledig verschillend, ook het gebruik van het perceel met het gebouw is helemaal anders. Een school geeft pieken aan verkeersbewegingen op een vast tijdstip 's morgens en 's avonds in de week, een meergezinswoning met 8 woonentiteiten geeft een meer verspreide mobiliteit over all dagen, ook 's avonds en in de weekends. Een belangrijk verschil is echter het gebruik op het perceel zelf. De voormalige school werd gebruikt in de week enkel overdag en had één bouwlaag. Het voorgestelde ontwerp met 8 woonentiteiten zorgt voor een continu gebruik en dit over twee bouwlagen. Dit heeft, zoals hierboven aangehaald, een heel andere weerslag, is storender en heeft een grotere impact op de privacy van de direct omwonenden.*

*g) het voorzien in een meergezinswoning is niet gebruikelijk voor een achtergelegen perceel. Wel dient er rekening gehouden te worden met de huidige toestand en het bestaande aanwezige volume. Het is ruimtelijk aanvaardbaar dat een andere bestemming wordt gegeven aan het in onbruik geraakte schoolgebouw. Op dit moment is het schoolgebouwtje in gebruik als eengezinswoning. Een beperkte toename van het aantal woonentiteiten kan ruimtelijk aanvaardbaar zijn mits behoud van het bestaande volume zonder te voorzien in een uitbreiding. Op deze manier kunnen max. vier*

*woonentiteiten ingevuld worden binnen het bestaande volume. In dat geval gaat het om grondgebonden woningen met enkel een benedenverdieping, met een impact op de directe omgeving die in verhouding staat tot de draagkracht van deze omgeving. De impact op de directe omgeving van de meergezinswoning waarvan vier woonentiteiten gelegen zijn op de eerste verdieping is te groot en ruimtelijk niet aanvaardbaar.*

*Conclusie:*

*De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- De impact op de directe omgeving van de meergezinswoning waarvan 4 woonentiteiten op de eerste verdieping gelegen zijn is te groot en ruimtelijk niet aanvaardbaar;*
- Het gebouw staat ingeplant op een achtergelegen perceel waar een afstand van 10.00m tot de perceelsgrens wordt opgelegd en doorgaans geen tweede bouwlaag wordt toegestaan; de afstand tot de zuidelijke en westelijke perceelsgrens is onvoldoende om een tweede bouwlaag te kunnen toestaan;*
- De invulling van de nieuwe tweede bouwlaag met 4 woonentiteiten zorgen voor te grote hinder door de inrijmogelijkheden mede door de terrassen en de buitentrappen;*
- De dynamiek van een lokaal schoolgebouwtje en de nieuwe inplanting van een meergezinswoning met 8 woonentiteiten zijn niet vergelijkbaar.*

*...*

Na de hoorzitting van 17 december 2013 beslist de verwerende partij op 19 december 2013 om het beroep van de huidige verzoekende partijen onontvankelijk te verklaren, het beroep van de tussenkommende partij in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

*5.1 Vormvereisten*

*...*

*Beroep 002)*

*...*

*De omschrijving van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen in voorliggend geval vindt zijn oorsprong in de vrees dat de deputatie een andere beslissing zou nemen dan het college van burgemeester en schepenen. In de feiten ondervindt de beroepsindiener geen hinder of nadeel ingevolge de weigeringsbeslissing van de gemeente, noch rechtstreeks, noch onrechtstreeks.*

*Het beroep voldoet niet aan de vormvoorschriften opgelegd door art. 4.7.21 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening en het besluit van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen.*

*De beroepsindiener haalt aan dat in het geval het beroep onontvankelijk zou zijn, er gevraagd wordt om zijn schrijven te beschouwen als een verzoek tot tussenkomst. Art. 4.7.21 t/m 25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dat de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie bevat, voorziet niet in die mogelijkheid. Het betreft een administratieve beroepsprocedure en geen jurisdictioneel beroep zodat in deze er geen sprake is van verzoekende, verwerende of tussenkommende partijen. Wel wordt het beroepsschrift gevoegd aan het dossier en maakt het hier deel van uit.*

*...*

*5.7 Beoordeling*

*...*

e) de functie van meergezinswoning is inpasbaar in de directe omgeving. Er is het bestaande gebouw met zijn volume dat in een goede bouwfysische staat verkeert en kan behouden blijven. Het is ruimtelijk aanvaardbaar dat aan dit schoolgebouwtje een nieuwe functie wordt gegeven. De bestemming wonen sluit aan bij de omliggende bebouwing. Gelet op het volume is een meergezinswoning aanvaardbaar. Langsheen de Schelfhoustraat zijn er enkele meergezinswoningen aanwezig.

f) het project is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening van de plaats. Het gevraagde gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak is veel voorkomend in de directe omgeving. Het optrekken van de kroonlijst is hierdoor ruimtelijk verantwoord. Het ontwerp houdt rekening met de plaatselijke toestand. Het achterste deel van het gebouw dat gelegen is tot op de achterste perceelsgrens, wordt niet verhoogd maar juist beperkt in hoogte, het dakvolume verdwijnt en er komt over een breedte van 4.09m een plat dak met een hoogte van 4.25m.

g) het ontwerp houdt voldoende rekening met de omliggende woningen en tuinen, de inkijk wordt beperkt om de privacy voldoende te blijven garanderen. Alle raamopeningen zijn voorzien op voldoende afstand van de perceelsgrenzen zoals voorzien in het burgerlijk wetboek. Zowel de schuine als de rechte zichten worden gerespecteerd. De woningen hebben terrassen gericht naar de zuidoostelijke zijde. De afstand tot deze zijdelingse perceelsgrens bedraagt 16.00m, wat al vrij ruim is. Bijkomend wordt opgelegd om langs deze zijdelingse en achterste perceelsgrens leibomen aan te planten om het zicht op deze aanpalende tuinen te beperken, naast de al bestaande groenaanplantingen zowel op de aanpalende percelen als op het eigen perceel.

h) Voorheen was het gebouwtje in gebruik als een plaatselijk schooltje. Dit bracht eveneens een dynamiek met zich mee die niet te vergelijken is met een eengezinswoning. Het omvormen van dit gebouw naar 8 woonentiteiten is op het vlak van verkeersbewegingen aanvaardbaar. Het perceel is goed ontsloten en heeft een inrit van 6.15m breedte aan de Palmenlaan. Op het eigen perceel komen er voldoende parkeerplaatsen. Bijkomend is er een doorsteek naar de Schelfhoutstraat voor fietsers en voetgangers.

i) in toepassing op art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen past het ontwerp in de omgeving. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid wijzigen ten opzichte van de bestaande en vroegere toestand maar sluiten voldoende aan bij de directe bebouwing. De impact op de mobiliteit is eveneens aanvaardbaar. Functioneel is de bestemming inpasbaar gezien de planologische verenigbaarheid.

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

- Het project is verenigbaar met het planologische voorschrift van woongebied;
- De omvorming tot meergezinswoning past in de omgeving, langs de Schelfhoutstraat komen er enkele meergezinswoningen voor;
- Het gabariet van twee bouwlagen en een zadeldak is veel voorkomend in de directe omgeving; het deel van het gebouw gelegen tot op de achterste perceelsgrens wordt beperkt in hoogte en krijgt een plat dak met kroonlijst 4.25m;
- De woningen hebben terrassen gericht naar de zuidoostelijke zijde waar het gebouw een afstand heeft van 16.00m tot de zijdelingse perceelsgrens en er

- bijkomend leibomen worden opgelegd; ook tegenover de achterste perceelsgrens worden langs de zijde van de terrassen leibomen opgelegd;*
- *De verkeersdynamiek van 8 woonentiteiten is aanvaardbaar; er is een ruime inrit langs de Palmenlaan en een doorsteek naar de Schelfhoutstraat voor fietsers en voetgangers.*

*Met de volgende voorwaarde:*

- *Er worden leibomen geplaatst langs de linke zijdelingse en de achterste perceelsgrens om inkijk naar omliggende tuinen te beperken;*
- *De aanplantingen worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen na het beëindigen van de werken*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing 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 partijen ernstige middelen aanvoeren 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:

*“ ...*

*23. Hoewel verzoekers hoger de aandacht op de onuitvoerbaarheid van de vergunning hebben gevestigd (omdat de erin opgelegde voorwaarden niet kunnen worden gerealiseerd), zijn zij zich bewust van het bestaan van volgende rechtspraak van Uw Raad:*

*— RvVb S/2012/247, 5 december 2012 (rolnr. 1213/20/SA/3/16):*

*" Wanneer de bestreden beslissing momenteel niet kan worden uitgevoerd heeft de actuele onuitvoerbaarheid van de bestreden beslissing tot gevolg dat de ingeroepen nadelen de vereisen ernst ontberen voor de schorsing"*



*Enige nuancering dringt zich toch op.*

*De bestreden beslissing voorziet immers dat de aanplanting van de leibomen pas moeten worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen "na het beëindigen van de werken". De aanvang van de bouwwerken kan dus in principe plaatsvinden.*

*Te vrezen valt dus dat Aura Projects toch met de bouw zal starten, hetgeen moeilijk te herstellen nadelen in hoofde van verzoekers teweeg zullen brengen.*

*24. Het verslag van architect Mattheeuws met bijhorende foto's toont aan dat de uitvoering van de bestreden beslissing een radicale ingreep vormt in het woongenot van verzoekers en kennelijk de normale mate van tolerantie overstijgt dewelke van verzoekers als burens kan verwacht worden :*

*"Door de gelijkbouw/meerbouw binnen een binnengebied zijn klachten als inkijk, verlies van privacy, visuele hinder en verkeer gebruikelijk en vaak terecht. Het project pakt deze problematieken niet aan. Zo is de inkijk in de privé tuinen van de omwonenden zeker geen goede ruimtelijke ordening. Het project bouwt op en dicht bij de perceelsgrens."*

*Recent fotomateriaal in het verslag illustreert hoe sterk de privacy van verzoekers in concreto ingevolge de inkijk wordt aangetast.*

*Op de foto genomen op het perceel Velodroomstraat 208 (verzoekers Saerens-Coppens) in het verslag Mattheeuws is duidelijk vast te stellen dat de inkijk zowel vanuit de raampartijen en terrassen (beide lange zijden ), als het raam aan de zijgevel van het schoolgebouw, palend aan de perceelgrens, de privacy van verzoekers sterk aantast. Het verslag vermeldt:*

*"Inkijk maximaal, onbelemmerd"*

*De onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal het uitzicht onherstelbaar beschadigen , hetgeen geïllustreerd wordt door foto's die een correct beeld geven van de actuele situatie.*

*Van visuele hinder blijven ook eerste verzoekers Van Leuven-Heyman, Palmenlaan 12 niet gespaard: er is rechtstreekse inkijk vanuit de raampartijen en terrassen (lange zijde schoolgebouw ) op hun woning en tuin.*

*Hun tuin, een thans nog onbebouwde kavel, is door verzoekers aangekocht als belegging om later te verkopen als bouwgrond. Het hoeft geen betoog dat het project niet past in de residentiële omgeving met eengezinswoningen (zie hoger) en bijgevolg een nefaste invloed zal hebben op de waarde van de bouwgrond bestemd voor een eengezinswoning. De architect anticipeert hierop in zijn verslag door een nog op te richten woning goed visueel te situeren ten opzichte van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.*

*Tevens zal de mobiliteitsdruk in de Palmenlaan als enige toegangsweg (met de auto) toenemen, omdat het project minstens 16 wagens voorziet, terwijl er geen zelfde aantal parkeerplaatsen voorhanden is. Dit zorgt voor een toenemende mate van hinder (onder andere wildparkeren) en verstoring van het rustig en typisch karakter van de speelstraat. Ook veroorzaken de in het verzoekschrift opgesomde schadelijke effecten en nadelige gevolgen een aanvullende factor voor stress en onrust tussen geburen.*

*Kortom, aan de hand van het neergelegde fotomateriaal en simulatiemateriaal (verslag Dirk Mattheeuws), wordt voldoende inzicht in de huidige oriëntatie, inplanting en indeling van de woning van verzoekers en hun onmiddellijke omgeving gegeven. De verzoekende partijen maken op een concrete en onderbouwde wijze aannemelijk dat de bestreden beslissing een negatieve impact zal hebben. Het project zorgt voor een aantasting van hun recht op privacy en de belevingswaarde van hun tuinen. Bovendien zal er een prominent uitzicht zijn op het project, een bijkomende schaduwvorming en verminderde zonlichtinval zijn.*

*Dit zijn moeilijk te herstellen ernstige nadelen.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Er wordt door de verzoekende partijen een verslag voorgelegd van architect Mattheeuws. De verzoekende partijen beweren - op grond van dit verslag - dat zij verschillende nadelen zullen lijden.*

*Het voormelde verslag, dat op eenzijdig verzoek is opgemaakt, gaat echter voorbij aan een aantal cruciale gegevens.*

*Zo wordt er te weinig rekening gehouden met het feit dat het bestaande schoolgebouw, met een nokhoogte van 5,89m (cf. maximale nokhoogte project: 9,89m), reeds in gebruik is als woning en zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse pal in woongebied bevindt. Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van meer dan 400,00 m<sup>2</sup> en leent zich in die context perfect tot de ombouw als meergezinswoning. De verzoekende partijen*

*kunnen dus allerminst voorhouden dat zij, wat betreft de bestaande situatie, over verworven rechten zouden beschikken.*

*Wat betreft de derde en de vierde verzoekende partijen, wordt er onvoldoende rekening gehouden met het gegeven dat het project, op het punt waar het de perceelsgrens raakt, slechts een gelijkvloerse verdieping heeft met een hoogte van 4.25m (voordien: 5,89m), zonder raamopeningen in de zijgevel van het gelijkvloers (dat uitgaat op de tuin van deze verzoekende partijen) (stuk 1.g, plannen 2/5 & 3/5). Slechts op een afstand van meer dan 4m bevindt zich de verdieping waar zich in de zijgevel ter hoogte van de leefruimte één raamopening met een breedte van slechts 1,60m bevindt (stuk 1.g., plan 4/5). De overige terrassen en raamopeningen hebben, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, geen rechtstreekse inkijk in de tuin van de derde en de vierde verzoekende partijen. De bewering van de verzoekende partijen dat de "Inkijk maximaal, onbelemmerd" zou zijn vanuit "de raampartien en terrassen (beide lange dijden)" is, gelet op de configuratie van het project en de ligging van de tuin en de woning van deze verzoekende partijen, manifest foutief (zie plannen 2/5, 3/5 & 4/5). Er kan wat betreft het woongenot en de privacy dan ook bezwaarlijk sprake zijn van een ernstig nadeel.*

*De tuin en de woning van de eerste en tweede verzoekende partijen bevinden zich op een afstand van bijna 40m van het dichtstbijzijnde terras zodat er voor hen evenmin sprake kan zijn van een ernstig nadeel inzake woongenot of privacy. De toekomstige*

woning die zij (zouden) wensen op te richten op het aanpalende perceel kan niet in aanmerking worden genomen bij de beoordeling van het bestaan van een MTHEN. Immers, het is niet zeker dat deze woning zal worden opgericht en evenmin dat de verzoekende partijen deze woning zullen bewonen. Een dergelijk hypothetisch (toekomstig) nadeel kan niet worden aangenomen.

Een louter financieel nadeel, zoals de voorgehouden waardevermindering van het voormelde aanpalende perceel waarop in de toekomst mogelijks een woning zou worden opgericht, is, voor zover relevant, niet voldoende om de bestreden beslissing te schorsen.

Ook de schaduwhinder wordt, meer in het bijzonder gelet op de configuratie van het gebouw ten aanzien van de derde en vierde verzoekende partijen en gelet op de afstand tot de perceelsgrens van de eerste en tweede verzoekende partijen, niet aannemelijk gemaakt.

Tenslotte, aangaande de zogenaamde verkeershinder, beweren de verzoekende partijen dat er sprake zal zijn van wildparkeren en de verstoring van het rustige karakter van de speelstraat.

Wat betreft het zogenaamde "wildparkeren" kan niet voorafgaandelijk worden aangenomen dat de betrokken autobestuurders zich niet aan de voorschriften van het algemeen reglement op de politie van het wegverkeer zullen houden.

R.v.St. nr. 42.718, 29 april 1993, Van Butsele en Kimpe.

Voor het onregelmatig parkeren van voertuigen zijn immers sancties voorzien in de artikelen 29 en volgende van de wet van 16.03.1968 betreffende de politie over het wegverkeer in samenhang met de artikelen 23 tot 27ter van het koninklijk besluit van 01.12.1975 houdende algemeen reglement op de politie van het wegverkeer en van het gebruik van de openbare weg (hierna: Wegcode). Voor zover de Palmenlaan een "speelstraat" zou zijn, wat niet bekend is aan de verwerende partij, moet worden vastgesteld dat artikel 2.36 van de Wegcode voorziet dat de speelstraat op de desbetreffende (speel)uren wordt uitgerust met een hek waaraan het verkeersbord C3 ("verboden toegang, in beide richtingen, voor iedere bestuurder", artikel 68.3 van de Wegcode) is bevestigd. De argumentatie met betrekking tot de verkeersveiligheid faalt ook op dit punt. De wettigheid van de bestreden beslissing kan niet in het gedrang worden gebracht door de loutere vrees dat bestuurders ter plaatse mogelijks overtredingen zullen plegen op het wegverkeerreglement.

De vordering tot schorsing moet worden verworpen.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

" ...

86. In de hierna volgende uiteenzetting zal worden aangetoond dat er geen sprake is van ernstige nadelen, noch dat het moeilijk te herstellen karakter wordt aangetoond.

87. Verzoekende partijen halen in het inleidend verzoekschrift volgende elementen aan die het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zouden moeten aantonen:

- Hinder d.m.v. inkijk, schaduwvorming en verminderde zonlichtinval

**A WAT BETREFT DE VERMEENDE HINDER D.M.V. INKIJK, SCHADUWVORMING EN VERMINDERDE ZONLICHTINVAL**

88. De eerste verzoekende partij meent in het verzoekschrift dat rechtstreekse inkijk is op hun woning, maar vooral hun tuin. Zij stellen eveneens dat hun tuin, een onbebouwde kavel, aangekocht werd als belegging om later te verkopen als bouwgrond. Het betreffende project van de aanvraag zou bijgevolg een nefaste invloed hebben op de waarde van de bouwgrond die bestemd zou zijn voor de bouw van een eengezinswoning. Voormeld argument kan niet weerhouden worden. Er dient opgemerkt te worden dat de naastgelegen kavel van eerste verzoekende partijen tot op heden onbebouwd is. Evenmin is er sprake van enige intentie tot bouwen in hoofde van verzoekende partijen, laat staan dat er sprake zou zijn van een concreet ingediend voorstel, nog minder dat er sprake is van een afgewezen aanvraag tot het oprichten van enige bebouwing in hoofde van de eerste verzoekende partijen.

89. Het nadeel dat zij omschrijven als een nefaste invloed op de waarde van de bouwgrond, kan dan ook niet weerhouden worden. Vooreerst maakt dit geen stedenbouwkundig nadeel uit, en bovendien betreft het geenszins een actueel nadeel maar een louter 'hypothetisch' nadeel dat enkel is gebaseerd op eventuele vermoedens. Uw Raad oordeelde reeds in deze zin'.

90. Wat betreft de overige vermeende hinder door inkijk, dient gesteld te worden dat de verzoekende partijen uitgaan van een verkeerde voorstelling van de feiten. Zo is voorzien in een groenscherm rondom de aanvraag, waardoor enige mogelijke hinder tot een aanvaardbaar niveau wordt begrensd. Dit blijkt zeer duidelijk uit het groenplan dat werd bijgevoegd bij de aanvraag, alsook uit onderstaande 3-D weergaven van de aanvraag.

[afbeeldingen]

93. Wat betreft de vermeende hinder door schaduwvorming en verminderde zonlichtinval, warden door de verzoekende partijen geen stukken bijgebracht, noch wordt dit verder uitgewerkt. Bijgevolg kan voormeld argument niet weerhouden worden.

94. Van een ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.18 §2 VCRO kan er in casu geen sprake zijn.

**B WAT BETREFT DE VERMEENDE MOBILITEITSHINDER**

95. De verzoekende partijen stellen dat de bijkomende mobiliteit zal leiden tot een ernstig nadeel. Er zal inderdaad een bijkomend aantal bewoners zal zijn, die wagens en fietsen nodig hebben, echter wordt hiervoor voldoende ruimte op eigen terrein voorzien, wordt er een aparte voetgangersdoorsteek voorzien, en zal er in het verleden, toen er een school was in het bedoelde gebouw, een veel grotere dynamiek geweest zijn. Huidige aanvraag betreft immers slechts een gebouw voor 8 woongelegenheden.

96. Bovendien brengen de verzoekende partijen verder geen enkel stuk bij waaruit zou blijken dat de bijkomende bewegingen zouden leiden tot een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel. Van een ernstig nadeel in de zin van artikel 4.8.18 §2 VCRO kan er in casu geen sprake zijn.

...

## *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 dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, halen de verzoekende partijen aan dat hun privacy zal worden aangetast en dat zij zullen moeten uitkijken op het project. Zij wijzen verder op bijkomende schaduwvorming en een verminderde zonlichtinval en voeren aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing aanleiding zal geven tot mobiliteitsproblemen. De bouwgrond van de eerste en de tweede verzoekende partij zal volgens hen tot slot in waarde dalen.

3.

In zoverre de woningen van de verzoekende partijen, evenals het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, moeten gesitueerd worden in een voor woningbouw bestemd gebied, zal er evenwel pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen hinder eigen aan een dergelijk bestemmingsgebied en de tolerantie die van de verzoekende partijen ten aanzien van dergelijke hinder in redelijkheid mag worden verwacht, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De Raad is van oordeel dat de verzoekende partijen niet aantonen dat vermeld evenwicht wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord, minstens dat zij hebben nagelaten voldoende concrete en precieze gegevens bij te brengen die de Raad van het tegendeel overtuigen.

De verzoekende partijen voegen bij hun verzoekschrift weliswaar een fotodossier met simulaties doch vermeld dossier maakt niet aannemelijk dat de inijk in hun tuinen en woningen dermate zal zijn dat het de normale en in redelijkheid te tolereren hinder, eigen aan een woongebied, overstijgt. De Raad stelt immers samen met de verwerende partij en de tussenkomende partij aan de hand van de goedgekeurde plannen, in het bijzonder het inplantingsplan, vast dat er een vrij ruime afstand is tussen de terrassen en de raampartijen van het geplande project en het

bouwperceel en de woning van de eerste en tweede verzoekende partij. Vanuit de terrassen is er bovendien slechts een zeer zijdelingse en veeleer minieme inkijk mogelijk in de tuin van de derde en de vierde verzoekende partij. Het raam in de zijdelingse perceelsgrens bevindt zich op meer dan vier meter van de tuin van de derde en de vierde verzoekende partij. Er wordt tevens voorzien in de aanplant van een groenscherm ter hoogte van de oostelijke en de zuidelijke perceelsgrens zodat de ernst van de ingeroepen inkijk en aantasting van de privacy moet worden gerelativeerd.

4.

De verzoekende partijen reiken verder geen concrete en precieze gegevens aan om de schaduwvorming, het verlies van zonlicht en de mobiliteitsproblematiek aan te tonen zodat de Raad de ernst van deze nadelen, meer bepaald de aard en de omvang ervan, niet concreet kan onderzoeken en beoordelen. Vermelde nadelen kunnen bijgevolg niet nuttig aangewend worden om de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing in voorkomend geval te verantwoorden.

In zoverre de eerste en de tweede verzoekende partij tot slot stellen dat hun bouwperceel als gevolg van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een waardevermindering zal ondergaan, moet opgemerkt worden dat zulks een financieel en dus principieel herstelbaar nadeel betreft. Minstens moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen het tegendeel niet met concrete gegevens aantonen.

5.

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

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.

## **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.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0442/SA/2/0399.
4. 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 24 juni 2014, 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